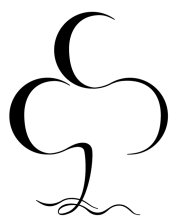


HERZIENING GRONDEXPLOITATIES
PER 1 JANUARI 2014
GEMEENTE TYNAARLO

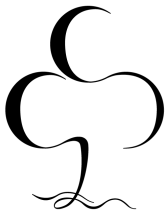
Status: DEFINITIEF

Ten behoeve van de gemeenteraad van 18 februari 2014



Inhoudsopgave

1.	Algemeen.....	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Werkwijze	5
1.3	Parameters grondexploitaties	5
1.4	Prognose kaveluitgifte	6
1.5	Grondprijsontwikkeling landelijk	6
1.6	Marktontwikkelingen.....	7
1.7	Boekwaardeverloop.....	8
1.8	Resultaten herziene grondexploitaties.....	10
1.9	Risicobeheersing	11
2.	Belangrijkste constatering en ontwikkelingen per grondexploitatie.....	13
	Donderen	13
	Groote Veen.....	13
	Oude Tolweg Zuid	14
	Zuidoevers Zuidlaardermeer	14
	Bedrijventerrein Vriezerbrug	15
	Zwarte Lent Zuidlaarderveen.....	15
	Ter Borch.....	16
3.	Conclusies.....	17



Samenvatting

Wij willen dat uw raad meer en effectiever kan sturen op de grondexploitaties. Tevens willen we u eerder kunnen informeren over de gewijzigde budgetten in de herziene grondexploitaties waardoor ook eerder met formeel vastgestelde budgetten gewerkt kan worden.

Daarom hebben wij de vaststelling van de herziene grondexploitaties losgekoppeld van de gelijktijdige behandeling met de jaarrekening in uw raad.

Dit heeft geresulteerd in bijgaande rapportage waarin op hoofdlijnen een totaalbeeld wordt weergegeven van de jaarlijkse herziening van de lopende grondexploitaties op basis van de door uw raad vastgestelde uitgangspunten (kader).

Landelijk beeld grondexploitaties

Uit het in december 2013 verschenen rapport "Financiële situatie bij gemeentelijke grondbedrijven" van Deloitte Real Estate, blijkt dat de afzet van bouwrijpe grond blijft haperen en dat de grondprijzen onder druk blijven staan. Dit ondanks het gegeven dat gemeenten in voorgaande jaren bouwlocaties al hebben gefaseerd, stopgezet en herontwikkelingen zijn gestart op basis van aangepaste programma's.

Het aantal afgegeven bouwvergunningen is landelijk in het eerste halfjaar van 2013 met 30% gedaald t.o.v. het eerste half jaar van 2012. Dit is een belangrijke indicator voor de te verwachten afzet van bouwrijpe gronden. Daarnaast is in het 3e kwartaal van 2013 nog sprake van een prijsdaling van bestaande woningen met 4,5% t.o.v. een jaar geleden. Daardoor blijft druk bestaan op de gemeentelijke grondprijzen.

Vanuit woningbouwprogramma wordt een verschuiving waargenomen naar meer huurwoningen en kleinere/goedkopere woningen. Dit heeft veelal een drukkend effect op de verwachte gemeentelijke grondopbrengsten.

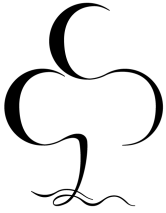
Grondexploitaties Gemeente Tynaarlo

Resultaat

De herzieningen hebben in totaal geleid tot een negatief resultaat op contante waarde van € 138.754,-. Hiervan wordt ca € 80.000,- veroorzaakt door een grondprijsverlaging t.b.v. starterswoningen in het project Donderen.

Hiertegenover staat dat een deel van de in 2013 opgelegde taakstelling (5% op de nog te plegen investeringen) van onze grootste grondexploitatie Ter Borch (zie ook hieronder paragraaf 2, 1^e bullet bij project Ter Borch) is gerealiseerd waardoor een deel - € 559.892,- van de hiervoor gevormde voorziening weer kan vrijvallen. Per saldo dus een positief resultaat van € 421.138,-.

Het tijdig onderkennen van verliezen op grondexploitaties is nodig om als gemeente financieel gezond te blijven. De gemeente Tynaarlo vindt het belangrijk om haar huishoudboekje op orde te hebben en eventuele verliezen op grondexploitaties worden dan ook direct voorzien.



Verder voorzien wij op dit moment een winstvoorraad in de lopende grondexploitaties van ca. € 2,3 miljoen op contante waarde. Echter, dit is gebaseerd op de huidige herziene grondexploitaties waarbij het uitgiftetempo en de grondprijzen als belangrijkste risico's worden benoemd.

Risico's

Het totaal aan berekende risico's is becijferd op ca 10,7 miljoen waarvan ca 50% wordt afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen.

Dit is 2 ton lager dan het totaal aan berekende risico's over 2013. Deze verlaging komt met name door het interne rekenrentepercentage van 3,5% te garanderen voor de resterende looptijd van het project Ter Borch. Hierdoor is 1,1 mln minder aan risicobuffer nodig. Daarnaast heeft er een verhoging plaatsgevonden van bijna 4,5 ton voor de Centrumplannen Eelde en Vries en is er nu rekening gehouden met het risicoprofiel van Kranenburg Zuid van 7 ton.

De Bronnen (wel grexverkenning) en de Centrumplannen zijn geen lopende grondexploitaties. Om die reden zijn hiervoor geen grondexploitaties opgesteld en of herzien.

Deze locaties zijn in verband hiermee buiten beschouwing gelaten in deze rapportage. Voor de Bronnen en de Centrumplannen is ruim 1,4 miljoen afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen. De verwachting is dat het risicoprofiel van zowel de Bronnen als de centrumplannen zal moeten worden opgehoogd waarbij er voor de centrumplannen mogelijk een afboeking moet plaatsvinden.

Marktontwikkelingen

Landelijk is het aantal afgegeven bouwvergunningen in het eerste halfjaar van 2013 gedaald met 30%

In de gemeente Tynaarlo is het aantal afgegeven bouwvergunningen in dezelfde periode afgezet tegen het eerste halfjaar in 2012 gelijk gebleven. Aangezien dit een belangrijke indicator is voor de te verwachten afzet van bouwrijpe gronden, zijn de uitgifteplanningen nagenoeg gelijk gebleven t.o.v. het jaar 2012.

Ontwikkeling boekwaarden

Het ingezette beleid m.b.t. het monitoren van het boekwaardeverloop is succesvol. De boekwaarde per ultimo 2013 laat in totaal een daling zien t.o.v. de boekwaarde op 1 januari 2013.

Het berekend meerjarig perspectief van de totale boekwaarde van de lopende grondexploitaties laat eveneens een dalende lijn zien. Dit is conform onze beleidslijn om de risico's van grondexploitaties te laten afnemen.

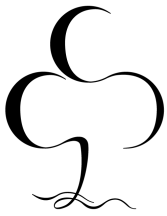
Hierbij is geen rekening gehouden met de nieuwe nog te starten projecten waaronder de Bronnen, de centrumplannen en enkele te herontwikkelen IAB-locaties.

Vooruitblik

Komend jaar ligt de focus op verdere kostenbesparingen en ook centrale marketing zal veel aandacht krijgen. Inmiddels zijn hiervoor al een aantal stappen in de goede richting gezet.

De toekomst voorspellen blijft altijd lastig.

Echter, wij verwachten dat met het huidig ingezette beleid en het doorzetten van een mogelijk licht herstel op de woningmarkt, wij de toekomst met een beter perspectief tegemoet kunnen zien.



1. Algemeen

1.1 Inleiding

Alle lopende grondexploitaties werden in het begin van elk jaar herzien en gelijktijdig met de jaarrekening, meestal medio het jaar, ter vaststelling aangeboden aan uw raad.

Wij willen dat de raad meer en effectiever kan sturen op de grondexploitaties. Tevens willen we u eerder kunnen informeren over de gewijzigde budgetten in de herziene grondexploitaties waardoor er ook eerder met formeel vastgestelde budgetten gewerkt kan worden.

Doordat de gelijktijdige behandeling in uw raad met de jaarrekening wordt losgelaten, ontvangt u de rapportage over de herziene grondexploitaties separaat. Deze rapportage geeft op hoofdlijnen de resultaten van de herziene grondexploitaties weer. Voor een uitgebreide toelichting op de herziene grondexploitaties verwijzen wij u graag naar de afzonderlijke grondexploitaties welke vertrouwelijk ter inzage zijn gelegd.

1.2 Werkwijze

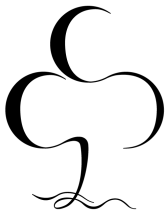
De peildatum van alle herziene grondexploitaties is ongewijzigd gebleven, namelijk 1 januari van elk jaar. Echter, omdat het administratieve proces voor de herziening van de grondexploitaties “naar voren is getrokken” hebben wij de verwachte boekwaarde per peildatum moeten inschatten. Dit is gedaan aan de hand van de boekwaarde per 1 december 2013. Eventuele verschillen ten opzichte van de werkelijke boekwaarde per 1 januari worden verwerkt in de jaarrekening over 2013.

1.3 Parameters grondexploitaties

Ondanks dat er sprake is van een mogelijk licht herstel op de woningmarkt, zien wij op dit moment geen aanleiding om bij de herziening van de grondexploitaties uit te gaan van andere rekenparameters.

In de herziene grondexploitaties zijn dezelfde rekenparameters als vorig jaar gehanteerd en deze zijn als volgt:

Parameter	Was 2013	Wordt 2014	Opmerking
Inflatiekosten	1,5%	1,5%	
Inflatiebaten	0,0%	0,0%	Na 3 jaar 0,5%
Rentekosten	3,5%	3,5%	
Rentebaten	3,5%	3,5%	



1.4 Prognose kavelluitgifte

In onderstaande tabel wordt de prognose van de kavellverkoop in de onderscheiden grondexploitaties, aangevuld met de realisatie over 2013, weergegeven.

PROJECT	prognose grex	gerealiseerd	prognose grex	verkocht	gepasseerd	opties per 31-12-13	prognose kavellverkoop					totaal vanaf 2014	
	2012	2012	2013	2013	2013	2013	2014	2015	2016	2017	>2018		
	Zuidoever Zuidlaardermeer	4	1	2	2	2	2	2	2	2	2		2
Oude Tolweg Zuidlaren	9	4	8	0	0	2	3	4	3	4			14
Bedrijventerr.Vriezerbrug in m ²	9.380	8.100	9.110	1.345	1.345	0	3.600	3.930	5.000	5.674	31.902		50.106
Donderen	0	0	3	0	0	1	3	4	2				9
Ter Borch	36	13	18	39	16	19	23	28	37	51	396		535
Groote Veen	29	62	35	29	21	0	11	20	23	21	34		109
Zwarte Lent Zuidlaarderveen	1	0	1	0	0	0		3					3
Totaal kavels (excl. Vriezerbrug)	79	80	67	70	39	24	42	61	67	78	441		689

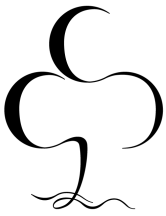
In de (bijgestelde) nieuwe ramingen omtrent uitgiftetempo's is niet voorgesorteerd op een mogelijk licht herstel op de woningmarkt.

In vergelijking met onze buurgemeenten heeft onze gemeente het met 70 verkochte woningbouw kavels, waarvan er 39 kavels zijn gepasseerd, zeker niet slecht gedaan in 2013. De nieuwe raming voorziet in 2014 een voorzichtige stijging tot een uitgifte van 43 kavels. Per project zijn de vooruitzichten wisselend. In het project Ter Borch zijn per 31 december 2013 nog 19 kavels in optie.

De ramingen omtrent het uitgiftetempo, zijn met uitzondering van het bedrijventerrein Vriezerbrug, nagenoeg gelijk gebleven en rekening houdend met de hetgeen nog in de pijplijn zit, enigszins voorzichtig ingeschat.

1.5 Grondprijsontwikkeling landelijk

In een residuele grondwaardeberekening, een gebruikelijke methode om de grondprijs voor woningen te bepalen, is de grondprijs afhankelijk van de prijs van het te realiseren vastgoed, de nieuwbouwwoning. Op de woningmarkt concurreren nieuwbouwwoningen met bestaande woningen. In het derde kwartaal van 2013 is nog steeds sprake van een prijsdaling van bestaande woningen van 4,5% t.o.v. 2012, maar er lijkt sprake te zijn van een afname van deze prijsdaling. Op termijn kan dit duiden op stabilisering van de verkoopprijzen. Deze verwachting is echter omgeven door diverse onzekerheden, zoals de ontwikkeling van de rentestand en de werkloosheid.



De prijsontwikkeling van nieuwbouwwoningen vertoont een vergelijkbare trend met de prijsontwikkeling van bestaande woningen. Voor meergezinswoningen bedroeg de prijsdaling 8%, voor eengezinswoningen zelfs 11%.

De prijs van een nieuwbouwwoning bestaat uit een component voor grond en een component voor vastgoed. Een daling van de verkoopprijs kan zich vertalen in lagere marges in het bouwproces (vastgoed) en/of een lagere vergoeding voor de grond. In de volgende figuur worden deze ontwikkelingen weergegeven.

Bron: Ministerie van BZK en NEPROM, Bouwkostenindex, CBS, bewerking Deloitte Real Estate.

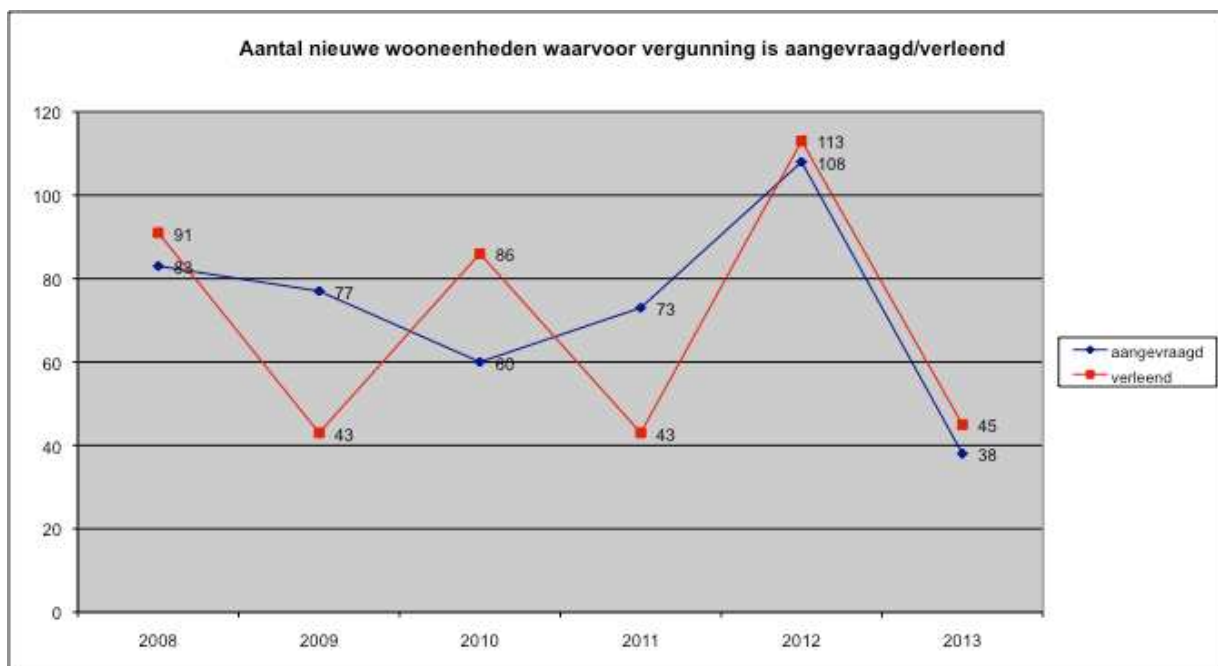
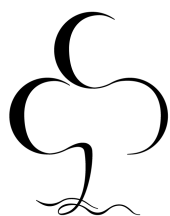


In Tynaarlo is in grote lijnen het grondprijsniveau niet de factor waar stagnatie in de verkoop op vastzit. Wel is het algemene beeld dat de prijsstelling meer onder druk komt te staan. Door niet te rekenen met een opbrengstinflatie kan dit deels worden opgevangen. Inmiddels zijn de grondprijzen van de projecten Zuidoevers, Donderen, Zuidlaarderveen en enkele incurante kavels neerwaarts bijgesteld.

1.6 Marktontwikkelingen

Landelijk is het aantal afgegeven bouwvergunningen in het eerste halfjaar van 2013 met 30% gedaald. Dit is een belangrijke indicator voor de te verwachten afzet van bouwrijpe gronden.

Echter in Tynaarlo is het aantal afgegeven bouwvergunningen voor nieuwe wooneenheden in de 1e helft van 2013 ten opzichte van 2012 gelijk gebleven. Onderstaande grafiek geeft het aantal nieuwe wooneenheden waarvoor vergunning is aangevraagd c.q. verleend per jaar weer. Hieruit blijkt dat in 2013 er sprake zou zijn van een daling ten opzichte van dezelfde periode in 2012. Echter, deze grafiek geeft een vertekend beeld omdat in 2012 een piek in de afgegeven bouwvergunningen is geweest door de bouw van 64 sociale koop- en huurkavels in Groote Veer. Wanneer we dit effect eruit filteren kunnen we stellen dat het aantal afgegeven bouwvergunningen t.o.v. dezelfde periode in 2012, nagenoeg gelijk is gebleven.



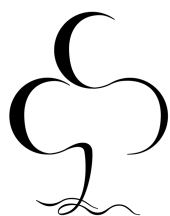
Opmerking:

Een wooneenheid bestaat uit een zelfstandige woonruimte (woning, appartement), excl. recreatiewoningen.

1.7 Boekwaardeverloop

De totale boekwaarde per 1 januari 2014 is ten opzichte van 1 januari 2013 gedaald met bijna 0,7 miljoen. In de volgende tabel valt af te leiden hoe deze daling is gerealiseerd.

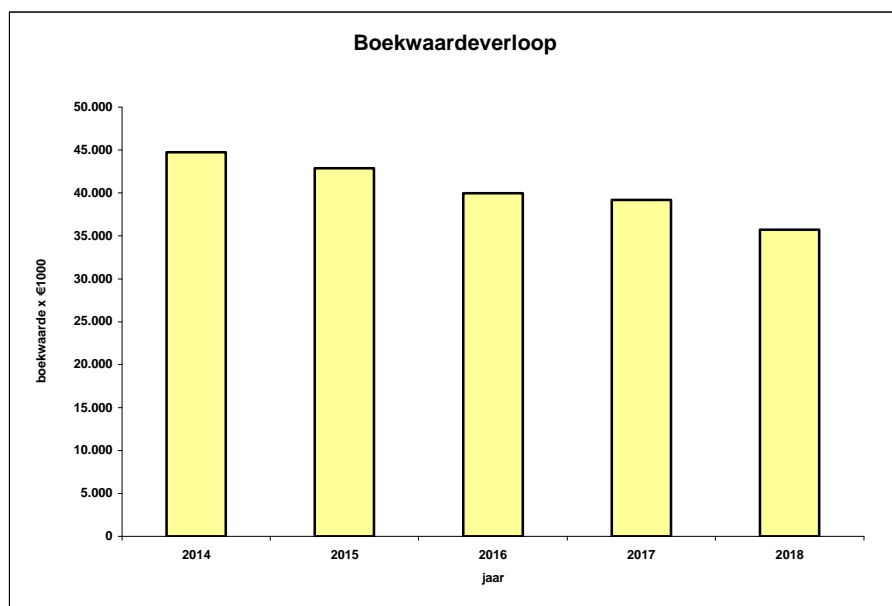
Project	Boekwaarde 1-1-2013	Boekwaarde 31-12-2013
Oude Tolweg	-947.203	-98.390
Zwarte Lent Zuidlaarderveen	101.254	129.885
Donderen	247.526	196.598
Ter Borch	34.536.449	34.451.155
Zuidoevers Zuidlaardermeer	2.032.671	2.030.153
Vriezerbrug bedrijventerrein	2.041.388	2.002.336
Groote Veen	7.406.849	6.024.436
Totaal	45.418.934	44.736.173

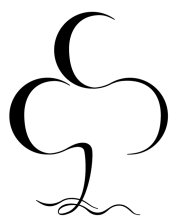


De verwachte ontwikkeling van de boekwaarden op langere termijn kan als volgt worden weergegeven.

Project	Boekwaarde 1 januari 2014	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2015	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2016	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2017	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2018
Oude Tolweg	-98.390	-248.140	-612.176	-988.953	-1.378.917
Zwarte Lent Zuidlaarderveen	129.885	160.380	-32.722	-229	0
Donderen	196.598	126.804	-31.351	-172.355	-14.554
Ter Borch	34.451.155	31.990.000	30.910.000	32.280.000	31.380.000
Zuidoevers Zuidlaardermeer	2.030.153	2.108.107	2.031.261	1.781.357	1.626.783
Vriezerbrug bedrijventerrein	2.002.336	2.731.832	2.677.963	2.483.437	2.058.171
Groote Veen	6.024.436	5.986.151	5.026.374	3.790.058	2.058.358
Totaal	44.736.173	42.855.134	39.969.349	39.173.315	35.729.841

Zoals blijkt uit de tabel en grafiek, is de verwachting dat de totale boekwaarde van de genoemde projecten per 1 januari 2018 is gedaald met 9 miljoen euro. Of deze daling zich ook daadwerkelijk gaat voordoen is met name afhankelijk van het feit of de geraamde uitgifteplanningen, zoals deze nu zijn opgenomen in de grondexploitaties, ook worden gehaald.





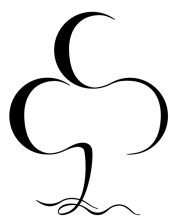
1.8 Resultaten herziene grondexploitaties

De projecten Donderen en Bedrijventerrein Vriezerbrug sluiten negatief. Het voorziene verlies ad € 78.045,- van het project Donderen wordt met name veroorzaakt doordat er een neerwaartse grondprijstijging heeft plaatsgevonden i.v.m. de wens voor realisatie van starterswoningen in Donderen.

De uitgifte van het bedrijventerrein Vriezerbrug is afgelopen jaar behoorlijk achtergebleven t.o.v. van de ramingen. In verband hiermee is voor de komende jaren het uitgiftetempo neerwaarts bijgesteld. Dit heeft geresulteerd in een voorzien verlies van € 63.348,-

De overige lopende exploitaties sluiten alle (licht) positief waardoor er op dit moment een winstverwachting is van ca € 2,3 miljoen op contante waarde. Deze € 2,3 miljoen is een winstverwachting en rekening houdend met het voorzichtigheidsbeginsel wordt er binnen de gemeente Tynaarlo nog niet gerekend met deze verwachte toekomstige winsten. Dit is ook logisch omdat het nog maar de vraag is of deze winsten op termijn ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden en conform het BBV is dit ook niet toegestaan.

Project	Eindwaarde 2014	Contante Waarde 2014	Contante Waarde 2013
Zuidoevers Zuidlaardermeer	89.611	63.527	-85.951
Bedrijventerr.Vriezerbrug	-83.417	-63.348	4.467
Oude Tolweg	1.378.917	1.201.646	1.123.941
Zuidlaarderveen	229	207	-52.592
Groote Veen	649.519	510.516	513.042
Donderen	-92.693	-78.045	-223.779
Ter Borch	846.035	559.892	-2.057.086
Totaal	2.788.201	2.194.395	-777.958



1.9 Risicobeheersing

De investeringen in nieuwbouw zijn sinds het begin van de financieel-economische crisis in 2008 afgenomen. Hierdoor is de vraag naar bouwgrond teruggelopen. Daarnaast zijn de grondprijzen onder druk komen te staan als gevolg van dalende huizenprijzen en een verhoging van de omzetbelasting. Door de vertraagde uitgifte zijn de risico's toegenomen. Het is daarom nog belangrijker maatregelen te nemen om onverwachte gebeurtenissen (risico's) in grondexploitaties te beheersen.

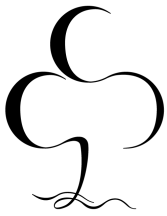
Verliezen op grondexploitaties moeten worden genomen op het moment dat een tekort wordt voorzien, of dat de boekwaarde van niet in exploitatie genomen gronden de marktwaarde van die gronden overschrijdt. Het nemen van verliezen leidt tot een uitholling van de financiële positie van de gemeente. In 2012 heeft de gemeente Tynaarlo hier reeds op voorgesorteerd door de af te dekken risico's te verhogen met € 5 miljoen tot een totaalbedrag van € 7,3 miljoen.

Inmiddels is deze € 7,3 miljoen bij de begroting 2014 verlaagd met € 0,7 miljoen waardoor het totaal aan afgedekte risico's voor het grondbedrijf totaal nu nog € 6,6 miljoen euro bedraagt. In totaliteit hoeft de risicoafdekking voor de lopende grondexploitaties (geen rekening houdend met de centrumplannen en de Bronnen) niet te worden opgehoogd.

Op dit moment is het totaal aan berekende risico's van de lopende grondexploitaties (exc. de Bronnen en de centrumplannen) € 10,7 miljoen. Het beleid van de gemeente is dat de helft wordt afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen omdat we er vanuit gaan dat alle risico's zich niet gelijktijdig zullen voordoen. Wanneer de kans groot is dat een bepaald risico zich daadwerkelijk gaat voordoen, kan worden afgeweken van deze 50%. In het volgende overzicht wordt een onderverdeling van de genoemde € 10,7 miljoen weergegeven.

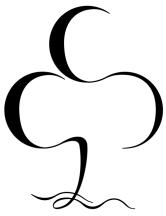
Herziene grondexploitaties per 1 januari 2014

Project	Berekend risico 2014	Berekend risico 2013
Zuidoevers Zuidlaardermeer	363.887	377.674
Bedrijventerr.Vriezerbrug	304.125	328.870
Oude Tolweg	0	0
Zuidlaarderveen	304.000	130.000
Groote Veen	1.842.456	1.900.000
Donderen	474.000	550.000
Ter Borch	6.700.000	7.600.000
subtotaal	9.988.468	10.886.544
Kranenburg Zuid	700.000	
Totaal	10.688.468	
Afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen 50%	5.344.234	



Uit deze tabel valt tevens af te leiden dat het totaal aan berekende risico's ten opzichte van voorgaand boekjaar met 2 ton is gedaald.

Zoals eerder gemeld worden hier alleen de berekende risico's weergegeven van de lopende en herziene grondexploitaties. De berekende risico's welke betrekking hebben op projecten nog niet in exploitatie (de Bronnen en nog te ontwikkelen IAB-locaties) en of centrumplannen zullen worden benoemd en toegelicht in de jaarrekening over 2013.



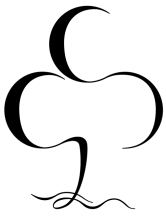
2. Belangrijkste constatering en ontwikkelingen per grondexploitatie

Donderen

- Uitgifteprijs worden met ca. 25% naar beneden bijgesteld conform aanname grondexploitatie 2013.
- Ontwikkeling realisatie van een viertal starterswoningen waardoor een extra neerwaartse bijstelling in de opbrengstraming heeft plaatsgevonden van ca. € 80.000,-
- Verlenging looptijd met 1 jaar
- De boekwaarde is toegenomen met ca € 24.000,-
- Voorzien te nemen verlies € 75.406,-
- Indien er naast de starterswoningen verder geen verkopen meer zullen plaatsvinden, zal voorgesteld worden het project eind 2014 af te sluiten. De verwachte boekwaarde (ca. € 240.000,-) zal dan moeten worden afgeboekt.
- Risicoprofiel € 474.000,-, een verlaging van € 76.000,- t.o.v. voorgaand boekjaar

Groote Veer

- Alle aangekochte woningen gedurende het verwervingstraject zijn inmiddels doorverkocht
- De particuliere uitgifte blijft achter en de opbrengstraming van het projectmatige deel Esweg is met ca € 100.000,- verlaagd.
- De geplande afname van de gronden in 2013 voor de MFA is uitgebleven. In verband hiermee zijn ook alle hieraan gerelateerde investeringen doorgeschoven.
- Raming verwervingskosten met ruim € 140.000,- naar beneden bijgesteld.
- Onvoorzien verlaagd met bijna € 47.000,-
- Raming planschade verlaagd met € 66.000,-
- De boekwaarde is afgenomen met ca € 1,4 miljoen
- Voorzien resultaat € 510.516,- positief op contante waarde
- Risicoprofiel € 1.842.456,-, een verlaging van € 57.500,- t.o.v. voorgaand boekjaar

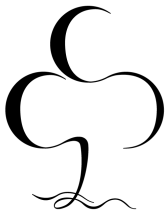


Oude Tolweg Zuid

- Het woonrijp maken is grotendeels afgerond
- De verwachte opbrengstraming is uitgebleven
- Het geluidsschermbaan is inmiddels aangelegd
- In 2013 is de prijs van twee kavels, die minder aantrekkelijk zijn door hun ligging, verlaagd waardoor er ca € 94.000,- minder aan opbrengsten ten gunste van het project komen.
- De verwachting is dat medio 2014 voorgesteld zal worden om het project ultimo 2014 af te sluiten.
- Er is reeds voor € 870.000,- aan winst genomen. In 2013 is er geen mogelijkheid tot winstneming
- M.u.v. de plankosten zijn alle budgetten naar beneden bijgesteld met ca € 600.000,-
- De looptijd is verlengd met 3 jaar
- De kaveluitgifte is neerwaarts bijgesteld.
- De boekwaarde is toegenomen met ca € 850.000,-
- Voorzien resultaat is € 1.201.646,- positief op contante waarde
- Gezien de positieve boekwaarde is er geen risicoafdekking noodzakelijk

Zuidoevers Zuidlaardermeer

- In 2013 is een deel woonrijp gemaakt
- De geraamde opbrengsten zijn gerealiseerd, er zijn twee kavels verkocht in 2013
- Uit coulance is totaal € 36.000,- uitgekeerd aan de huidige bewoners ter compensatie
- De schadeloosstelling m.b.t. de meerzichtsstrip is € 50.000,- meegevallen waardoor bovengenoemde compensatie ten laste van de grondexploitatie is gebleven
- De plankosten zijn verlaagd met ruim € 87.000,-
- De raming voor het woonrijp maken is eveneens verlaagd met ruim € 50.000,-
- De looptijd is verlengd met 2 jaar
- De boekwaarde is nagenoeg gelijk gebleven
- Het voorziene resultaat is € 63.527,- positief op contante waarde
- Risicoprofiel € 363.887,-, een verlaging van € 13.787,- t.o.v. voorgaand boekjaar

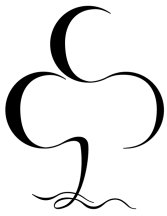


Bedrijventerrein Vriezerbrug

- Het woonrijp maken zal in 2014 in zijn geheel worden afgerond
- De kaveluitgifte is neerwaarts bijgesteld omdat in het afgelopen jaar weinig is verkocht
- Het budget voor de plankosten zijn met ruim € 90.000,- verlaagd
- De raming voor het woonrijp maken is verlaagd met ruim € 198.000,-
- De looptijd is verlengd met 2 jaar
- De boekwaarde is toegenomen met ruim € 24.000,-
- Het voorziene resultaat is € 63.348,- negatief op contante waarde
- Risicoprofiel € 304.125,-, een verlaging van € 24.745,- t.o.v. voorgaand boekjaar

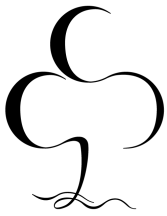
Zwarte Lent Zuidlaarderveen

- In 2014 zal een grondprijsverlaging worden doorgevoerd. Deze opbrengstenverlaging is reeds in 2013 in de grondexploitatie verwerkt
- Projectmatige invulling heeft in 2013 niet tot het gewenste resultaat geleid. Verwacht wordt dat de grondprijsverlaging zal leiden tot opbrengsten van de resterende kavels in 2015
- Indien de verkoop van de resterende kavels in 2014 uitblijft, zal ultimo 2014 voorgesteld worden om dit project af te sluiten
- De looptijd is verkort met 3 jaar waardoor de financieringslasten ca € 15.000,- lager zijn.
- De boekwaarde is toegenomen met € 28.631,-
- De exploitatie is sluitend
- Risicoprofiel € 304.000,-, een verhoging van € 174.000,- t.o.v. voorgaand boekjaar



Ter Borch

- Vanaf 2013 is een taakstelling van 5% over de nog binnen dit complex te plegen investeringen opgelegd. Dit komt neer op een nominaal bedrag van ruim € 1 mln. In verband hiermee is van het berekende verlies over 2012 een voorziening gevormd voor hetzelfde bedrag. Wanneer de taakstellende bezuiniging is gerealiseerd kan deze voorziening weer (deels) vrijvallen. In 2013 is deze taakstelling gerealiseerd. Naast kostenbesparende maatregelen is ook gekeken naar opbrengstverhogende maatregelen.
- Het deelplan Tuinwijk Noord-Zuid is feitelijk gereed. De openbare gronden zijn overgedragen aan het openbaar areaal en in beheer bij afdeling gemeentewerken. Dit plandeel kan worden afgesloten
- In het deelplan Tuinwijk Entreezone is in de grex niet gerekend met mogelijke meeropbrengsten uit commerciële voorzieningen
- Wel is in de Entreezone rekening gehouden met een programmawijziging van appartementengebouwen naar grondgebonden woningen. Het resultaat is vrijwel gelijk gebleven
- Deelplan Waterwijk Noord-Zuid is geheel bouwrijp en grotendeels woonrijp
- Deelplan Rietwijk Zuid is volop in uitvoering. Er is een munitievondst gedaan wat hogere kosten en verdragingskosten heeft veroorzaakt. In dit plandeel zijn eveneens de maatregelen uit de bezuinigingstaakstelling doorgevoerd. Een rechtszaak inzake de indexeringen belemmert de voortgang in een herontwikkelingsplan. In de opbrengsten is hiermee rekening gehouden. Er is veel belangstelling voor de kavels aan de westzijde zodat in 2014 afgewogen zal worden of ook het bouwrijp maken van de volgende eilanden opportuun is
- In de deelplannen Rietwijk Noord en Rietwijk Bungalowbuurt wordt alleen gewerkt aan de hoofdontsluitingsweg en het grondwerkbestek. Ook in deze plandelen zijn de maatregelen uit de bezuinigingstaakstelling doorgevoerd.
- Het plandeel Waterwijk Landgoed is volledig bouwrijp en kent naast de succesvolle ontwikkeling van het appartementen gebouw ook de verkoop van een grote landgoedkavel. Voor deze opbrengsten heeft in 2013 een prijsaanpassing plaatsgevonden welke nu in de grex is verwerkt. Dit heeft een resultaatverslechtering met zich meegebracht van ca 0,15 mln.
- Voor het plandeel Bedrijven en Kantoren wordt uitgegaan van een alternatief ontwikkelprogramma waarbij niet meer wordt uitgegaan van een kantorenontwikkeling.
- Voor de natuurontwikkeling Ecozones zijn in 2013 nieuwe plannen uitgewerkt. De boerderij aan de Groningerweg is succesvol verkocht en voor de Ecozones aan de Noordzijde wordt aansluiting gezocht met de alternatieve ontwikkelingen van Kranenburg Zuid en de Bungalowbuurt. Realisatie is gepland in 2014.
- De raming voor de plankosten is met ruim 1 ton naar beneden bijgesteld.
- In totaliteit zijn de geraamde civieltechnische kosten verhoogd met ca € 0,34 mln
- De financieringslasten zijn met ruim € 0,98 mln naar beneden bijgesteld. Dit komt met name door een boekwaardeverlaging en de verliesneming van ruim 2 mln in 2012.



- De post onvoorzien is verhoogd met ruim € 150.000,- en is in totaal € 4,34 mln.
- De opbrengstramingen zijn in totaal opgehoogd met € 0,5 mln. Dit komt met name door opbrengstverhogende maatregelen in het deelplan Rietwijk Noord.
- De looptijd van het project is ongewijzigd gebleven
- De boekwaarde is afgenomen met € 85.294,-
- Het voorziene resultaat is € 559.892,- positief op contante waarde. Er is reeds voor 2 mln aan winst genomen en nagenoeg voor hetzelfde bedrag aan verlies genomen
- Risicoprofiel € 6.700.000,-, een verlaging van € 900.000,- t.o.v voorgaand boekjaar

3. Conclusies

Ten opzichte van vorig jaar heeft de herziening van de grondexploitaties in totaal geleid tot een gunstiger beeld. Deze conclusie is met name gebaseerd op de volgende feiten;

1. Er is een boekwaardedaling gerealiseerd van ca € 680.000,- ten opzichte van de boekwaarden op 1 januari 2013. Met name het project Groote Veen heeft hier een belangrijk aandeel in gehad.
2. Conform de herziene grexen wordt tot 2018 een boekwaardedaling verwacht van ruim € 9 mln. Het grootste risico hierbij is de haalbaarheid van de geraamde uitgifteplanningen.
3. Een afname van de berekende risico's van ca € 900.000,- hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de grootste afname wordt gerealiseerd door het project Ter Borch door het wegvallen van het renterisico.
4. Het voorziene resultaat op contante waarde is ten opzichte van 2013, in totaal gestegen met bijna 3 mln. Dit komt met name door het negatieve resultaat van ruim 2 miljoen van het project Ter Borch in 2012.
5. De opgelegde taakstelling van 5% op de nog te investeren bedragen gedurende de resterende looptijd van het project Ter Borch is deels ingevuld. Hierdoor kan ook een deel van de reeds gevormde voorziening van € 1 mln. vrijvallen. Dit betekent dat € 559.892,- kan vrijvallen ten gunste van het resultaat. Rekening houdend met de voorziene verliezen van de projecten Donderen en het bedrijventerrein Vriezerbrug, is het positieve saldo over 2013 in totaal € 421.138,-