

## Agendapunt commissie: 3.4

steller	telefoonnummer	email
A.P. Visser	3435	adri.visser@valkenswaard.nl
agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	229258/229268	
portefeuillehouder		
E. Buiter, M.Bax (Dommelkwartier), M.Wijnen (Lage Heide)		
onderwerp		
1 <sup>e</sup> Actualisatie grondexploitaties 2017.		
aan de gemeenteraad		

**A. Samenvatting**

Jaarlijks worden, conform de afspraak met u, de lopende bouwgrondexploitaties (grexen) 2 maal geactualiseerd. Het proces van de actualisaties valt samen met het proces van de jaarrekening en begroting. Alle financiële consequenties als gevolg van deze actualisatie zijn al verwerkt in de jaarrekening 2016.

Hierbij treft u de 1<sup>e</sup> actualisatie 2017 van alle grondexploitaties (=grexen) aan. Evenals de voorgaande jaren hebben wij voor een aantal van de grexen wederom een risicoanalyse, conform de methode Fakton, uitgevoerd. De risicoanalyse zijn uitgevoerd om de risico's te kwantificeren voor deze grexen. Gelet op het voorzichtige marktherstel zijn de percentages van de optredende risico-scenario's enigszins bijgesteld. Met toepassing van de risicoberekening koerst Valkenswaard af op een licht negatief resultaat op de grexen. Voor enkele projecten is, op basis van de nu gehanteerde uitgangspunten, een voorziening getroffen. Alhoewel een negatief resultaat mogelijk is zijn wij van mening dat we de uit de risicoanalyse voortvloeiende financiële gevolgen voor de grexen voldoende zijn gedekt in de getroffen voorzieningen.

**B. Voorgesteld besluit**

- a) de geactualiseerde grexen vast te stellen;
- b) de rekenprijzen 2017 voor bouwgrond ongewijzigd vast te stellen op:
  - minimaal € 380,00/m<sup>2</sup> voor vrije sector woningbouw;
  - minimaal € 304,00/m<sup>2</sup> voor sociale huur woningbouw;
  - minimaal € 150,00/m<sup>2</sup> voor bedrijventerrein;
  - € 95,00/m<sup>2</sup> voor snippergroen zijnde 25% van de minimale vrije sectorprijs;
  - Overige grondprijzen op basis van een taxatierapport.
- c) de voorziening voor de grex Hoge Akkers te verhogen met € 35.800 naar € 1.951.500;
- d) de voorziening voor de grex Vlasakkers te verlagen met € 19.000 naar € 310.000;
- e) de voorziening voor de grex Carolusdreef 100 te verlagen met € 137.000 naar € 87.600;
- f) de voorziening voor de grex Dommelkwartier te verhogen met € 176.000 naar € 1.319.500;
- g) de totale mutaties in de voorzieningen (beslispunt c t/m f) per saldo € 55.800 ten laste van de Algemene Reserve te brengen;
- h) de grexen Nieuwe Waalreseweg Ginneve en Past.Heerkensdreef 21 af te sluiten en het negatieve resultaat van € 28.371 ten laste van de Algemene Reserve te brengen.

**C. Inleiding**

Met u is afgesproken om de grondexploitaties (of grexen) jaarlijks 2 maal te actualiseren. De voorliggende actualisatie (peildatum 1 januari 2017) geeft een overzicht van de lopende grexen in 2017. Het proces van de actualisaties valt samen met het proces van de jaarrekening 2016. Alle financiële consequenties als gevolg van de actualisaties zijn al verwerkt in de jaarrekening 2016.

Naast de actualisatie zijn ook de risico's voor de gemeente in de lopende grexen berekend, beoordeeld en waar nodig geactualiseerd. Als het resultaat van een grex negatief wordt loopt de gemeente een risico.

**D. Wat willen we bereiken?**

Met de actualisatie van de grexen geven wij een actuele stand van zaken van alle lopende grexen en in voorbereiding zijnde grexen. Daarnaast hebben wij een risicoanalyse uitgevoerd om de risico's voor de gemeente in kaart te brengen en waar nodig maatregelen te treffen.

**E. Wat gaan we er voor doen?****Afgesloten grexen.**

De grex Nieuwe Waalreseweg (Ginneve) is als gevolg van de oplevering van de locatie afgesloten. Verder is de grex Past.Heerkensdreef 21 als gevolg van het afhaken van de initiatiefnemer ook afgesloten.

Het resultaat van de afgesloten bouwgrondexploitaties is:

<b>Grex</b>	<b>Boekwaarde</b>	<b>Restant boekwaarde</b>	<b>(Tussen) resultaat</b>	<b>Voorziening</b>	<b>Saldo t.l.v. of t.g.v. Algemene Reserve</b>
Nieuwe Waalreseweg Ginneve	-1.418	0	-1.418	0	1.418
Past. Heerkensdreef 21	29.788	0	29.788	0	-29.788
<b>Totaal</b>	<b>28.371</b>	<b>0</b>	<b>28.371</b>	<b>0</b>	<b>-28.371</b>

Voor de grex Past.Heerkensdreef 21 zijn niet alle kosten verhaalbaar op de initiatiefnemer, omdat er gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure kosten zijn gemaakt voor het overleg met de aanwezige verenigingen binnen het exploitatiegebied en omwonenden. Daarnaast zijn er kosten gemaakt voor de grondverkoop, zoals taxatie. Deze kosten waren niet volledig verhaalbaar op basis van de afgesloten anterieure exploitatieovereenkomst. Alleen de kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn verhaalbaar.

Het resultaat van de afgesloten grexen van € 28.371(negatief) wordt ten laste gebracht van de Algemene Reserve.

**Invoering Wet vennootschapsbelasting (Vpb).**

Op 1 januari 2016 zijn de nieuwe Vpb-regels voor de grondexploitatie in werking getreden. De activiteiten voor de grondexploitaties zijn in het kader van de Vpb een onderneming, waardoor deze belastingplichtig zijn. Voor de gevolgen verwijzen u naar de jaarrekening 2016.

### **Geopende grondexploitaties.**

Onderstaande grondexploitaties in exploitatie (BIE) worden gerealiseerd:  
Hoge Akkers, Vlasakkers, Carolusdreef 100, Molensteen, Bakkerstraat 73-79, Biestven, Kerkakkerstraat, Luikerweg 55, Lage Heide Wonen, Lage Heide Landgoederen, Lage Heide Natuur, Waalreseweg Rede en Kloosterpark.

### **2a Grexen zonder risico.**

Tot de categorie grexen zonder risico behoren de grexen waarbij alle bouwkevels al verkocht zijn, grexen waarvoor wij een taxatie hebben laten uitvoeren, grexen waarvoor wij als gemeente een deal hebben met een woningcorporatie, grexen waarvoor wij als gemeente een koopovereenkomst hebben gesloten voor alle bouwgronden, grexen van een particulier initiatief inclusief grondtransactie en grexen waarbij geen bouwgrond wordt verkocht.

*2.1 Gemeentelijke grexen waarbij alle bouwkevels al verkocht zijn, taxatie is uitgevoerd, een koopovereenkomst is gesloten of een besluit is genomen.*

Voor de grex Carolusdreef 100 hebben wij een taxatie voor de voorgenomen grondverkoop en voor de grex Molensteen hebben wij een deal met een woningcorporatie. Voor de grexen Bakkerstraat 73-79 en Kerkakkerstraat hebben wij met de ontwikkelende partijen een koopovereenkomst gesloten voor de afname van alle bouwgrond.

*2.2 Grexen van een particulier initiatief zonder risico.*

Voor de grexen Waalreseweg Rede en Kloosterpark zijn met de initiatiefnemers anterieure exploitatieovereenkomsten gesloten en zijn de bijbehorende exploitatiebijdragen ontvangen. De grex Waalreseweg wordt in de loop van 2017 afgesloten, nadat de openbare ruimte is overgedragen aan de gemeente. Van de grex Kloosterpark is de 1<sup>e</sup> fase van de woningbouw gereed en is de initiatiefnemer nu aan het bestuderen op welke wijze en wanneer de 2<sup>e</sup> fase gaat aanvangen.

*2.3 Grexen zonder bouwgrond en zonder risico.*

Bij de grex Lage Heide Natuur wordt geen bouwgrond verkocht, waardoor er geen enkel risico is voor de gemeente.

### **2b. Grexen met een (beperkt) risico.**

Evenals de voorgaande jaren hanteren we dezelfde methodiek. Wel hebben we de gehanteerde benamingen van de scenario's (respectievelijk 'marktherstel', 'voorzichtig marktherstel' en 'uitblijven marktherstel') gewijzigd in meer neutrale termen:

- **Positieve marktontwikkeling** (was marktherstel): zowel in prijsvorming als afzettempo een positieve ontwikkeling.
- **Neutrale marktontwikkeling** (was voorzichtig marktherstel): zowel in prijsvorming als afzettempo een neutrale ontwikkeling.
- **Negatieve marktontwikkeling** (was uitblijven marktherstel): zowel in prijsvorming als afzettempo een negatieve ontwikkeling.

Deze benamingen verwijzen in mindere mate naar de eerdere crisis én ze zijn voldoende neutraal om mogelijke ontwikkelingen in de toekomst (positief en negatief) te duiden.

Voor een aantal grexen met een (beperkt) risico is een drietal scenario's doorgerekend conform de onderstaande scenario's (model Fakton). Hieronder geven wij in het kort weer, welke scenario's er zijn.

- *'Positieve marktontwikkeling'*: Dit scenario schetst het beeld van een woningmarkt die vanaf heden weer in de lift zit. De grondprijzen stijgen en de afzet van nieuwbouwwoningen trekt aan (1 jaar eerdere verkoop).

- *'Neutrale marktontwikkeling'*: In dit scenario blijft de afzet op de woningmarkt gelijk en stijgen de grondprijzen licht. Dit betekent een lichte stijging in grondprijzen ten opzichte van het door de gemeente beoogde scenario.
- *'Negatieve marktontwikkeling'*: Dit scenario gaat uit van een uitblijvende wijziging van de woningmarkt. De verkoop van (nieuwbouw)woningen bereikt een dieptepunt in verkooptijd (een jaar later) met gelijkblijvende grondprijzen.

In de bovenstaande risicoberekeningen is uitgegaan van een gemiddelde rekenprijs voor de bouwgrond van € 310,00/m<sup>2</sup> voor de vrije sector en € 248,00/m<sup>2</sup> voor sociale woningbouw. In de actualisatie voor de begroting 2017 waren deze rekenbedragen respectievelijk € 300,00/m<sup>2</sup> en € 240,00.

Vervolgens is voor alle drie de scenario's het resultaat op einddatum berekend. Het resultaat op einddatum wordt daarna teruggerekend naar de netto contante waarde van 1 januari 2017. Dit doen we om de resultaten van alle grondexploitaties onderling te kunnen vergelijken.

Fakton heeft een percentage toegekend aan de kans dat de scenario's optreden. Dit leidt tot een gewogen scenario. Door het resultaat op netto contante waarde te vermenigvuldigen met het percentage wordt het gewogen resultaat bepaald. Het resultaat van de grondexploitatie minus het gewogen resultaat is dan het risicobedrag van de betreffende grondexploitatie.

Hoewel de woningmarkt in Valkenswaard zich positief ontwikkelt, is er tegelijkertijd sprake van enige onzekerheid in de mondiale markten (geopolitiek, Brexit, Trump) die effect kunnen hebben op de ontwikkeling van de rente en het consumentenvertrouwen. Wij hebben dan ook de in 2016 gehanteerde uitgangspunten voor de kans van optreden van de scenario's ongewijzigd gelaten:

- Positieve marktontwikkeling: 30%, was in 2016 30%;
- Neutrale marktontwikkeling: 50%, was in 2016 50%;
- Negatieve marktontwikkeling: 20%, was in 2016 20%.

Onderstaand geven wij per grex met een (beperkt) risico een toelichting op de stand van zaken.

### ***Grex Hoge Akkers.***

In de grex is rekening gehouden met een verkaveling van 16 huurwoningen en 2 kavels in de vrije sector. Tevens is in de berekeningen er vanuit gegaan dat de corsolocatie wordt verplaatst naar de locatie Heistraat/Stakenborgakker (huidig speelveld).

De uitgifte van de kavels is voorzien in 2018/2019. Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2017 bedraagt € 1.927.349 (negatief).

Alleen voor de twee kavels hebben wij de risicoberekeningen opgesteld, immers voor de verkoop van de huurwoningen is een besluit genomen (21 juni 2016). Het gewogen resultaat op netto contante waarde 1 januari 2017 bedraagt € 1.951.557.

Voor deze grex is bij de begroting 2017 een voorziening getroffen van € 1.915.700. De voorziening moet met € 35.800 verhoogd worden tot € 1.951.500.

*Conclusie: Voor deze grex is de voorziening met € 35.800 verhoogd tot € 1.951.500 ten laste van de Algemene Reserve. Dit project blijft risicovol.*

**GreX Vlasakkers.**

Eind 2016 is het bestemmingsplan voor deze grex vastgesteld, zodat de bouwkavels verkocht kunnen gaan worden. De grondverkoop van de twee kavels is voorzien in de jaren 2017/2018. Het resultaat op netto contante waarde 1 januari 2017 bedraagt € 153.697 negatief.

Een doorrekening van de drie scenario's geeft een gewogen resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2017 van € 310.335 negatief. Voor deze grex is bij de vaststelling van de begroting 2017 een voorziening getroffen van € 329.300. De voorziening kan met € 19.000 verlaagd worden tot € 310.300.

*Conclusie: Voor deze grex is de voorziening met € 19.000 verlaagd tot € 310.300 ten laste van de Algemene Reserve. Dit project blijft risicovol.*

**GreX Molensteen.**

Na het vertrek van de woonwagewoners is de procedure voor het bestemmingsplan opgestart. De verwachting is dat deze eind van 2017 gereed is, waarna er gestart kan worden met de bouw van de sociale huurwoningen.

Voor deze grex hebben wij de uitgifte van de bouwkavels (ca. 46 st.) opgenomen voor het jaar 2017 met een resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2017 van € 444.067. Een doorrekening van de drie scenario's geeft een gewogen resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2017 van € 436.299.

*Conclusie: Op basis van het gewogen resultaat is er minder winst maar blijft er een te verwachten positief resultaat. Het project is beperkt risicovol.*

**GreX Biestven.**

In de actualisatie van de bouwgrondexploitaties 2017 hebben wij voor deze grex een uitgifte van resterende bouwkavels (max. 10) opgenomen voor de periode 2017-2019 met een resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2017 van € 440.144.

Een doorrekening van de drie scenario's geeft een gewogen resultaat van netto contant op 1 januari 2017 van € 324.341.

*Conclusie: Op basis van het gewogen resultaat is er minder winst maar blijft er een te verwachten positief resultaat. Het project is beperkt risicovol.*

**GreX Luikerweg.**

Voor deze grex heeft u in 2016 het bestemmingsplan vastgesteld. De grondverkoop voor de kavels is voorzien in de periode 2017-2018. Het resultaat op netto contante waarde 1 januari 2017 bedraagt € 324.840. Een doorrekening van de drie scenario's geeft een gewogen resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2017 van € 198.458.

*Conclusie: Op basis van het gewogen resultaat is er minder winst maar blijft er een te verwachten positief resultaat. Het project is beperkt risicovol.*

**GreX Lage Heide Wonen.**

In deze actualisatie hebben wij op einddatum 1 januari 2023 een positief resultaat van € 5.565.356. Dit is € 4.942.681 op netto contante waarde 1 januari 2017.

In de scenarioberekeningen hebben wij rekening gehouden met de afgesloten bouwclaimovereenkomst met de ontwikkelaar. Voor de bouwgronden uit de overeenkomst hebben wij de contractprijs aangehouden en voor alle andere bouwgronden hebben wij de lagere grondprijzen aangehouden.

Een doorrekening van de drie scenario's met bovenstaande uitgangspunten geeft een gewogen resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2017 van € 2.237.625.

*Conclusie: Op basis van het gewogen resultaat is deze grex positief. De grexen Lage Heide worden financieel gezien beschouwd als één grex en voor het treffen van een voorziening verwijzen wij u naar de paragraaf 4 Grexen Lage Heide.*

**GreX Lage Heide Landgoed**

Bij deze actualisatie hebben wij voor deze grex een uitgifte van vijf bouw kavels voor een landgoed opgenomen voor de periode 2017-2019 met een resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2017 van € 737.289. Een doorrekening van de drie scenario's geeft een gewogen resultaat van netto contant op 1 januari 2017 van € 370.574.

*Conclusie: Op basis van het gewogen resultaat is er minder winst maar blijft er een te verwachten positief resultaat.*

**In exploitatie genomen grexen zonder kostprijscalculatie**

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.

Op dit moment is er 1 grondexploitatie in voorbereiding, namelijk die van de Veldbeemd (woonwagenlocatie).

**4. Grexen Lage Heide.**

De grexen Lage Heide Wonen, Landgoederen en Natuur worden financieel beschouwd als één grex. De netto contante waarde van de eindwaarden van de grex Natuur is negatief. Voor de grexen Wonen en Landgoederen zijn netto contante waarden op basis van risico analyse positief. Voor het totale grex Lage Heide leidt dit tot een gezamenlijk gewogen resultaat van € 1.631.636 positief.

De afzet van het plan Lage Heide blijft qua omvang en afzettingen het meest risicovol. Met de scenarioberekeningen wordt dit grotendeels ondervangen, maar niet geheel.

In de basis is immers in de berekeningen nog geen rekening gehouden met een mogelijke afslag van de gehanteerde grondprijzen wanneer het woningbouwprogramma in de koopsector wordt omgezet naar huur en de prijsgarantie voor de kopers van een particuliere kavel bij een dalende grondprijs.

*Omzetting koop-huur.*

Het omzetten van de koopwoningen (rijwoningen) naar huurwoningen heeft een negatief effect van € 260.004 t.o.v. de basisraming (= effect zonder aanpassing bestemmingsplan).

*Garantie grondprijzverlaging.*

In de woningmarktanalyse (raadsvoorstel 13raad00478 d.d. 5 september 2013) zijn stimulerende maatregelen benoemd, welke direct invloed hebben op het resultaat van de lopende grondexploitaties. Een maatregel, die effect heeft op het resultaat van de lopende grondexploitatie, is de garantie die de gemeente aan de koper van een bouw kavel verstrekt, die garandeert dat een eventuele verlaging van de grondprijs binnen 10 jaar na aankoop wordt terugbetaald aan de consument.

Bij de behandeling van het raadsvoorstel 2<sup>e</sup> actualisatie bouwgrondexploitaties 2015 heeft uw raad een amendement aangenomen, dat deze garantieregels met ingang van 1 april 2016 wordt beëindigd, waarbij de tot dat moment afgegeven garanties worden gerespecteerd.

Dit betekent een risico bij grondprijzverlaging.

Tot 1 april 2016 hebben wij negen bouw kavels in de grex Lage Heide wonen verkocht met toepassing van de prijsgarantie. In het onderstaande overzicht geven wij de concrete financiële gevolgen aan voor de grex Lage Heide wonen bij een grondprijzverlaging. Voor de bepaling van het risicobedrag zijn we uitgegaan van een substantiële grondprijzverlaging naar € 310/m<sup>2</sup>.

Kavelnummer + oppervlakte	Aankoop-jaar	Prijs verkoopdatum	Risicobedrag
Kavel 24 (460 m <sup>2</sup> )	2013	€ 380/m <sup>2</sup>	32.200
Kavel 18 (405 m <sup>2</sup> )	2014	€ 380/m <sup>2</sup>	28.350
Kavel 19 (434 m <sup>2</sup> )	2014	€ 380/m <sup>2</sup>	30.380
Kavel 23 (535 m <sup>2</sup> )	2014	€ 380/m <sup>2</sup>	37.450
Kavel 14 (463 m <sup>2</sup> )	2015	€ 380/m <sup>2</sup>	32.400
Kavel 29 (376 m <sup>2</sup> )	2016	€ 380/m <sup>2</sup>	26.320
Kavel 30 (480 m <sup>2</sup> )	2016	€ 380/m <sup>2</sup>	33.600
Kavel 35 (378 m <sup>2</sup> )	2016	€ 380/m <sup>2</sup>	26.460
Kavel 41 (433 m <sup>2</sup> )	2016	€ 380/m <sup>2</sup>	30.310
<b>Totaal garantiebedrag</b>			<b>277.480</b>

Tabel 1. Overzicht verkochte kavels tot 1 april 2017.

Het risicobedrag moet uitbetaald worden op het moment, dat u besluit om de bouwgrondprijzen te verlagen. Op basis van de aantal vierkante meters bouwgrond van de verkochte bouwkavels kan een negatief resultaat optreden van € 277.480.

#### Fasering PO-kavels.

Ook de afzet van de PO(particulier opdrachtgeverschap)-kavels in het plan Lage Heide blijft qua afzettempo een risico. Met de scenarioberekeningen wordt dit grotendeels ondervangen, maar niet geheel. In de basis is immers in de berekeningen nog geen rekening gehouden met een mogelijke extra vertraging van twee jaar in de afzet van de PO-kavels, zoals wij die in de planning hebben opgenomen. De extra vertraging van twee jaar heeft een negatief effect van € 422.975 t.o.v. de basisraming.

Grex	Einde looptijd	Resultaat op netto contante waarde 1 januari 2017	Resultaat gebaseerd op gewogen resultaat of eindwaarde
- Lage Heide wonen basis	2023	2.237.625	Gewogen
- omzetten koop-huur		-260.004	Risicobuffer
- prijsgarantie PO-kavels		-277.480	Risicobuffer
- vertraging verkoop PO-kavels		-422.975	Risicobuffer
- Lage Heide landgoederen	2020	370.574	Gewogen
- Lage Heide natuur	2018	-976.563	Eindwaarde
<b>Lage Heide totaal</b>		<b>671.177</b>	

Tabel 2 Overzicht resultaten grexen Lage Heide.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het totaal resultaat van de grexen Lage Heide positief blijft. Voor de grexen van Lage Heide hoeft hierdoor geen voorziening te worden getroffen.

#### 5. Winstneming.

In Nederland is het goed koopmansgebruik dat verliezen meteen worden genomen zodra deze blijken (voorzichtigheidsprincipe) en dat winsten pas mogen worden genomen als deze daadwerkelijk zijn behaald (realisatieprincipe). Tussentijdse winstneming is mogelijk op het moment dat onderdelen van een grex zijn afgerond. Voor eventuele verliezen worden tussentijds voorzieningen getroffen.

In 2016 is, gelet op de looptijd en resultaten van de in exploitatie genomen bestemmingsplannen, **geen** tussentijdse winst genomen bij de grexen.

## 6. Grondprijzen.

In deze actualisatie zijn wij uitgegaan van ongewijzigde rekenprijzen voor de bouwgrond in de woningbouwlocaties. In oktober 2016 heeft u de rekenprijzen voor bouwgrond van woningbouwlocaties en bedrijvenlocaties vastgesteld op:

- minimaal € 380,00/m<sup>2</sup> voor vrije sector woningbouw;
- minimaal € 304,00/m<sup>2</sup> voor sociale huur woningbouw;
- minimaal € 150,00/m<sup>2</sup> voor bedrijventerrein;
- € 95,00/m<sup>2</sup> voor snippergroen zijnde 25% van de minimale vrije sectorprijs;
- Overige grondprijzen op basis van een taxatierapport.

### F. Betrokken partijen

--

### G. Beheer en onderhoud

--

### H. Financiën

In deze paragraaf geven wij de financiële gevolgen van de actualisatie grondexploitaties in één tabel weer. In onderstaande tabel geven wij de resultaten van alle actieve grondexploitaties op eindwaarde, netto contante waarde 1-1-2017 en de resultaten van de risicoanalyse op de netto contante waarde op 1 januari 2017. Tenslotte geven wij een conclusie van de risicoanalyse.

Grex	Eind-datum	Resultaat einddatum	Kolom A Actualisatie 2017 n.c.w. 01-01-2017	Kolom B Gewogen resultaat n.c.w. 01-01-2017	Kolom C Verschil kolom B-A n.c.w. 01-01-2017
Hoge Akkers	2020	<b>-2.045.318</b>	<b>-1.927.349</b>	<b>-1.951.557</b>	-24.208
Vlasakkers	2020	<b>-163.104</b>	<b>-153.697</b>	<b>-310.335</b>	-156.639
Carolusdreef 100	2019	<b>-91.190</b>	<b>-87.649</b>	Taxatie	
Molensteen	2019	462.008	444.067	436.299	-7.768
Bakkerstraat 73-79	2018	46.661	45.746	Contract	
Biestven	2021	476.426	440.144	324.341	-115.803
Kerkakkerstraat	2018	306.066	300.065	Contract	
Luikerweg 55	2019	336.435	324.840	198.458	-126.382
Lage Heide wonen	2023	5.565.356	4.942.681	2.237.625	-2.705.057
Lage Heide landgoederen	2020	786.091	737.289	370.574	-366.715
Lage Heide natuur	2018	<b>-996.054</b>	<b>-976.563</b>	Geen bouwgrond	
Waalreseweg Rede	2018	21.445	21.010	Contract	
Kloosterpark	2020	49.802	46.833	Contract	
<b>Totaal</b>			<b>4.157.418</b>		<b>-3.502.572</b>

Tabel 3 Financieel overzicht grexen



In kolom A zijn de resultaten op netto contante waarde op 1 januari 2017 vermeld op basis van de laatste fasering en actueel rentepercentage. Deze actualisatie heeft plaatsgevonden in het kader van het opstellen van de jaarrekening 2016.

De bedragen in kolom B geven de netto contante waarde weer op basis van het gewogen resultaat van de risicoanalyse. Het verschil in kolom C geeft als resultaat de lagere winst op basis van de risicoanalyse ten opzichte van het resultaat op netto contante waarde 1 januari 2017 (kolom B).

#### *Conclusie risicoanalyse:*

De grexen Hoge Akkers en Vlasakkers worden in de risicoanalyse negatiever. Hiervoor zijn bij de jaarrekening 2016 voorzieningen getroffen.

Alle andere grexen, waarvoor een risicoanalyse is opgesteld blijven positief. Wel bestaat de mogelijkheid als de geschetste scenario's uitkomen dat er op deze bouwgrondexploitaties minder winst wordt gemaakt dan geraamd. Het geraamde resultaat van de grexen van ca. € 4.157.418 (netto contant 1 januari 2017) kan hierdoor met € 3.502.572 verminderen naar € 654.846.

In de begroting 2017 hebben wij geen rekening gehouden met de verwachte winst van de grondexploitaties, er zijn geen projecten gefinancierd met een verwachte winst vanuit de grondexploitaties. Evenals voorgaande jaren wordt de winst pas genomen als deze daadwerkelijk is gerealiseerd (voorzichtigheidsprincipe).

#### **Dommelkwartier.**

In december 2015 is de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan Dommelkwartier 2013 beëindigd, omdat de ontwikkeling niet past binnen de kaders van ladder van duurzame verstedelijking. Er loopt een mediationtraject over de afwikkeling van de gesloten anterieure overeenkomsten. Om bovenstaande reden wordt de grondexploitatie nog niet gesloten, wel zal de boekwaarde van de grex niet hoger mogen zijn dan de taxatiewaarden van de huidige bestemming. De boekwaarde van de grex bedraagt op 31 december 2016 € 1.574.504.

De taxatiewaarde bedraagt € 255.000. Op basis van deze taxatiewaarde de bij de jaarrekening 2015 getroffen voorziening van € 1.143.500 verhoogd met een bedrag van € 176.000 tot € 1.319.500.

#### **Voorzieningen.**

Voor grexen waarvoor een nadelig exploitatieresultaat wordt verwacht zijn voorzieningen getroffen. Het negatieve resultaat van verliesgevende grexen wordt onttrokken aan de voorziening 'grondexploitaties'.

Voor de volgende grexen in exploitatie zijn voorzieningen getroffen:

<b>Grexx</b>	<b>Voorziening begroting 2017</b>	<b>Geraamd / gewogen resultaat op n.c.w. 1-1-2017</b>	<b>Aanpassing voorziening jaarrekening 2016</b>	<b>Voorziening jaarrekening 2016</b>
Hoge Akkers	1.915.700	-1.951.557	35.800	1.951.500
Vlasakker	329.300	-310.393	-19.000	310.300
Carolusdreef 100	224.600	-87.649	-137.000	87.600
Dommelkwartier	1.143.500		176.000	1.319.500
<b>Totaal</b>	<b>3.613.100</b>		<b>55.800</b>	<b>3.668.900</b>

Tabel 4 Overzicht voorzieningen.

Het totaal van de aanpassingen 2016 in de voorzieningen bedraagt € 55.800. De aanpassingen in deze voorzieningen worden verrekend met de algemene reserve. Het totaal van de voorzieningen bedraagt daardoor op 31 december 2016 ca. € 3,6 miljoen.

### Verschil actualisatie begroting 2017 – jaarrekening 2016.

Jaarlijks worden de lopende bouwgrondexploitaties (grexen) tweemaal geactualiseerd. Het proces van de actualisaties valt samen met het proces van de jaarrekening en begroting. Op verzoek van de accountant hebben wij een overzicht gemaakt van de laatst door u vastgestelde grexen (begroting 2017) met de resultaten van de actualisatie t.b.v. de jaarrekening 2016. In de onderstaande tabel zijn de resultaten op einddatum, van zowel de begroting 2017 als de jaarrekening 2016, van de geopende bouwgrondexploitaties weergegeven.

Grexx	Kolom A Resultaat jaarrekening 2016	Kolom B Resultaat begroting 2017	Kolom C Verschil kolom A-B
Hoge Akkers	<b>-2.045.318</b>	<b>-2.033.018</b>	<b>-12.300</b>
Vlasakkers	<b>-163.104</b>	<b>-140.098</b>	<b>-23.006</b>
Carolusdreef 100	<b>-91.190</b>	<b>-59.064</b>	<b>-32.126</b>
Molensteen	462.008	445.386	16.622
Bakkerstraat 73-79	46.661	46.302	359
Biestven	476.426	475.202	1.224
Kerkakkerstraat	306.066	302.729	3.337
Luikerweg 55	336.435	336.731	<b>-296</b>
Lage Heide wonen	5.565.356	5.225.224	340.132
Lage Heide landgoederen	786.691	785.742	949
Lage Heide natuur	<b>-996.054</b>	<b>-1.034.959</b>	38.905
Waalreseweg Rede	21.445	22.317	<b>-872</b>
Kloosterpark	49.802	58.699	<b>-8.897</b>

Tabel 5 Verschil resultaat begroting 2017 en jaarrekening 2016.

De voornaamste verschillen worden veroorzaakt:

- Het verschil bij de grex Hoge Akkers wordt veroorzaakt, door de toename in de gemeentelijke apparaatskosten als gevolg van de onderhandelingen met de bloemencorso en de omgeving voor de verplaatsing van de corsolocatie;
- Verlenging van de looptijd, waardoor bij enkele grexen de inkomsten meer gefaseerd (later) worden gerealiseerd en de uitgaven niet altijd procentueel worden gefaseerd. Tevens wordt de rentelast in deze complexen hoger door de uitfasering. Dit is o.a. het geval bij de grexen Vlasakkers;
- Het verschil bij de grex Carolusdreef 100 wordt veroorzaakt door de lagere grondopbrengsten als gevolg van de uitgevoerde taxatie t.b.v. de voorgenomen verkoop aan de woningbouwcorporatie;
- Het verschil bij de grex Molensteen wordt veroorzaakt door de lagere grondopbrengsten als gevolg van de voorgenomen verkoop aan de woningbouwcorporatie;

- Bij de grex Lage Heide wonen wordt de toename veroorzaakt doordat de termijn voor het indienen van planschade medio 2017 afloopt en hierdoor de geraamde planschadekosten fors lager zijn ingeschat;
- Bij de grex Lage Heide natuur wordt de afname van het negatief saldo door een niet geraamde grondverkoop bij het fietspad van Lage Heide naar de Kromstraat.

**I. Vervolgstappen**

De eerstvolgende actualisatie van de grondexploitaties vindt plaats in oktober 2017 tijdens het proces van de begroting 2018. Daarnaast worden de grondexploitaties betrokken bij de tussentijdse bestuursrapportages.

**J. Communicatie**

--

**K. Bijlage(n)**

--

**L. Ter inzage liggende stukken**

1. grondexploitaties basisberekeningen;
2. grondexploitaties risicoberekeningen;
3. notitie Fakton Scenario analyse bouwgrondexploitaties d.d. 31 januari 2017.

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 april 2017, nummer 229258/236199;

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d. 11 mei 2017+

## **BESLUIT**

- a) de geactualiseerde grexen vast te stellen;**
- b) de rekenprijzen 2017 voor bouwgrond ongewijzigd vast te stellen op:**
  - **minimaal € 380,00/m<sup>2</sup> voor vrije sector woningbouw;**
  - **minimaal € 304,00/m<sup>2</sup> voor sociale huur woningbouw;**
  - **minimaal € 150,00/m<sup>2</sup> voor bedrijventerrein;**
  - **€ 95,00/m<sup>2</sup> voor snippergroen zijnde 25% van de minimale vrije sectorprijs;**
- c) Overige grondprijzen op basis van een taxatierapport.**
- d) de voorziening voor de grex Hoge Akkers te verhogen met € 35.800 naar € 1.951.500;**
- e) de voorziening voor de grex Vlasakkers te verlagen met € 19.000 naar € 310.000;**
- f) de voorziening voor de grex Carolusdreef 100 te verlagen met € 137.000 naar € 87.600;**
- g) de voorziening voor de grex Dommelkwartier te verhogen met € 176.000 naar € 1.319.500;**
- h) de totale mutaties in de voorzieningen (beslispunt c t/m f) per saldo € 55.800 ten laste van de Algemene Reserve te brengen;**
- i) de grexen Nieuwe Waalreseweg Ginneve en Past.Heerkensdreef 21 af te sluiten en het negatieve resultaat van € 28.371 ten laste van de Algemene Reserve te brengen.**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 23 mei 2017.

Kenmerk: 229258/229268

de griffier,

de voorzitter,

drs. C. Miedema

drs. A.B.A.M. Ederveen.