

RIS.4994

MPV
Meerjaren Perspectief Vastgoed
Jaar 2011
Verantwoording over de grondexploitaties gemeente Emmen

Versie: 0.6
Opgesteld: april 2011
Dienst: Beleid
Afdeling: Bedrijfsbureau
Steller: L. Berk, J. Mol

Inhoudsopgave

1.	Inleiding en opbouw van de Nota.....	4
1.1	<i>Inleiding</i>	4
1.2	<i>Opbouw</i>	4
2.	Samenvatting	5
3.	Grondexploitatie en grondbeleid.....	7
3.1	<i>Inleiding</i>	7
3.2	<i>Grondbeleid</i>	7
4.	Programma	8
4.1	<i>Programmatische uitgangspunten</i>	8
4.2	<i>Woningbouw</i>	8
4.2.1	<i>Ambities en beleid</i>	8
4.2.2	<i>Gemeentelijke woningbouwplannen</i>	8
4.2.3	<i>Gemiddelde gemeentelijke gronduitgifte</i>	9
4.3	<i>Bedrijventerreinen</i>	10
4.3.1	<i>Ambities en beleid</i>	10
4.3.2	<i>Uitgifteprognose grondexploitaties</i>	11
5	Financieel resultaat grondexploitaties	13
5.1	<i>Uitgangspunten</i>	13
5.1.1	<i>Administratieve indeling grondcomplexen</i>	13
5.1.2	<i>Parameters</i>	14
5.2	<i>Boekwaarden</i>	13
5.2.1	<i>Boekwaarden ‘Overige gronden’</i>	15
5.2.2	<i>De boekwaarde van de Nnieg gronden</i>	15
5.2.3	<i>De boekwaarden van de vastgestelde grondexploitaties</i>	16
5.3	<i>Vastgestelde grondexploitaties</i>	13
5.3.1	<i>Geprognosticeerd resultaat van vastgestelde grondexploitaties</i>	18
5.3.2	<i>Plankosten</i>	19
5.3.3	<i>Raamkrediet</i>	19
5.3.4	<i>Vergelijking op Contante Waarde</i>	20
5.4	<i>Resultaat boekjaar 2010</i>	23
5.4.1	<i>Verliezen/winsten</i>	23
5.4.2	<i>Resultaat in boekjaar 2010</i>	24
6.	Risico’s grondexploitaties	26
6.1	<i>Algemeen</i>	26
6.2	<i>Risicoberekening</i>	27
7.	Vermogenspositie en weerstandsvermogen.....	29
7.1	<i>Reserve grondexploitaties</i>	29
7.1.1	<i>Benodigde weerstandscapaciteit</i>	29
7.1.2	<i>Vrij besteedbaar deel Reserve grondexploitatie</i>	30
7.1.3	<i>Weerstandsvermogen</i>	31
7.2	<i>Reserves en voorzieningen</i>	32
7.3	<i>Toekomstige grondexploitaties</i>	34
7.4	<i>Conclusie</i>	35

BIJLAGEN

BIJLAGE A: RAAMKREDIETEN
BIJLAGE B: RISICOANALYSE NNIE GREXEN
BIJLAGE C: BEGRIPPENLIJST

1. Inleiding en opbouw van de Nota

1.1 Inleiding

De Gemeente Emmen heeft een ruim weerstandsvermogen opgebouwd. Dit vormt een goede buffer voor veranderende tijden voor de grondexploitatie.

In 2010 zijn de grondexploitaties veel in het nieuws geweest. De economische crisis heeft gezorgd voor vraaguitval in alle vastgoedsegmenten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het voormalige ministerie van VROM hebben Deloitte opdracht gegeven de financiële effecten van de crisis op de gemeentelijke grondexploitatie te onderzoeken. Het onderzoek komt tot de conclusie dat gemeenten miljarden mislopen als gevolg van tegenvallende inkomsten uit het grondbedrijf. Daarnaast zijn de rijpe appels geplukt. Aandacht verschuift van uitbreidingslocaties waar relatief eenvoudig winst op te behalen was naar herstructureringsopgaven.

Jaarlijks wordt door het Bedrijfsbureau van de Dienst Beleid de nota Meerjaren Perspectief Vastgoed (MPV) uitgebracht. De MPV wordt elk voorjaar aan de gemeenteraad voorgelegd gelijktijdig met de behandeling van de kadernota.

Dit vergroot de sturingsmogelijkheden van het bestuur. Voor de jaarrekening en de MPV worden alle grondexploitaties geactualiseerd waarbij ook gekeken wordt naar de verwachte ontwikkeling voor de komende jaren. Hiermee is de MPV een instrument dat zowel de jaarrekening als de begroting ineen bevat. Het is een verantwoording over de grondexploitaties in Emmen.

De actualisatie van de grondexploitaties zijn op basis van de huidige kennis en inzichten opgesteld. *Het financieel resultaat is een prognose.* Een project is een doorlopend proces waarbij interne en externe gebeurtenissen het resultaat beïnvloeden.

1.2 Opbouw

In hoofdstuk 2 is de samenvatting opgenomen, daarna in hoofdstuk 3 worden de doelstellingen en de beleidsmatige kaders van het grondbeleid gegeven. Grondzaken is faciliterend aan andere ruimtelijke doelstellingen. In hoofdstuk 4 wordt met de programmering in de grondexploitaties getoetst in hoeverre de ambities en beleidsdoelstellingen vertaald worden in uitvoeringsprogramma's.

In hoofdstuk 5 wordt het financieel resultaat van de grondcomplexen weergegeven met daarbij de boekwaarde en de daarvoor benodigde nog te realiseren kosten en opbrengsten.

In hoofdstuk 6 worden de risico's weergegeven en hoe tot de benodigde weerstandscapaciteit gekomen wordt. In hoofdstuk 7 wordt geëindigd met de vermogenspositie en weerstandsvermogen van de grondexploitaties.

2. Samenvatting

Inleiding

In de MPV worden de gerealiseerde en de verwachte resultaten van het financieel c.q. grondbeleid inzichtelijk gemaakt. Door deze informatievoorziening is de financiële neerslag van de grondexploitatie transparant en kan hierdoor beter inzicht worden gegeven in de financiële consequenties van het gevoerde beleid en kunnen anderzijds besluiten beter afgewogen worden.

Programma

Woningbouw

Het college investeert in duurzame kwaliteit van wonen en voorzieningen en het vitaal blijven van de wijken en dorpen van Emmen. Per 1 januari 2011 heeft de gemeente 385 woningbouwkavels direct beschikbaar. Dit is ca. 20,5 ha. In planvorming heeft de gemeente nog 48,5 ha bouwgrond bestemd voor woningbouw. De gemeente heeft voldoende grond beschikbaar om zijn ambities te kunnen verwezenlijken. Daarnaast zijn er 18 herstructureringsprojecten vastgesteld.

Bedrijventerreinen

De ambitie waar Emmen aan wil werken is meer en andere werkgelegenheid. In de programmabegroting 2011 wordt ingezet op meer bedrijvigheid, door nieuwe vestigingen, starters en uitbreiding van bestaande bedrijvigheid. Per 1 januari 2011 heeft de gemeente 138 ha, direct uitgeefbaar, beschikbaar op verschillende bedrijventerreinen. Daarnaast is in 2010 planvorming gestart voor het bedrijventerrein Bargerpoort, ca 36 ha uitgeefbaar. Er is een ijzeren voorraad van 73,5 ha nodig om de periode te overbruggen voor de planvorming en voorbereiding van nieuwe terreinen. Met de huidige uitgifteplanning wordt de ijzeren voorraad in 2017 bereikt. Daarnaast heeft de gemeente 172 ha beschikbaar voor tuinbouw in het complex Rundedal. Er is geen vraag naar grond voor tuinbouw. Voor dit complex wordt momenteel een verkenning uitgevoerd voor herontwikkeling.

Boekwaarden

De boekwaarde van de vastgestelde grondexploitaties per 1 januari 2011 bedraagt € 58,6 miljoen. De totale boekwaarde van de Nog niet in exploitatie genomen gronden (Nniegg) complexen bedraagt € 6,9 miljoen. Daarnaast bedraagt de boekwaarde op het complex Overige gronden € 21,2 miljoen.

De totale boekwaarde per 1 januari 2011 bedraagt € 86,7 miljoen. De boekwaarde per 1 januari 2010 bedroeg € 81,6 miljoen. De boekwaarde is in 2010 met € 5,1 miljoen gestegen.

CW vastgestelde grondexploitaties

Het verwachte voorgerecalculeerde voordelig exploitatieresultaat bedraagt per 1 januari 2011 tegen Contante Waarde € 10,8 miljoen. Om dit resultaat te behalen moet er nog voor € 127,3 miljoen aan kosten worden gemaakt en nog voor € 237,9 miljoen aan opbrengsten worden gegenereerd. Het voorgerecalculeerde resultaat ten opzichte van 1 januari 2010 is met € 8,5 miljoen gedaald.

In vergelijking met het resultaat in CW van 2010 wijken de volgende complexen meer dan € 250.000,-, negatief of positief, af: Reconstructie de Weiart, Emmerhout Centrumgebied, Delftlanden I, Gorzenveld II, Woningbouw Klazienaveen Noordwest, Ten noorden van de Rondweg, Bedrijvenpark A37, Bedrijventerrein De Tweeling, Businesspark Meerdijk en Rundedal.

Raamkredieten

Alle berekeningen betreffende grondexploitaties worden voor de jaarrekening geactualiseerd. Met het vaststellen van de jaarrekening worden de geactualiseerde grondexploitaties door de Raad vastgesteld. De actualisaties houden ook een bijstelling van de raamkredieten (budgetrecht) in. Het totale benodigde raamkrediet is € 410,0 miljoen.

Verliezen/winsten

Cumulatief is in 2010 aan resultaatneming een bedrag van € 1,4 miljoen bijgeboekt ten gunste van de Reserve grondexploitaties. Daarnaast is er voor totaal € 4.3 miljoen in 2010 aan voorzieningen getroffen ten laste van de Reserve grondexploitaties.

Risico's en Reserve grondexploitaties

De bovenstaande resultaten zijn verwerkt in de Reserve grondexploitaties. Deze Reserve bedraagt per 1 januari 2011 € 25,9 miljoen.

Op basis van het door de raad vastgestelde beleid (Weerstandsvermogen, waardering en Resultaatbepaling en –verwerking inzake grondcomplexen) en de gehanteerde risicoprofielen is per ultimo 2010 een weerstandscapaciteit van € 16,1 miljoen benodigd.

De Reserve grondexploitaties kan dus in ruime mate het risico afdekken. Er is per 1 januari 2011 een vrij besteedbaar deel van € 9,8 miljoen in de Reserve grondexploitaties.

Over de jaren 2011 t/m 2015 wordt elk jaar een vrij besteedbaar deel bovenop de benodigde weerstandscapaciteit verwacht. De verwachting is dat eind 2015 er een vrij besteedbaar deel is van € 16,5 miljoen. Wel moet rekening worden gehouden met het feit dat voor de ontwikkeling van Atalanta € 10 miljoen van het weerstandsvermogen is gereserveerd en dat er elk jaar € 450.000,- wordt afgedragen aan de concernexploitatie.

In 2011 worden enkele grondexploitaties in exploitatie genomen. Daarnaast wordt gezien de demografische ontwikkelingen en nieuwe economische realiteit de grondexploitatieportefeuille opnieuw beoordeeld. Het is op dit moment nog niet in te schatten welke consequenties dit heeft voor het financiële resultaat.

Reserves en voorzieningen

Er zijn twee reserves die gevoed worden vanuit de grondexploitaties. Het fonds bovenwijkse voorzieningen en de Reserve grondexploitaties, ook wel weerstandsvermogen genoemd. Daarnaast zijn er in 2010 diverse voorzieningen getroffen ter hoogte van het ingeschatte verlies per 1 januari 2011. Ook zijn een aantal al eerder getroffen voorziening bijgesteld ter hoogte van het nu ingeschatte verlies. Het totaal aan reserves en voorzieningen bedraagt € 40,2 miljoen.

Conclusie

Gemeente Emmen heeft echter een stevig weerstandsvermogen grondexploitaties opgebouwd. Het beeld van de in exploitatie genomen grondexploitaties voor de komende jaren is overwegend positief. Ondanks de risico's die benoemd zijn, is de verwachting dat de exploitatieresultaten op orde blijven en de benodigde weerstandscapaciteit voldoende op peil blijft. Met het vrije besteedbare deel van de Reserve grondexploitaties ontstaat vervolgens een buffer om risico's te dekken en projecten, die in eerste opzet onrendabel blijken, financieel uitvoerbaar te maken. Dit is vooral noodzakelijk voor herstructureringsprojecten, omdat op deze locaties geen opbrengsten te genereren zijn.

Wel is er een bestuurlijke intentie uitgesproken om € 10 miljoen vanuit het weerstandsvermogen grondexploitaties bij te dragen aan het Atalantaproject. Deze bijdrage staat onder druk.

3. Grondexploitatie en grondbeleid

3.1 Inleiding

Het college heeft de volgende missie¹:

Het college investeert in de toekomst van een kwalitatief complete, attractieve en vitale gemeente Emmen. Een gemeente die tegemoet komt aan de steeds hogere eisen die bewoners, bedrijven, instellingen en bezoekers stellen aan de woon- en werkomgeving, de (culturele) voorzieningen en de (sport- en) recreatiemogelijkheden. Een gemeente die sociaal, leefbaar en veilig is, een gemeente waar het aangenaam wonen is en een gemeente die economisch vitaal is, werk biedt aan wie dat zoekt en hoogwaardige vestigingslocaties biedt voor bedrijven en instellingen.

Grondbeleid is een belangrijk instrument van de overheid om ruimtelijke doelstellingen te kunnen realiseren.

3.2 Grondbeleid

De kadernota grondbeleid schetst de kaders van het grondbeleid van de gemeente Emmen. De nota beperkt zich tot een raamwerk waarbinnen het grondbeleid in de praktijk wordt gebracht.

De kadernota grondbeleid uit 2005 van de gemeente Emmen wordt herzien. De herziene kadernota wordt volgens de huidige planning in juni 2011 aan de Raad ter vaststelling aangeboden.

In de concept kadernota grondbeleid 2011 wordt de volgende hoofddoelstelling gesteld:

- *Het bereiken van de gestelde visies/doelen in het ruimtelijk ordeningsbeleid en/of overige beleidsterreinen met de gewenste ruimtelijke kwaliteit op de gewenste tijd en plaats en met een verantwoorde kosten-baten verhouding, met een verantwoord financieel-economisch rendement en op een efficiënte wijze.*

Het grondbeleid is hiermee een afgeleide van het ruimtelijke beleid. Zowel ten aanzien van volkshuisvesting, economische ontwikkeling en openbare ruimte, als voor infrastructuur, recreatie en natuur.

De gemeente wil sturen op de gewenste ontwikkelingsrichting. Zij stelt zich op als partij in het krachtenveld die streeft naar een initiërende en regisserende rol. In de Kadernota grondbeleid 2011 zet de gemeente Emmen in op *Sturend Grondbeleid*.

Sturend grondbeleid maakt gebruik van alle instrumenten die nodig zijn om de doelstellingen uit structuurvisies en besluiten van de gemeenteraad te realiseren. Binnen Sturend Grondbeleid kan er gekozen worden uit de drie typen grondbeleid: actief, facilitair en passief. Er wordt per ontwikkeling bepaald welke type grondbeleid en instrumenten ingezet worden.

¹ College van B&W Emmen. Collegebrief 2010-2014, 8 oktober 2010.

4. Programma

4.1 Programmatische uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de programmatische uitgangspunten gegeven voor woningbouw en bedrijfsterreinen. In de uitgifteplanning van de gemeentelijke grondexploitaties is rekening gehouden met:

- Gemeentelijke ambities en beleid.
- Procedurele mogelijkheden, wanneer kan de gronduitgifte gestart worden.
- Fysieke mogelijkheden, wanneer is de grond bouwrijp en kan uitgifte gestart worden.
- Markttechnische haalbaarheid, de afzetbaarheid van de bouwterreinen.

Het is van belang om uit te gaan van reële ramingen zodat er een goed beeld ontstaat van de financiële positie van de grondcomplexen.

Voor de herzieningen van de grondexploitaties voor de jaarrekening 2010 zijn de verkoopprognoses tegen het licht gehouden en bijgesteld. Vertragingen in verkopen leiden tot hogere rentekosten in de grondexploitaties.

4.2 Woningbouw

4.2.1 Ambities en beleid

Het college, gaat in de collegebrief, qua ontwikkeling van het inwoneraantal, uit van een bandbreedte tussen de 110.000 – 112.000 inwoners voor de komende jaren. Het college investeert in duurzame kwaliteit van wonen en voorzieningen en het vitaal blijven van de wijken en dorpen van Emmen.

4.2.2 Gemeentelijke woningbouwplannen

Dorps- en stadsuitbreiding

Per 1 januari 2011 heeft de gemeente 385 woningbouwkavels direct beschikbaar. Dit is ca. 20,5 ha. In planvorming heeft de gemeente nog 48,5 ha bouwgrond bestemd voor woningbouw (zie tabel 4.1). Delflanden I en Klazienaveen Noord West zijn exploitaties die vastgesteld zijn door de Raad (IE projecten). Delflanden centrumgebied, Delflanden II en Delflanden III zijn nog niet vastgesteld.

Tabel 4.1 plannen in planvorming in ha

Plannen in planvorming		
	uitgeefbaar/ha	status
Delflanden I	12,4	IE
Klazienaveen Noord West	9,1	IE
Delflanden centrumgebied	5,1	niegg
Delflanden II	11,5	niegg
Delflanden III	10,4	niegg
totaal ha	48,5	

Daarnaast heeft de gemeente nog een strategische voorraad grond. Hiervan is ca. 128 ha bestemd voor stads- en dorpsuitbreiding. De gemeente heeft voldoende grond beschikbaar om woningbouwlocaties te ontwikkelen.

Herstructurering

Er wordt gewerkt aan het vitaal blijven van de wijken en dorpen. Er zijn 18 herstructureringsprojecten, waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld. Hierbij wordt er een kwaliteitsverbetering beoogd in de bestaande voorraad om de vitaliteit van de wijken en dorpen van Emmen te behouden c.q. te verbeteren. De complexen binnen het Lokaal Akkoord betreft een samenwerking met woningbouwcorporaties. De gemeente is hierbij verantwoordelijk voor het openbaar gebied en de corporaties voor de opstal. In het Lokaal Akkoord, getekend 22 maart 2010 zijn afspraken over deze samenwerking vastgelegd.

Tabel 4.2 herstructurering

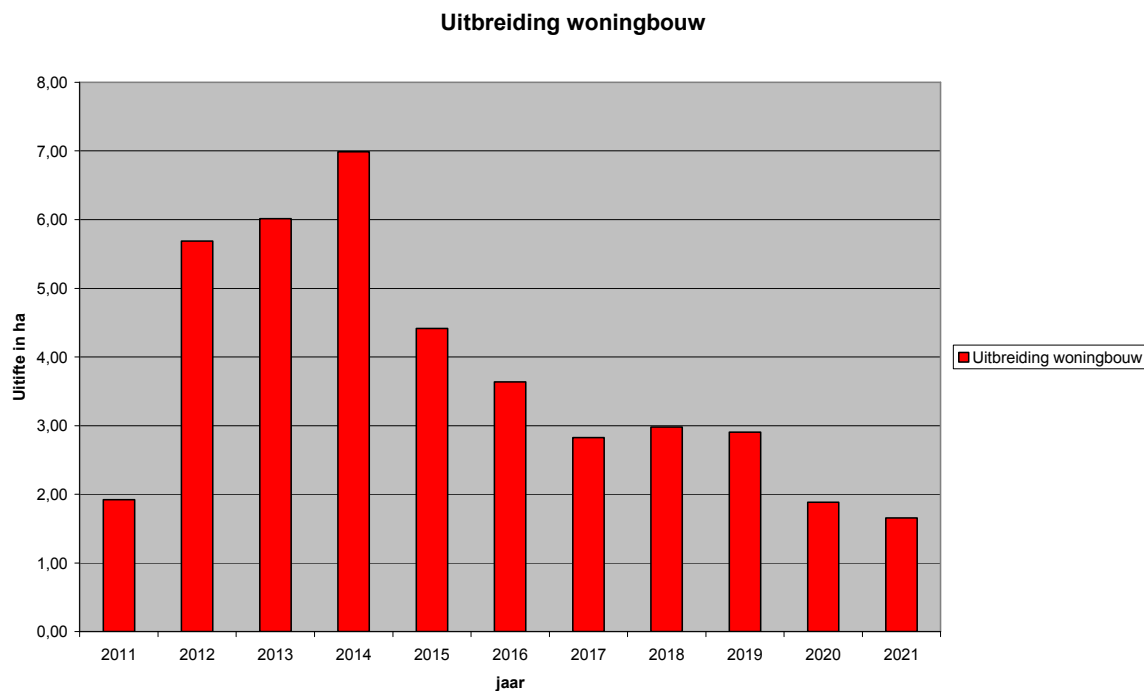
woningbouw	
1. Stads-en dorpsvernieuwing	
Lokaal Akkoord	
7054	- Aireydoorp
7086	- Bolwerk e.o.
7090	- Emmerhout Noord
7175	- De Hemen/Mollemstraat
7177	- De Huizen/Stormstraat
7216	- Derksweg
7217	- Molenbuurt
7263	- Reconstructie Ph. Lindemanstraat
herstructurering	
7038	- De Ark
7062	- Gebiedsontwikkeling Centrum Noord
7064	- Reconstructie De Weiart
7084	- Boerschaplant (cluster IV Angelslo)
7088	- Medisch centrum Barger
7091	- Emmerhout-Centrumgebied
7103	- Emmermeer - Anloop/Zehuu
7104	- Emmermeer Winkelcentrumgebied
7106	- Emmermeer -Winkelcentrum fases 2a,3a en 3c
7212	- Klazienaveen-Centrumplan 2e fase

4.2.3 Gemiddelde gemeentelijke gronduitgifte

Grafiek 4.3 geeft de uitgifteprognose van de vastgestelde grondexploitaties aan. In de laatste 8 jaar heeft de gemeente gemiddeld 8 hectare aan grond uitgegeven. In 2010 is er slechts 1,5 ha verkocht. Voor de herzieningen van de grondexploitaties zijn de verkoopprognoses tegen het licht gehouden en bijgesteld. Het volgende uitgangspunt is gehanteerd:

De verkoopprognose voor woningbouw voor het jaar 2011 is gebaseerd zijn op de werkelijke verkoop in het jaar 2010. Voor 2012 wordt uitgegaan van 75% van de gemiddelde verkoop van de resterende projectjaren. De daaropvolgende jaren zal de verkoopprognose worden gemiddeld over de resterende looptijd.

Grafiek 4.3: Programmering uitteefbare grond in vastgestelde grondexploitaties in ha



Gezien de kredietcrisis en de demografische ontwikkelingen is een werkgroep gestart die de woningbouwportefeuille gaat beoordelen op de nieuwe economische realiteit. Indien herprogrammering nodig blijkt te zijn worden deze grondexploitaties opnieuw ter vaststelling voorgelegd aan de Raad.

Ook zijn er een aantal onderzoeken uitgezet, de woningbouwvisie en een onderzoek naar de demografische ontwikkelingen van de gemeente Emmen. De uitkomsten hiervan worden dit jaar bekend.

4.3 Bedrijventerreinen

4.3.1 Ambities en beleid

Emmen heeft de grootste concentratie industriële werkgelegenheid van Noord-Nederland. De ambitie waar Emmen aan wil werken is méér en andere werkgelegenheid. Naast aandacht voor de huidige werkgelegenheid kiest Emmen voor het ontwikkelen van nieuwe werkgelegenheid.

In het collegebrief 2010-2014, zijn de prioriteiten en doelstellingen vertaald in vier thema's. Eén van vier onderscheiden prioritaire thema's is 'werken en meedoen'. Behoud en bevordering van de werkgelegenheid is daarbij de hoofddoelstelling.

In de programmabegroting 2011 wordt dit beleid vertaald door in te zetten op meer bedrijvigheid, door nieuwe vestigingen, starters en uitbreiding van bestaande bedrijvigheid. Hiervoor is het van belang om naast in kwantitatieve zin ook in kwalitatieve zin voldoende bedrijventerreinen te ontwikkelen.

4.3.2 Uitgifteprognose grondexploitaties

In tabel 4.4 wordt de uitgifteplanning in hectares gegeven van de vastgestelde gemeentelijke complexen voor bedrijventerrein. In het overzicht is een scheiding gemaakt in bedrijventerreinen en tuinbouw.

Uit het overzicht blijkt dat het er tot 2024 in totaal ca 138 ha aan gemeentelijke grondverkoop gepland staat. Daarnaast wordt er tot 2024 uitgegaan van een gronduitgifte voor tuinbouw van 172 ha. Samen een totaal aan 310 ha aan uitgeefbare grond voor bedrijven en tuinbouw.

Tabel 4.4: bedrijventerrein uitgeefbaar in ha

Bedrijventerrein uitgeefbaar	jaar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
in exploitatie	totaal in ha														
7071 Ten Noorden v/d Rondweg	19,06	0,03			1,10	1,59	2,27	1,59	2,27	1,59	2,27	1,59	2,27	2,48	
7072 Bahco - Drenthe College	1,14	0,40	0,39	0,35											
7073 Industrierrein Bargermeer	14,91	1,69	2,07	2,05	3,43	3,24	2,45								
7077 Businesspark Eigenhaard	2,78	0,23	0,31	0,94	0,87	0,43									
7116 Bedrijventerrein Kijlweg	0	0,25	0,24												
7196 Bedrijvenpark A37	44	3,41	3,63	2,60	3,14	2,11	3,79	3,32	3,46	3,06	2,71	3,63	3,57	3,09	2,06
7197 Pollux West	4	0,97	0,42	0,54	0,66	0,54	0,56								
7202 Pollux II	2		0,40	1,76											
7420 De Tweeling	31		2,48	3,59	3,59	3,59	3,59	3,59	2,60	2,60	4,18	1,53			
7440 Waanderveld	2	0,34	0,01	0,22	0,39	0,37	0,35								
7450 Businesspark Meerdijk	11	0,55		1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68						
7198 Klazienaveen NW woonwerk	6		0,40	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66			
Totaal bedrijventerrein	138	8	10	14	16	14	15	11	11	8	10	7	6	6	2
7228 Rundedal/tuinbouw	172				13	16	18	17	17	17	18	16	20	20	
Totaal bedrijventerrein en tuinbouw	310	8	10	14	29	30	33	28	27	24	27	24	26	26	2

Uitgifteplanning

Volgens de bedrijventerreinvisie Emmen² is het reëel om tot 2020 uit te gaan van een *gemiddelde* uitgifte van bedrijventerrein van 14,7 ha per jaar. Bovenstaande verkoopprognose van bedrijventerreinen is hiermee reëel.

De geprognosticeerde groei en verwachting van verkopen is ernstig gehinderd door de kredietcrisis. Waar er in 2008 nog voor 18 ha aan bedrijventerrein is verkocht is er in het jaar 2010 7,4 ha aan bedrijvenkavels verkocht. De verkoopprognose is stevig bijgesteld. Voor 2011 en 2012 is de verkoopprognose met de functionele afdeling afgestemd. Deze prognose is op basis van betaalde opties samengesteld. Ook in de collegebrief van de begroting 2010 is voor de komende jaren de uitgifteprognose bijgesteld.

Naast de vastgestelde grondexploitaties is de planvorming gestart voor bedrijventerrein Bargerpoort, ca. 36 ha uitgeefbaar. Volgens de planning start uitgifte van dit terrein in 2013. Bedrijventerrein de Tweeling wordt niet alleen door de gemeente ontwikkeld. Het bedrijventerrein heeft ook nog 9 ha te ontwikkelen door particulieren.

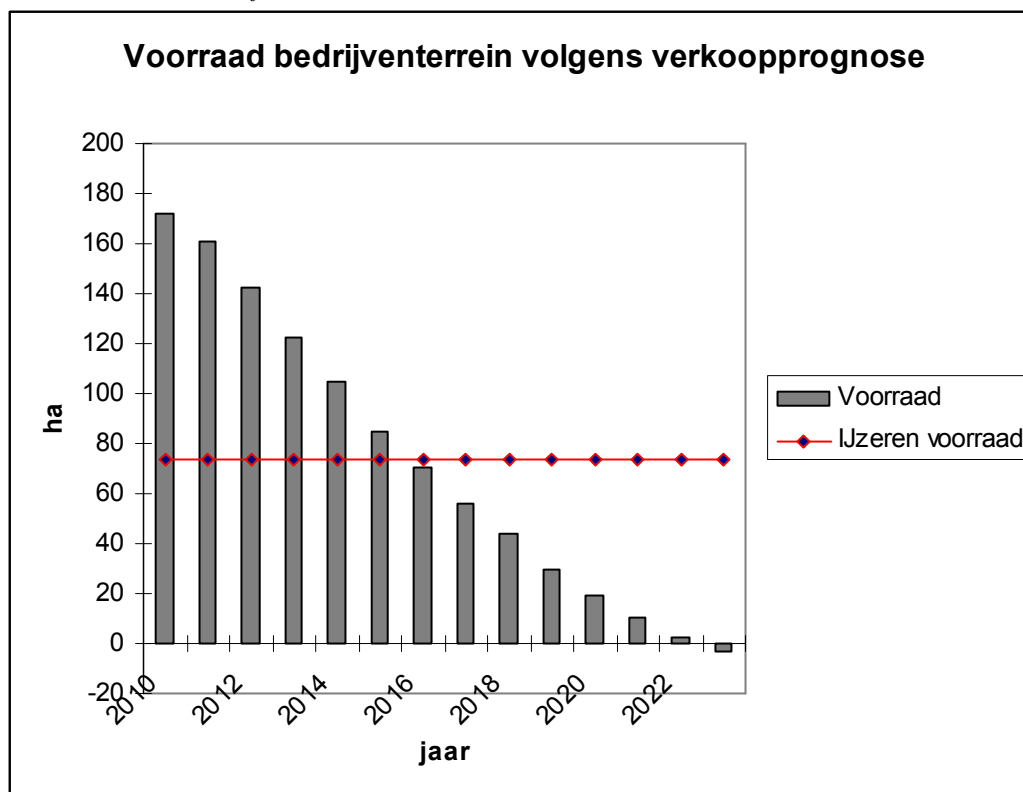
Ijzeren voorraad

In het rapport Bedrijventerreinvisie Emmen wordt aangegeven dat de gemeente Emmen een ijzeren voorraad nodig heeft van 73,5 ha. Deze voorraad is nodig om de periode te overbruggen die nodig is voor de planvorming en voorbereiding van nieuwe terreinen. Bovendien dient de ijzeren voorraad om op ieder moment bedrijventerreinen beschikbaar te hebben en keuze te bieden.

² Oranjewoud (13 oktober 2008), Bedrijventerreinvisie Emmen.

Onderstaand tabel 4.5 geeft de voorraad bedrijventerrein aan volgens de uitgifteprognose. Omdat het de totale voorraad bedrijventerrein betreft is de totale ontwikkeling van de Tweeling en Bargerpoort meegenomen.

Tabel 4.5: Voorraad bedrijventerrein



Uit bovenstaand tabel blijkt dat de IJzeren voorraad in 2017 bereikt wordt. Het ontwikkelen van de Tweeling en Bargerpoort zijn dus nodig. De ijzeren voorraad zou anders al eerder bereikt worden.

Conform ambities heeft de gemeente tot 2017 ruim voldoende bedrijventerrein beschikbaar. Dit is conform de structuurvisie werklocaties Emmen 2020. Hierin wordt gesteld dat de voorraad inclusief Bargerpoort zeker tot 2015 in de behoefte voorziet. Tot 2015 hoeft er nog geen keuze gemaakt worden over verdere uitbreiding of aanleg van bedrijventerreinen.

In de werklocatievisie staat dat voor de toekomst het Rundedal wellicht omgezet kan worden voor uitbreiding van bedrijventerrein.

Tuinbouw

Het project Rundedal heeft 172 ha uitgeefbaar voor tuinbouw. Vanwege tegenvallende animo van tuinders is de gemeente op zoek naar een alternatieve bestemming voor dit complex.

Inmiddels is een werkgroep bezig met het beoordelen van de alternatieven. De verwachting is dat de werkgroep in 2012 met een uitgewerkt voorstel zal komen.

Omdat de grondwaarde per vierkante meter (rekening houdend met de gevormde voorziening) relatief laag is (€ 6), is het aannemelijk dat deze waarde terugverdiend zal worden.

5 Financieel resultaat grondexploitaties

5.1 Uitgangspunten

5.1.1 Administratieve indeling grondcomplexen

De grondexploitaties zijn in verschillende administratieve eenheden ingedeeld. Deze indeling is van belang voor de status die de grondcomplexen hebben en de wijze waarop de kredieten worden toegekend en hoe ze worden gedekt.

Initiatieven

Hier worden projecten in opgenomen die door het MT van dienst Beleid zijn aangemerkt als potentieel project. De projectmanager stelt een plan van aanpak op. Deze vormt de basis voor het aanvragen van een voorbereidingskrediet. Als het project doorgaat zullen de kosten worden geboekt op het betreffende grondcomplex. Indien het resulteert in een ‘no go’ beslissing, dan komen de kosten ten laste van de Reserve grondexploitaties.

Nog niet in exploitatie genomen gronden (Nniegg)

Hier worden de door het college goedgekeurde projecten opgenomen waarvoor een voorbereidingskrediet is verstrekt. Werkzaamheden die in dit stadium plaatsvinden zijn het opstellen van een stedenbouwkundig plan en een exploitatieopzet. De hierin opgenomen complexen zijn onder te verdelen in:

- Stads- en dorpsvernieuwing (Lokaal Akkoord en herstructurering)
- Stads- en dorpsvernieuwing (uitbreiding)
- Bedrijventerreinen
- Tuinbouw

In exploitatie genomen gronden (IE)

De raad is akkoord met het project en verstrekt een raamkrediet. Hiermee wordt het complex in exploitatie genomen. Ook hier geldt de volgende complex indeling:

- Stads- en dorpsvernieuwing (Lokaal Akkoord en herstructurering)
- Stads- en dorpsvernieuwing (uitbreiding)
- Bedrijventerreinen
- Tuinbouw

Overige gronden

Deze categorie bestaat uit een aantal onderdelen:

▪ *Strategische gronden*

Hierin zijn grondaankopen opgenomen welke van strategisch belang zijn voor projecten welke op termijn tot ontwikkeling komen. Conform de commissie Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) worden de gronden op perceelsniveau getaxeerd. Indien de boekwaarde (verkrijgingprijs) hoger is dan de taxatiewaarde moet er voor het verschil een voorziening worden getroffen.

▪ *Compensatiegronden*

Dit zijn gronden in gemeentelijk bezit die niet direct een strategisch belang hebben. Deze gronden kunnen als ruilmiddel/compensatie ingezet worden voor het verwezenlijken van andere projecten. De gemiddelde verkrijgingprijs per m² wordt vergeleken met de

marktconforme agrarische grondprijs. Indien de verkrijgingprijs hoger is dan de agrarische waarde moet er voor het verschil een voorziening worden getroffen.

- *Gronden in opgeheven complexen*

Hierin zijn restkavels opgenomen voor complexen welke al zijn afgesloten maar waar nog opbrengsten en/of kosten worden verwacht.

- *Gronden voorheen sportcomplexen*

Hierin zijn gronden opgenomen van voormalige sportcomplexen. Een en ander komt voort uit het collegebesluit van 26 maart 1999, nr. 99/293 met betrekking tot overdracht sportvelden en uitgangspunten omtrent de overdracht.

5.1.2 Parameters

In de grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten in de tijd gezet. Hierover wordt met de parameters kosten-, opbrengstenstijging en rente gerekend. De parameters zijn langjarig gemiddelden.

Parameters kostenstijging

Jaarlijks stijgen de productiekosten van bouwgrond. De verwachting is dat ook op termijn de kosten blijven stijgen. Als inflatiecijfer voor de kostenstijging wordt de GWW index (Grond-, Weg- en Waterbouw) gehanteerd. Het gemiddelde inflatiecijfer over de afgelopen 5 jaar bedraagt 2,5% en over de afgelopen 10 jaar 3%.

Parameters opbrengstenstijging

Voor het bepalen van de inflatieparameter wordt het cpi (consumentenprijsindexcijfer) van de CBS gehanteerd. Gemiddeld bedraagt de cpi stijging over de afgelopen 5 jaar 1,62%.

Gemeente Emmen

Bij het actualiseren van de grondexploitaties worden voorzichtige uitgangspunten gehanteerd. In nagenoeg alle gevallen wordt er gerekend met een opbrengstenstijging van 0% en een kostenstijging van 3%.

Door contractuele afspraken met externe partijen kunnen andere parameters gehanteerd worden. Bijvoorbeeld in de grondexploitatie van de Klokkenslag wordt er een opbrengstenstijging van 2% gehanteerd.

Daarnaast worden er in de grondexploitaties Businesspark Meerdijk en in de Tweeling ook andere parameters gehanteerd. Voor de Tweeling is een exploitatieplan vastgesteld met de parameters 2,5% kostenstijging en 1% opbrengstenstijging. Businesspark Meerdijk is een unieke combinatie van locatie, kleinschalige kantoren en sportvoorzieningen. Hier zijn de parameters 2,5% kostenstijging en 1,5% opbrengstenstijging gehanteerd.

Gezien de GWW index en cpi stijging zijn de gehanteerde parameters reëel.

Parameters renteverlies en renteopbrengsten

Wanneer we de lange termijn in beschouwing nemen zien we dat de vastgoedrente zich tussen de 4% en 6% manifesteert. De gehanteerde rente in grondexploitaties van 5% is daarmee een reële.

5.2 Boekwaarden

De boekwaarde in een complex zijn de kosten en opbrengsten die al gemaakt zijn in het project. Met een positieve boekwaarde wordt bedoeld dat er meer kosten dan opbrengsten zijn gemaakt. Indien de boekwaarde negatief is, zijn er meer opbrengsten dan kosten genereerd.

De boekwaarde van alle gronden per 1 januari 2011 bedraagt € 86,7 miljoen. Per 1 januari 2010 bedroeg de boekwaarde € 81,6 miljoen. De boekwaarde is in 2010 met € 5,1 miljoen gestegen.

5.2.1 Boekwaarden 'Overige gronden'

De boekwaarde van deze complexen bedragen € 21,2 miljoen. De boekwaarde wordt voor een groot gedeelte gevormd door de complexen Strategische gronden en Compensatiegronden.

Tabel 5.1: boekwaarden overige gronden

Overige gronden							
nr.	Boekwaarde	per 1/1/2010		In jaar 2010		resultaatafneming	totaal per 1/1/2011
		per 1/1/2010	kosten	opbrengsten	per 1/1/2011		
7271	Diversen - Strategische grondvoorraad	€ 13.023.719	€ 34.354	€ 1.331.171	€ -	€ -	€ 11.726.901
7272	Diversen - Compensatiegronden	€ 9.155.835	€ 67.382	€ 58.625	€ -	€ -	€ 9.164.592
7290	Diversen - Gronden voormalige sportaccom.	€ 261.815	€ 87	€ -	€ -	€ -	€ 261.902
7291	Diversen - Verspreide gronden	€ 80.564	€ 130.123	€ -	€ -	€ -	€ 210.687
7400	Diversen - Gronden uit opgeheven complexen	€ 387.274	€ 59.238	€ 15.882	€ 300.000	€ -	€ 162.394
	Totaal	€ 22.134.659	€ 172.707	€ 1.405.679	€ 300.000	€ -	€ 21.201.687

In 2010 zijn alle gronden op perceelsniveau doorgenomen om te bezien bij welk complex ze horen. Hierdoor zijn er gronden (en dus boekwaarden) verschoven tussen de complexen. De opbrengst van Strategische grond betreft vooral gronden die naar vastgestelde complexen zijn gegaan.

5.2.2 De boekwaarde van de Nnieg gronden

Tabel 5.2: De boekwaarden van de Nnieg gronden

Niet in exploitatie genomen gronden (Nnieg)							
nr.	Boekwaarde	per 1/1/2010		In jaar 2010		resultaatafneming	totaal per 1/1/2011
		per 1/1/2010	kosten	opbrengsten	per 1/1/2011		
Lokaal Akkoord							
7107	Herstructurering Valtherlaan - Warmeerweg	€ 6.294	€ 13.469	€ -	€ -	€ -	€ 19.763
7111	Achter Abeln	€ -	€ 49.484	€ -	€ -	€ -	€ 49.484
7119	Emmer-Compascuum - Herinrichting Centrum	€ 152.663	€ 71.841	€ 19.600	€ -	€ -	€ 204.903
Overig							
7020	Emmen - Autorama e.o.	€ 37.314	€ 4.944	€ -	€ -	€ -	€ 42.258
7040	Emmen - Stationsstraat/Weerdingerstraat	€ 68.709	€ 9.842	€ -	€ -	€ -	€ 78.551
7041	Emmen - Dordsedwardsstraat	€ 62.411	€ 7.010	€ -	€ -	€ -	€ 69.420
7042	Emmen - Centrum - Noordwand van de Markt	€ 1.652.991	€ 22.420	€ 1.000.000	€ -	€ -	€ 630.571
7061	Emmen - Centrum - Vreding e.o.	€ 1.520.782	€ 184.258	€ -	€ -	€ -	€ 1.705.040
7070	Willinkplein - Zuid	€ 33.729	€ 154.190	€ -	€ -	€ -	€ 187.919
7089	Emmen - Winkelcentrum Rietlanden	€ 73.576	€ 27.092	€ -	€ -	€ -	€ 100.668
7092	MFA Emmerhout	€ -	€ 35.975	€ -	€ -	€ -	€ 35.975
7108	Weerdingerstraat, v.m. Reiniging	€ 6.643	€ 5.120	€ -	€ -	€ -	€ 11.763
7120	Angelslo - Winkelcentrum fase 2	€ 39.602	€ 14.217	€ -	€ -	€ -	€ 53.819
7132	Barger-Oosterveld - Bargerweg	€ 47.649	€ 2.744	€ 40.000	€ -	€ 10.393	€ -
7140	Herontwikkeling winkelcentrum Barger	€ 43.618	€ 44.872	€ -	€ -	€ -	€ 88.490
7234	Erica - Woonzorggebouw	€ 53.479	€ 35.094	€ -	€ -	€ -	€ 18.385
7248	Voormalig Onimex-terrein	€ -	€ 3.092	€ -	€ -	€ -	€ 3.092
7311	Emmen - Camping Emmen e.o.	€ 245.848	€ 53.660	€ -	€ -	€ -	€ 299.508
7512	Nieuw-Schoonebeek-Plan Schepers	€ -	€ 10.120	€ -	€ -	€ -	€ 10.120
7642	Hoek Baander-Wilhelminastraat (onderdeel van 7064)	€ 85.457	€ 140.457	€ 55.000	€ -	€ -	€ -
Stads- en dorpsuitbreiding (woningbouw)							
7051	Emmen - Delflanden Centrumgebied	€ 290.751	€ 44.336	€ -	€ -	€ -	€ 335.087
7052	Emmen - Delflanden II	€ 3.099.295	€ 100.736	€ 104.000	€ -	€ -	€ 3.096.031
7053	Emmen - Delflanden III	€ 900.229	€ 100.748	€ 76.000	€ -	€ -	€ 723.480
Industrie- en bedrijventerreinen							
7078	Emmen - Bargerpoort	€ 41.197	€ 187.354	€ -	€ -	€ -	€ 228.551
7114	Geluidssportcentrum Pottendijk	€ 1.533	€ 46.345	€ -	€ -	€ -	€ 47.878
7312	Alternatieve campinglocatie	€ 39.059	€ 85.969	€ -	€ -	€ -	€ 125.028
	Totaal	€ 5.089.888	€ 972.976	€ 815.400	€ 10.393	€ -	€ 6.867.871

De boekwaarde van de Nnieg gronden bedraagt per 1 januari 2011 € 6,9 miljoen. Per 1 januari 2010 bedroeg de boekwaarde € 5,1. Er zijn kosten gemaakt voor het voorbereiden en ontwikkelen van de plannen. Daarnaast is er een bijdrage vanuit het complex De Noordwand aan het complex Gebiedsontwikkeling Centrum Noord gedaan.

Het initiatief Barger-Oosterveld - Bargerweg is afgesloten. De voorbereidingskosten komen ten laste van de Reserve grondexploitatie.
De Hoek Baander-Wilhelminastraat is samengevoegd met complex De Weiert.

5.2.3 De boekwaarden van de vastgestelde grondexploitatie

Om te bepalen hoe het staat met de voortgang van de vastgestelde grondexploitatie is van belang te weten de totale boekwaarde in een project is en wat voor kosten en opbrengsten er in het jaar 2010 gemaakt zijn. Van belang is ook wat er al procentueel uitgevoerd is van de investeringen en opbrengsten. Dit zegt iets over de voortgang van het project. In tabel 5.3 staan de boekwaarden van alle vastgestelde grondexploitatie.

Tabel 5.3: boekwaarde vastgestelde grondexploitatie

Vastgestelde complexen						
nr.	Boekwaarde	per 1/1/2010	In jaar 2010		resultaatafneming	totaal per 1/1/2011
		per 1/1/2010	kosten	opbrengsten		
Lokaal Akkoord						
7054	- Aireydoorp	€ 692.610-	€ 14.495-	€ 450.000		€ 1.157.105-
7086	- Bolwerk e.o.	€ 601.529-	€ 2.386			€ 599.143-
7090	- Emmerhout Noord	€ 1.122.013-	€ 195.533			€ 926.480-
7177	- De Huizen/Stomstraat	€ 387.461-	€ 33.997			€ 353.465-
7216	- Derksweg	€ 177.433-	€ 5.197-			€ 182.630-
7217	- Molenbuurt	€ 883.643-	€ 282.234			€ 601.408-
7263	- Reconstructie Ph. Lindemanstraat	€ 42.951-	€ 943-		€ 43.894	€ -
Herstructurering						
7038	- De Ark	€ 1.144.459	€ 428.723	€ 91.771		€ 1.481.411
7062	- Gebiedsontwikkeling Centrum Noord	€ 491.181	€ 76.285	€ 3.750.000		€ 3.182.533-
7064	- Reconstructie De Weiert	€ 283.159-	€ 149.145	€ 140.384		€ 274.397-
7084	- Boerschaplân (cluster IV Angelse)	€ 726.660-	€ 112.991	€ -		€ 613.669-
7088	- Medisch centrum Barges	€ 308.316	€ 85.204	€ 502.569	€ 109.049	€ -
7091	- Emmerhout -Centrumgebied	€ 396.808	€ 206.577			€ 603.184
7103	- Anloop/Zeihoov	€ 66.935	€ 5.524			€ 72.459
7104	- Winkelcentrumgebied Emmemeer	€ 35.713-	€ 13.322			€ 22.392-
7106	- Winkelcentrum fasen 2a, 3a, en 3c	€ 65.427	€ 426.004			€ 491.431
7175	- De Hemen/Mollemstraat	€ 302.595-	€ 9.156-		€ 298.251	€ 13.500-
7212	- Klazienaveen-Centrumplan 2e fase	€ 101.729-	€ 183.269	€ 1.110.281		€ 1.028.741-
woningbouw uitleggelieden						
7035	- De Tip	€ 307.325-	€ 56.719	€ -	€ 175.605	€ 75.002-
7045	- Oude Meerdijk	€ 1.091.731	€ 219.931	€ 25.000		€ 1.286.662
7050	- Delftlanden I	€ 2.218.785	€ 2.212.111	€ 431.999		€ 3.998.897
7065	- Klokenslag	€ 1.915.669	€ 86.073	€ -		€ 2.001.742
7068	- V.L.C-terrein Westenesch	€ 42.642-	€ 1.244-	€ -	€ 43.886	€ -
7080	- Gorzenveld II	€ 297.139	€ 123.889	€ 993.348		€ 572.320-
7102	- Schuilingstraat o.z.	€ 505.981	€ 98.944	€ 280.607		€ 324.318
7118	- Koppelwijk/Maatschappijweg	€ 1.264.327	€ 513.983	€ 139.175		€ 1.639.135
7131	- Barger Oosterveld NoordOost	€ 239.127-	€ 44.174	€ -	€ 194.953	€ -
7153	- Ten noorden van de Postweg	€ 304.451-	€ 3.634	€ 69.802		€ 370.620-
7178	- Zwartemeer Zuid-West	€ 1.213.906	€ 183.448	€ 158.846		€ 1.238.508
7198	- Woningbouw Klazienaveen NoordWest	€ 4.369.451	€ 157.194	€ -		€ 4.626.645
7219	- De Planeet	€ 561.796	€ 1.248.685	€ 2.200-		€ 1.812.681
7232	- Veenschapswijk	€ 458.140-	€ 21.356	€ 192.525		€ 629.309-
7242	- Noorderwerf II	€ 83.616-	€ 2.231	€ -		€ 81.385-
7265	- Mandebroek III	€ 1.081.773	€ 124.295	€ 69.900		€ 1.136.168
7511	- Achter de Dorpsheve	€ 852.070	€ 414.839	€ 326.814		€ 940.095
7520	- Kienholt II	€ 410.915-	€ 150.265	€ -	€ 71.461	€ 189.189-
7530	- Zandpol Noord - fase 2	€ 173.445-	€ 7.398	€ -	€ 166.047	€ -
7540	- Stroomdal	€ 1.220.545-	€ 239.069	€ 14.029-		€ 967.447-
Bedrijventerreinen						
7071	- Ten noorden van de Rondweg (EMMTEC)	€ 4.145.811	€ 166.681	€ -		€ 4.312.492
7072	- BAHCO - Drenthecollege	€ 412.976	€ 28.466	€ 116.644		€ 324.798
7073	- Industrieterrein Bargermeer	€ 1.667.275-	€ 412.526	€ 172.363		€ 1.427.112-
7077	- Bedrijvenpark Eigenhaard	€ 505.184-	€ 43.111	€ 316.674		€ 778.747-
7116	- Bedrijventerein Kijweg	€ 71.861-	€ 2.287	€ -		€ 69.574-
7196	- Bedrijvenpark A37	€ 11.377.401	€ 539.485	€ 221.645		€ 11.695.242
7197	- Pollux West	€ 983.150-	€ 31.400	€ 161.224		€ 1.112.974-
7202	- Pollux II	€ 426.808-	€ 4.363-	€ -		€ 431.171-
7420	- Boerdijk West/Tweeling	€ 4.297.016	€ 2.088.986	€ -		€ 6.386.002
7440	- Waanderveld	€ 799.250-	€ 39.245	€ -		€ 760.005-
7450	- Businesspark Meerdijk	€ 9.728.297	€ 870.931	€ 251.094		€ 10.348.134
Tuinbouw						
7288	- Rundedal	€ 19.630.451	€ 808.121	€ 10		€ 20.438.562
	Totaal	€ 53.363.207	€ 13.105.273	€ 9.956.446	€ 2.486.746	€ 58.638.249

De boekwaarde van de vastgestelde grondexploitaties bedraagt € 58,6 miljoen. In het jaar 2010 is er voor € 13,1 miljoen geïnvesteerd en voor € 10,0 miljoen aan opbrengsten gegenereerd. In het jaar 2009 is er voor € 15,7 miljoen aan kosten gemaakt en voor € 15,3 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd. Het investeringsvolume is in 2010 iets gedaald. In 2010 is er beduidend minder verkocht dan in 2009. De neerwaartse lijn in kavelverkoop heeft zich in 2010 doorgezet.

Van het totale investeringsvolume is 66% gerealiseerd. De voortgang van genereren van de opbrengsten loopt hiermee achter vergeleken met de investeringen. Van de opbrengsten 41%. Het genereren van opbrengsten loopt daarmee achter vergeleken met van de totale opbrengsten gerealiseerd.

5.3 Vastgestelde grondexploitatie

5.3.1 Gepronosticeerd resultaat van vastgestelde grondexploitatie

Voor elk vastgesteld complex (project) wordt een begroting opgesteld van de vermoedelijke kosten en opbrengsten. Deze begroting bestaat uit reeds gemaakte kosten en opbrengsten (de boekwaarde), en de kosten en opbrengsten die nog gemaakt moeten worden. Uit deze financiële berekening wordt een geprognosticeerd exploitatieresultaat bepaald. In onderstaand tabel worden deze gegevens weergegeven.

Tabel 5.4: Contante Waarde in exploitatie genomen gronden

Vastgestelde complexen	Boekwaarde	nog te realiseren		Resultaat		gepronosticeerde einddatum 2010	gepronosticeerde einddatum 2011
	totaal	kosten	opbrengsten	Contante Waarde	+/-		
Woningbouw herstructurering	totaal	werken/plankosten	uitgifte/bijdragen	per 1-1-2011			
7054 - Aireyrdorp	-€ 1.157.105	€ 1.016.000	€ 846.000	€ 930.000	winst	1-1-2014	1-1-2015
7086 - Bolwerk e.o.	-€ 599.143	€ 673.000	€ 0	-€ 38.000	verlies	1-1-2014	1-1-2016
7090 - Emmerhout Noord	-€ 926.480	€ 745.000	-€ 109.000	€ 84.000	winst	1-1-2011	1-1-2013
7177 - De Huizen/Stormstraat	-€ 353.465	€ 325.000	€ 0	€ 32.000	winst	1-1-2012	1-1-2013
7216 - Derksweg	-€ 182.630	€ 151.000	€ 0	€ 35.000	winst	1-1-2012	1-1-2014
7217 - Molenbuurt	-€ 601.408	€ 418.000	€ 0	€ 190.000	winst	1-1-2013	1-1-2013
Herstructurering							
7038 - De Ark	€ 1.481.411	€ 1.631.000	€ 3.109.000	-€ 3.000	verlies	1-1-2011	1-1-2012
7062 - Gebiedsontwikkeling Centrum Noord	-€ 3.182.533	€ 7.080.000	€ 4.184.000	€ 1.000	verlies		1-1-2017
7064 - Reconstructie De Weiert	-€ 274.397	€ 540.000	-€ 171.000	-€ 436.000	verlies	1-1-2013	1-1-2014
7084 - Boerschaplaan (cluster IV Angelslo)	-€ 613.669	€ 1.126.000	€ 556.000	€ 52.000	winst	1-1-2012	1-1-2014
7091 - Emmerhout Centrumgebied	€ 603.184	€ 1.440.000	€ 1.790.000	-€ 338.000	verlies		1-1-2014
7103 - Emmermeer Anloop/Zeiheuuv	€ 72.459	€ 5.000	€ 80.000	€ 3.000	winst		1-1-2012
7104 - Winkelcentrumgebied Emmermeer	-€ 22.392	€ 30.000	€ 0	-€ 7.000	verlies	1-1-2011	1-1-2013
7106 - Emmermeer Winkelcentrumgebied	€ 491.431	€ 500.000	€ 994.000	€ 7.000	winst		1-1-2013
7175 - De Hemen/Mollemstraat	-€ 13.500	€ 14.000	€ 0	€ 0	winst	1-1-2011	1-1-2012
7212 - Centrumplan 2e fase	-€ 1.028.741	€ 2.459.000	€ 1.429.000	-€ 33.000	verlies		1-1-2015
woningbouw uitleggebieden							
7035 - De Tip	-€ 75.002	€ 75.000	-€ 55.000	-€ 55.000	verlies	1-1-2011	1-1-2012
7045 - Oude Meerdijk	€ 1.286.662	€ 2.560.000	€ 3.865.000	-€ 248.000	verlies	1-1-2015	1-1-2016
7050 - Delftland I	€ 3.998.897	€ 16.770.000	€ 27.658.000	€ 2.415.000	winst	1-1-2015	1-1-2020
7065 - Klokkenslag	€ 2.001.742	€ 478.000	€ 1.906.000	-€ 599.000	verlies	1-1-2014	1-1-2014
7080 - Gorzenveld II	-€ 572.320	€ 1.019.000	€ 1.460.000	€ 964.000	winst	1-1-2014	1-1-2015
7102 - Schuilingstraat o.z.	€ 324.318	€ 1.217.000	€ 1.638.000	-€ 11.000	verlies	1-1-2016	1-1-2017
7118 - Koppelvijk/Maatschappijweg	€ 1.639.135	€ 3.457.000	€ 5.766.000	-€ 91.000	verlies	1-1-2021	1-1-2022
7153 - Ten noorden van de Postweg	-€ 370.620	€ 970.000	€ 1.315.000	€ 617.000	winst	1-1-2015	1-1-2017
7178 - Zwartemeer Zuid-West	€ 1.238.508	€ 1.496.000	€ 3.079.000	-€ 55.000	verlies	1-1-2020	1-1-2021
7198 - Woningbouw Klazienaveen NoordWest	€ 4.526.645	€ 12.578.000	€ 20.215.000	-€ 1.088.000	verlies	1-1-2020	1-1-2022
7219 - De Planeet	€ 1.812.681	€ 5.390.000	€ 8.131.000	€ 333.000	winst	1-1-2014	1-1-2015
7232 - Veenschapswijk	-€ 629.309	€ 1.501.000	€ 1.122.000	€ 225.000	winst	1-1-2015	1-1-2016
7242 - Noorderwerf II	-€ 81.385	€ 109.000	€ 0	-€ 28.000	verlies	1-1-2011	1-1-2012
7265 - Mandebroek III	€ 1.136.168	€ 1.410.000	€ 2.793.000	-€ 97.000	verlies	1-1-2019	1-1-2020
7511 - Achter de Dorpshoeve	€ 940.095	€ 463.000	€ 1.626.000	€ 53.000	winst	1-1-2016	1-1-2017
7520 - Kienholt II	-€ 189.189	€ 183.000	€ 173.000	€ 173.000	winst	1-1-2012	1-1-2014
7540 - Stroomdal	-€ 967.447	€ 815.000	€ 2.322.000	€ 646.000	winst	1-1-2014	1-1-2015
Bedrijventerreinen							
7071 - Ten noorden van de Rondweg (EMMTE)	€ 4.312.492	€ 2.813.000	€ 10.465.000	€ 601.000	winst	1-1-2020	1-1-2024
7072 - BAHCO - Drenthecollege	€ 324.798	€ 231.000	€ 561.000	-€ 11.000	verlies	1-1-2012	1-1-2014
7073 - Industrietrein Bargemeer	-€ 1.427.112	€ 4.231.000	€ 4.360.000	€ 1.332.000	winst	1-1-2015	1-1-2017
7077 - Bedrijvenpark Eigenhaard	-€ 778.747	€ 751.000	€ 1.887.000	€ 1.758.000	winst	1-1-2014	1-1-2016
7116 - Bedrijventerrein Kijweg	-€ 69.574	€ 164.000	€ 158.000	€ 60.000	winst	1-1-2011	1-1-2013
7196 - Bedrijvenpark A37	€ 11.695.242	€ 6.282.000	€ 28.622.000	€ 4.075.000	winst	1-1-2024	1-1-2025
7197 - Pollux West	-€ 1.112.974	€ 1.193.000	€ 1.946.000	€ 1.779.000	winst	1-1-2015	1-1-2017
7202 - Pollux II	-€ 431.171	€ 398.000	€ 1.278.000	€ 1.215.000	winst	1-1-2012	1-1-2014
7420 - Boerdijk West/Tweeling	€ 6.386.002	€ 16.281.000	€ 24.805.000	-€ 1.266.000	verlies	1-1-2019	1-1-2022
7440 - Waanderveld	-€ 760.005	€ 2.094.000	€ 1.572.000	€ 201.000	winst	1-1-2014	1-1-2017
7450 - Businesspark Meerdijk	€ 10.348.134	€ 4.596.000	€ 15.905.000	-€ 575.000	verlies	1-1-2018	1-1-2019
Tuinbouw							
7288 - Rundedal	€ 20.438.562	€ 19.606.000	€ 50.572.000	-€ 1.974.000	verlies	1-1-2020	
Totaal	€ 58.638.248	€ 127.284.000	€ 237.853.000	€ 10.828.000			
totaal zonder herstructurering	€ 44.506.664	€ 89.525.000	€ 174.573.000	€ 10.349.000			

Het resultaat wordt op Contante Waarde (CW) weergegeven. Met de Contante Waarde kunnen de resultaten van de grondexploitatie met elkaar vergeleken worden. Daarvoor worden de kosten en opbrengsten gedurende de grondexploitatieperiode teruggerekend naar geld op eenzelfde tijdstip. Inflatie en rente spelen daarbij een rol (€ 1.000, - nu vertegenwoordigt een andere waarde dan € 1.000, - in 2015).

De uiteindelijke exploitatieresultaten van de complexen vormen één van de pijlers voor het bepalen van de vermogenspositie van de grondcomplexen.

Het verwacht voorgerecalculeerde exploitatieresultaat bedraagt per 1 januari 2011 in Contante Waarde € 10,8 miljoen. Het resultaat van de herstructureringsprojecten vloeien terug naar de Reserve Stedelijke Vernieuwing. Exclusief herstructurering bedraagt de geprognosticeerde winst voor de grondcomplexen € 10,3 miljoen.

In bovenstaande resultaten zijn de winsten ten gunste van de Reserve Grondexploitaties opgenomen.

In bovenstaand tabel worden ook de nog te realiseren kosten en opbrengsten weergegeven. Om dit resultaat te behalen moet er nog voor € 127,3 miljoen aan kosten worden verricht aan werken en plankosten en nog voor € 237,9 miljoen aan opbrengsten en bijdragen worden gegenereerd.

5.3.2 Plankosten

De apparaatskosten worden via de methodiek van tijdregistratie rechtstreeks toegerekend aan de grondcomplexen. Voor 2010 gaat het hierbij om € 2,75 miljoen aan interne uren. De niet rechtstreeks toe te rekenen kosten worden via een verdeelsleutel (de jaaromzet) doorbelast. Het totaal bedrag betrof hier € 262.000.

Veel gemeenten hanteren een plankostennorm van 22% tot 30% van de uitvoeringskosten. Dit is slechts een vingerwijzing of de plankosten wel of niet uit te pas lopen. (Indien er bij een herstructurering geen infrastructureel werk plaatsvindt, geeft dit een zeer hoog percentage, dit geeft een vertekend beeld).

In totaal worden er voor de vastgestelde grondexploitaties voor € 19,2 miljoen aan plankosten geraamd. Dit is ongeveer 28% van de totale civiele kosten voor bouw en woonrijp maken. De plankosten zijn aan de hoge kant maar vallen binnen de norm.

5.3.3 Raamkrediet

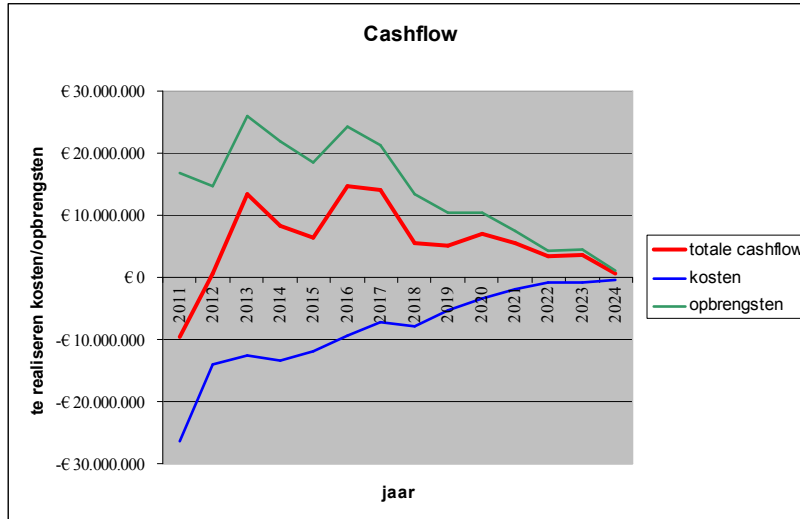
Bij het vaststellen van een grondexploitatie stelt de Raad een raamkrediet beschikbaar voor het project. Dit raamkrediet bestaat uit alle kosten die gemaakt moeten worden om het project te realiseren. Met het vaststellen van de jaarrekening worden raamkredieten die nodig zijn voor de grondexploitaties opnieuw vastgesteld. Het totale benodigde raamkrediet van de vastgestelde grondexploitaties bedraagt per 1 januari 2011 € 410,0 miljoen. Het raamkrediet bedroeg per 1 januari 2010 € 384 miljoen. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door het vaststellen van aantal nieuwe complexen, zoals Gebiedsontwikkeling centrum noord, Emmerhout centrumgebied, Anloop/Zeiheuuv, Emmermeer winkelcentrum fasen 2a, 3a en 3c, Klazienaveen centrumplan 2^e fase, hoek Baander-Wilhelminastraat (onderdeel project de Weiart) en de stijging van de rentekosten. Dekking van het krediet komt uit de bijdragen en opbrengsten in de grondexploitaties. Een (geprognosticeerd) nadelig financieel resultaat wordt afgedekt middels een voorziening ten laste van de Reserve grondexploitaties.

In de bijlage wordt per grondexploitatie het raamkrediet van 2010 en 2011 weergegeven.

Cash flow

Onderstaand grafiek wordt de cashflow voor de totale vastgestelde grondexploitaties weergegeven. De nog te realiseren kosten en opbrengsten zijn gefaseerd in tijd. Dit geeft de financieringsbehoefte aan.

Grafiek 5.5: Cashflow



In 2011 is er een negatieve cashflow van ca. € 10,0 miljoen geraamd. Volgens de planning wordt de cashflow in 2012 weer positief en blijft deze daarna boven de 0-lijn. Let wel deze cashflow is gebaseerd op de huidige planning en raming van werken en opbrengsten. Deze planning kan veranderen door de afhankelijkheid van de markt en marktpartijen, tegenvallers in de kostensfeer etc.

5.3.4 Vergelijking op Contante Waarde

Het financiële resultaat is een prognose. Een project is een doorlopend proces waarbij interne en externe gebeurtenissen het resultaat beïnvloeden. In de MPV worden de nieuwe resultaten vastgesteld. Om de afwijkingen in het resultaat transparanter weer te geven zijn de huidige resultaten van de grondexploitaties vergeleken met die van vorig jaar. Om de resultaten vergelijkbaar te maken zijn de resultaten van vorig jaar met één jaar geïndexeerd.

Onderstaand overzicht geeft beknopt het resultaat weer in Contante Waarde per 1 januari 2010 en 1 januari 2011.

Tabel 5.6: Vergelijking resultaat 1 januari 2010 en 2011

Vastgestelde complexen		Geprognostiseerd resultaat		Resultaat	Afwijking
		Contante Waarde	Contante Waarde	Verskil	</> € 250.000
		per 1-1-2010 (geïndexeerd)	per 1-1-2011	verschil	
Lokaal Akkoord					
7054	- Aireydoorp	€ 973.000	€ 930.000	€ 43.000	
7086	- Bolwerk e.o.	-€ 44.000	-€ 38.000	-€ 6.000	
7090	- Emmerhout Noord	€ 128.000	€ 84.000	€ 44.000	
7177	- De Huizen/Stormstraat	€ 30.000	€ 32.000	-€ 2.000	
7216	- Derksweg	€ 45.000	€ 35.000	€ 10.000	
7217	- Molenbuurt	€ 27.000	€ 190.000	-€ 163.000	
Herstructurering					
7038	- De Ark	-€ 4.000	-€ 3.000	-€ 1.000	
7062	- Gebiedsontwikkeling Centrum Noord	€ 0	€ 1.000	-€ 1.000	
7064	- Reconstructie De Weiart	€ 284.000	-€ 436.000	€ 720.000	x
7084	- Boerschaplân (cluster IV Angelslo)	€ 62.000	€ 52.000	€ 10.000	
7091	- Emmerhout -Centrumgebied	€ 0	-€ 338.000	€ 338.000	x
7103	- Anloop/Zeihoov	€ 0	€ 3.000	-€ 3.000	
7104	- Winkelcentrumgebied Emmermeer	-€ 3.000	-€ 7.000	€ 4.000	
7106	- Winkelcentrum fasen 2a, 3a, en 3c	€ 0	€ 7.000	-€ 7.000	
7175	- De Hemen/Mollemstraat	€ 285.000	€ 298.000	€ 13.000	
7212	- Klazienaveen-Centrumplan 2e fase	€ 0	-€ 33.000	€ 33.000	
woningbouw uitlegebieden					
7035	- De Tip	€ 19.000	€ 120.000	-€ 101.000	
7045	- Oude Meerdijk	-€ 379.000	-€ 248.000	-€ 131.000	
7050	- Delftlanden I	€ 4.805.000	€ 2.415.000	€ 2.390.000	x
7065	- Klokkenslag	-€ 684.000	-€ 599.000	-€ 85.000	
7080	- Gorzenveld II	€ 469.000	€ 964.000	-€ 495.000	x
7102	- Schuilingstraat o.z.	-€ 28.000	-€ 11.000	-€ 17.000	
7118	- Koppelwijk/Maatschappijweg	€ 0	-€ 91.000	€ 91.000	
7153	- Ten noorden van de Postweg	€ 651.000	€ 617.000	€ 34.000	
7178	- Zwartemeer Zuid-West	€ 0	-€ 55.000	€ 55.000	
7198	- Woningbouw Klazienaveen NoordWest	-€ 594.000	-€ 1.088.000	€ 494.000	x
7219	- De Planeet	€ 323.000	€ 333.000	-€ 10.000	
7232	- Veenschapswijk	€ 164.000	€ 225.000	-€ 61.000	
7242	- Noorderwerf II	€ 53.000	-€ 28.000	€ 81.000	
7265	- Mandebroek III	€ 0	-€ 97.000	€ 97.000	
7511	- Achter de Dorpshoeve	-€ 3.000	€ 53.000	-€ 56.000	
7520	- Kienholt II	€ 126.000	€ 245.000	-€ 119.000	
7540	- Stroomdal	€ 685.000	€ 646.000	€ 39.000	
Bedrijventerreinen					
7071	- Ten noorden van de Rondweg (EMMTEC)	€ 1.221.000	€ 601.000	€ 620.000	x
7072	- BAHCO - Drenthecollege	€ 10.000	-€ 11.000	€ 21.000	
7073	- Industrierrein Bargermeer	€ 1.150.000	€ 1.332.000	-€ 182.000	
7077	- Bedrijvenpark Eigenhaard	€ 1.739.000	€ 1.758.000	-€ 19.000	
7116	- Bedrijventerrein Kijlweg	€ 61.000	€ 60.000	€ 1.000	
7196	- Bedrijvenpark A37	€ 5.269.000	€ 4.075.000	€ 1.194.000	x
7197	- Pollux West	€ 1.984.000	€ 1.779.000	€ 205.000	
7202	- Pollux II	€ 1.329.000	€ 1.215.000	€ 114.000	
7420	- Boerdijk West/Tweeling	€ 0	-€ 1.266.000	€ 1.266.000	x
7440	- Waanderveld	€ 210.000	€ 201.000	€ 9.000	
7450	- Businesspark Meerdijk	€ 0	-€ 575.000	€ 575.000	x
Tuinbouw					
7288	- Rundedal	-€ 418.000	-€ 1.974.000	€ 1.556.000	
Totaal		€ 19.945.000	€ 11.373.000	€ 8.598.000	

 complexen vastgesteld in 2010

Voor de verschillenanalyse zijn in tegenstelling tot tabel 5.4 de CW exclusief de winsten. Het geprognosticeerde resultaat per 1 januari 2011 is € 11,4 miljoen. Het resultaat ten opzichte van 1 januari 2010 is fors gedaald met € 8,5 miljoen. Zoals al vermeld zijn de verkoopprognoses bijgesteld. Hierdoor zijn de projecttermijnen van een groot aantal projecten verlengd. Er worden vooral meer rentekosten gemaakt.

Afwijkingen

Hieronder volgen de complexen waarbij de afwijking in het resultaat in CW meer is dan € 250.000,-, negatief of positief.

- *Reconstructie de Weiert*

Er is gerekend met een opbrengst die in de huidige situatie onzeker blijkt te zijn. Deze is daarom niet meegenomen in de herziene grondexploitatie.

- *Emmerhout-Centrumgebied*

Emmerhout-Centrumgebied loopt vertraging op omdat er een bewoner bezwaar aangetekend heeft tegen de bouwvergunning. Er is beroep ingesteld bij de Rechtbank Assen. Het beroep is inmiddels ingetrokken. Echter dit heeft extra manuren en juridische kosten gevegd. De post plankosten is daarom verhoogd. Ook lopen door de vertraging de rentekosten op.

- *Delftlanden I*

Door aanpassing van de overeenkomst met Megahome, worden de gronden op een later tijdstip afgenomen en lopen de rentekosten en de kostenstijging op. Contractueel is vastgelegd dat een deel van deze kosten worden vergoed door Megahome.

- *Gorzenveld II*

Gorzenveld heeft een hoger positief resultaat. Dit wordt veroorzaakt door een post grondverwerving/inbreng gronden niet meer nodig was en deze is vervallen (€ 410.000). Daarnaast zijn er in 2010 meer kavels verkocht dan geraamd.

- *Woningbouw Klazienaveen Noordwest*

Conform uitgangspunten is de verkoopprognose voor bedrijventerrein aangepast. Start uitgifte woningbouw 1 jaar later. Projecttermijn is met 2 jaar verlengd. Hierdoor lopen de rentekosten op.

- *Ten Noorden van de Rondweg*

De eerste opbrengsten worden pas geraamd in 2014. Hierdoor oplopende rentekosten.

- *Bedrijvenpark A 37*

Er is een kostenpost opgenomen van € 400.000,- voor de verbindingsweg onder de A 37 door met Pollux West. Dit is conform Raadsbesluit. Daarnaast oplopende renteverliezen door stagnerende verkoop en aanpassing verkoopprognoses.

- *Boerdijk West/Tweeling*

In 2010 zijn er gronden aangekocht op basis van schadeloosstelling, dus extra kosten. Daarnaast is er een vertraging in de uitgifte ten opzichte van de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2010. Eerste uitgifte is verschoven naar 2012. Hierdoor oplopende rentekosten.

- *Businesspark Meerdijk*

De verkoopprognose is afgestemd met de functionele afdeling. Hierdoor oplopende rentekosten.

5.4.1 Resultaat boekjaar 2010

Het weerstandsvermogen, waardering en resultaat bepaling worden verwerkt conform vastgesteld Raadsbesluit uit 1997. De jaarlijkse resultaten uit de grondcomplexen worden met ingang van 2005 toegevoegd dan wel onttrokken uit de Reserve Grondexploitaties.

5.4.1 Verliezen/winsten

Conform het BBV worden verliezen genomen zodra deze zich voordoen (het voorzichtigheidsbeginsel) en winsten pas genomen wanneer deze gerealiseerd zijn (het realisatiebeginsel).

Winstneming

In 1997 is beleid vastgesteld door de Raad over het weerstandsvermogen en de waardering en resultaatbepaling inzake grondcomplexen.

Voortijdige winsten kunnen pas genomen worden indien 75% van de opbrengsten zijn gerealiseerd. Indien de negatieve boekwaarde³ van een complex groter is dan de betrouwbaar geraamde nog te maken kosten dan kan het meerdere tussentijds veilig als winst worden verantwoord. Er wordt geen rekening gehouden met de nog te verwachten resterende opbrengsten van een complex. Omdat de nog te realiseren opbrengsten niet mee worden genomen is dit een voorzichtige methode om tussentijds winst te nemen.

De winsten van de grondexploitaties komen ten gunste van de Reserve Grondexploitaties.

De gemeente en woningbouwcorporaties hebben een flinke herstructureringsopgave. Deze projecten vergen een forse investering, en nagenoeg geen verkoopopbrengsten. Van winst is dus geen sprake (wel mee- en tegenvallers). In het Lokaal Akkoord zijn afspraken gemaakt hoe de kosten verdeeld worden tussen de partijen. Het gemeentelijke deel wordt gedekt via een bijdrage uit de Reserve Stedelijke Vernieuwing. Omdat deze investeringen gedekt wordt vanuit de Reserve Stedelijke Vernieuwing, komen de mee- of tegenvallers ook ten laste of ten gunste van deze reserve.

Verliezen

Een grondcomplex kan ook een verliesgevend resultaat geven of dat een aanvankelijk winstgevend prognose van een grondexploitatiebegroting omslaat naar een verliesgevendegroting. Bijvoorbeeld als gevolg van conjuncturele omstandigheden, noodgedwongen planwijzigingen en degelijke. De tot dan toe geactiveerde grondexploitatie krijgt dan een lagere waarde. Conform het voorzichtigheidsbeginsel dienen voorziene verliezen direct genomen te worden zodra deze bekend zijn. Dit kan op twee manieren:

- Het verlies wordt als een (niet-herstelbare) waardecorrectie in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex.
- Door het vormen van een voorziening. Een voorziening wordt gevormd als het risico op verlies aanwezig is, maar het nog onzeker is hoe groot het verlies is. Een voorziening is een reservering voor mogelijke toekomstige verliezen ten laste van de Reserve Grondexploitaties.

Voordeel van een voorziening is dat er voor het verwachte negatieve resultaat van de betreffende peildatum een voorziening wordt getroffen die ieder jaar op basis van het jaarresultaat wordt bijgesteld.

³ Bij een negatieve boekwaarde overstijgen de gerealiseerde opbrengsten de gerealiseerde kosten

Dit jaar is er voor alle grondexploitaties met een geprognosticeerd negatieve exploitatie een voorziening getroffen. Voorgaande jaren werd dit verlies meestal als een waardecorrectie in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex.

5.4.2 Resultaat in boekjaar 2010

In onderstaand tabel worden de winsten, verliezen en genomen voorzieningen gepresenteerd.

Tabel 5.7: Resultaten 2010

Winst en verliesnemingen	Resultaat 2010
vastgestelde complexen	
Tussentijdse winstneming	
7400 Gronden uit opgeheven complexen	€ 300.000
7175 Hemen/mollemastraat	€ 298.251
7035 De Tip	€ 175.605
7520 Kienholt II (75% verkocht)	€ 71.461
	€ 845.317
Resultaat afgesloten complexen	
7068 VLC-terrein Westenesch	€ 43.886
7088 Medisch centrum Bargeres	€ 109.049
7131 Barger Oosterveld NO	€ 194.953
7263 Reconstr. Lindemanstraat	€ 43.894
7132 Bargerweg	€ 10.393-
7530 Zandpol Noord fase 2	€ 166.047
	€ 547.435
totaal resultaatneming jaar 2010	€ 1.392.752

Getroffen voorzieningen:	2010
7038 De Ark	€ 3.299-
7064 Reconstructie de Weiert	€ 435.897-
7086 Bolwerk e.o.	€ 38.343-
7091 Emmerhout Centrumgebied	€ 338.367-
7104 Emmermeer WC fase1	€ 7.057-
7212 Klazienaveen Centrum fase 2	€ 32.531-
7045 Oude Meerdijk (eerdere voorz. €361.069 -/- €248.455)	€ 112.614
7065 Klokkenslag (eerdere voorz. €600.000 -/- €599.349)	€ 651
7102 Schuilingsstraat OZ	€ 10.682-
7118 Koppelwijk/Maatschappijweg	€ 91.210-
7198 K'veen NW (€1.088.223 -/- eerdere voorz. €565.690)	€ 522.533-
7178 Zwartemeer ZW	€ 55.414-
7242 Noorderwerf	€ 27.696-
7265 Mandebroek III	€ 97.149-
7072 BAHCO-Drenthecollege	€ 11.480-
7420 Boerdijk West (Tweeling)	€ 1.266.153-
7450 Businesspark Meerdijk	€ 574.638-
7271 Strategische gronden	€ 908.333-
Totaal mutaties voorzieningen over 2010	€ 4.307.517-

Winstneming

Er zijn in 2010 een drietal tussentijdse winstneming genomen: Hemen/Mollemastraat, De Tip en Kienholt II. Daarnaast is er resultaat genomen uit 'Gronden uit opgeheven complexen'. Dit betreft gelden die gereserveerd waren voor werken. Deze zijn voor een groot gedeelte uitgevoerd en het restant kon daarom vrijvallen. .

Daarnaast zijn er een aantal complexen in het jaar 2010 afgesloten.
Het totaal aan winst in het boekjaar 2010 komt hiermee op € 1,4 miljoen.

Voorziening

De getroffen voorziening per grondexploitatie is gelijk aan de geprognosticeerde negatieve CW per 1 januari 2011. Voor de complexen Klokkenslag en Oude Meerdijk is de voorziening aangepast tot het gewenste niveau. Het totaal aan voorzieningen bedraagt € 4,3 miljoen in het jaar 2010.

Het resultaat op het boekjaar 2010 van de grondexploitaties komt hiermee op € 2,9 miljoen negatief. Dit komt ten last van de Reserve grondexploitaties.

6. Risico's grondexploitaties

6.1 Algemeen

Projecten kenmerken zich door een niet-routinematig karakter en een bepaalde mate van onzekerheid ten aanzien van het eindresultaat. Risico's zijn om deze reden min of meer inherent aan projecten en de grondexploitatie.

Afhankelijk van de fase waarin een grondexploitatie zich bevindt, zullen de risico's groter of kleiner zijn. Hoe verder de gemeente is gevorderd met de uitvoering, hoe kleiner de risico's zijn.

Niegg gronden

Bij de Nog niet in exploitatie genomen gronden, de Niegg gronden, zal het tekenen en rekenen in de planvorming tegelijkertijd moeten verlopen. Hierdoor kunnen keuzes beter afgewogen worden en risico's in kaart worden gebracht.

Het risico van de Niegg projecten zit vooral in de boekwaarden. Immers als een verlies of risico niet geaccepteerd wordt door het bestuur kan het project afgeblazen worden. De gemaakte kosten worden dan afgeboekt ten laste van de Reserve Grondexploitaties. In de berekening voor de benodigde weerstandscapaciteit wordt voor de Niegg projecten een risicoprofiel berekend op basis van de boekwaarde.

Het signaleren van een risico is de eerste stap om tot risicomangement te komen. Er is een risicoanalyse opgesteld om meer inzicht te verschaffen over waar de risico's in de projecten zitten. Met een kleur wordt aangegeven hoe de impact van deze risico's geschat wordt. Deze risicoanalyse staat in de bijlage B.

Vastgestelde complexen

Ten einde de financiële risico's van de grondexploitaties adequaat te monitoren worden één keer per jaar de grondexploitaties volledig herzien. Op basis van deze herziening kan indien nodig worden bijgestuurd.

Het bewaken van budgetten en actief meerekenen tijdens de gehele duur van het project is ook van belang. Risico's worden tijdig gesignaleerd waardoor er tijdig actie kan worden genomen en kan worden teruggekoppeld aan het College en de Raad.

Hieronder worden een aantal specifieke risico's in de vastgestelde grondcomplexen opgenoemd:

- Geen verkopen op het Rundedal;
- Rundedal subsidie. Er is een mogelijkheid dat we een deel van de ontvangen subsidie terug moeten betalen;
- Bedrijventerrein de Tweeling. Hiervoor is een exploitatieplan vastgesteld. Er zijn bezwaren ingediend bij de Raad van State;
- Bedrijventerrein de Tweeling. De keuze is gemaakt om meer gronden te verwerven in het oostelijke deel. De eventuele winst komt ten gunste van de gemeente, maar ook het risico over de afzet;
- Overdracht van de woonwagenlocatie de Ark naar woningcorporatie;

- Gezien de huidige markt is het moeilijk om een haalbaar woningbouwprogramma te ontwikkelen voor het grondcomplex Klazienaveen Noordwest;
- Herontwikkeling bij woningbouwlocaties en mogelijke afnemende markt voor woningbouw als gevolg van demografische ontwikkelingen;
- Meer rentelasten dan geraamd als gevolg van verlenging van de looptijd van de grondexploitaties, omdat er een afnemende vraag is;
- Algemeen risico in afzet en in afzetting;
- De nieuwe Grexwet, welke risico's met zich mee brengt in het kader van juridische procedures.

6.2 Risicoberekening

De grondcomplexen hebben hun eigen weerstandsvermogen, de Reserve grondexploitaties. Het weerstandsvermogen is bedoeld om algemene bedrijfsrisico's die voortvloeien uit de grondexploitatie af te dekken. De minimaal benodigde weerstandscapaciteit wordt bepaald door het risicoprofiel. Het risicoprofiel wordt berekend conform vastgesteld beleid uit 1997. Dit risicoprofiel is voor de diverse activiteiten binnen de grondexploitaties verschillend.

Onderstaande tabel geeft de risicopercenages en de berekende risicobedragen weer.

De benodigde weerstandscapaciteit voor de risico's van de grondexploitaties per 1 januari 2011 bedraagt € 16,1 miljoen.

Tabel 6.1: Risicoberekening

	risico- profiel	risicobasis	2010 %	basis per 31.12.10	bedrag
A. Nog niet in exploitatie genomen gronden					
Stads- en dorpsvernieuwing	20 tot 30%	boekwaarde	27,5%	2.311.816	€ 636.000
Stads- en dorpsuitbreiding	10 tot 25%	boekwaarde	22,5%	4.154.598	€ 935.000
Industrie- en bedrijventerreinen	10 tot 25%	boekwaarde	20,0%	401.457	€ 80.000
Tuinbouw	10 tot 25%	boekwaarde	17,5%	0	€ -
		totaal		6.867.871	€ 1.651.000
B. In exploitatie genomen gronden					
Stads- en dorpsvernieuwing	15 tot 25%	gem. invest.	20,0%	2.847.113	€ 569.000
Stads- en dorpsuitbreiding	10 tot 20%	gem. invest.	17,5%	5.165.507	€ 904.000
Industrie- en bedrijventerreinen	10 tot 20%	boekwaarde	20,0%	28.487.083	€ 5.697.000
Tuinbouw	10 tot 20%	boekwaarde	20,0%	20.438.562	€ 4.088.000
		totaal		56.938.265	€ 11.258.000
C. Overige gronden					
Verspreide gronden	10 tot 20%	boekwaarde	15,0%	21.201.687	€ 3.180.000
Benodigde weerstandscapaciteit: 31-12-2010					€ 16.089.000

De percentages zijn niet veranderd ten opzichte van vorig jaar.

Met betrekking tot de Nnieg bedrijventerrein en industrie is het percentage relatief hoog vanwege een bijzonder project (alternatieve campinglocatie) die een moeizame realisatie kent.

Met betrekking tot de Iegg uitleggebieden geldt dat het risico vrij laag is omdat voor het grootste project hiervan, de Delftlanden, sprake is van contractueel vastgelegde opbrengsten in 2016 en 2017.

Voor het tuinbouw gebied is zo onduidelijk wat de ontwikkelingen zullen worden dat hiervoor het maximale risicopercentage is aangehouden.

7. Vermogenspositie en weerstandsvermogen

7.1 Reserve grondexploitaties

De Reserve grondexploitaties vormt een buffer voor de financiële risico's die samenhangen met de grondexploitaties. Het is de aanwezige weerstandscapaciteit voor de operationele grondexploitaties. Daarmee wordt voorkomen dat risico's in de stedelijke ontwikkeling van invloed zijn op de financiële huishouding van de overige gemeentelijke taken.

Voeding van deze reserve geschiedt vanuit de winstgevende grondexploitaties op het moment van afsluiten en eventueel tussentijdse winstnemingen. Onttrekkingen aan deze reserve kunnen plaats vinden:

- Voor verliesnemingen van geprognosticeerd negatieve exploitaties.
- Ten behoeve van het treffen van voorzieningen om dekking van nadelig saldo van grondexploitaties te garanderen.
- Ten behoeve van een incidentele of periodieke afoming, waartoe door de raad kan worden besloten.

Onderstaande tabel geeft de opbouw van de Reserve grondexploitaties per 1 januari 2011.

Tabel 7.1: Reserve grondexploitaties per 1 januari 2011

Reserve grondexploitaties 1-1-2011		
Reserve grondexploitaties 1-1-2010	€	29.251.803
Resultaatneming grondexploitaties 2010	€	845.317
Afgesloten complexen	€	547.435
Gevormde voorzieningen	€	4.307.517-
Afdracht Algemene Dienst	€	450.000-
Reserve grondexploitaties 1-1-2011	€	25.887.038

De Reserve grondexploitaties bedraagt € 25,9 miljoen. De benodigde weerstandscapaciteit per 1 januari 2011 bedraagt € 16,1 miljoen. De Reserve grondexploitaties kan dus in ruime mate het risico afdekken. Er is per 1 januari 2011 een vrij besteedbaar deel van € 9,8 miljoen. Wel moet rekening worden gehouden met de bestuurlijke intentie van een bijdrage van € 10 miljoen voor het Atalantaproject.

7.1.1 Benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit geeft aan hoe groot de omvang van de Reserve grondexploitaties (weerstandsvermogen) dient te zijn om risico's op te vangen. De benodigde weerstandscapaciteit wordt bepaald door de combinatie van de risicoberekening op basis van risicopercentages zoals genoemd in paragraaf 6.2 en het te verwachten positieve saldo op grondexploitaties.

Op basis van het geprognosticeerde verloop van de grondexploitaties kan voor de komende vier jaar in onderstaande tabel een redelijk beeld geschetst worden van de ontwikkeling van de benodigde weerstandscapaciteit en de Reserve grondexploitaties.

Tabel 7.2: Prognose reserve grondexploitaties en benodigd weerstandscapaciteit

Prognose Reserve grondexploitaties en benodigde weerstandscapaciteit						
Stand per 1-1		2011	2012	2013	2014	2015
Reserve grondexploitaties		25.887.038	25.440.038	25.057.038	26.047.038	27.540.038
Afsluiten positieve plannen		3.000	67.000	1.440.000	1.943.000	1.983.000
Afdracht aan concern		-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000
Stand per 31-12	25.887.038	25.440.038	25.057.038	26.047.038	27.540.038	29.073.038
Benodigde weerstandscapaciteit	16.089.000	16.795.000	17.101.000	16.080.000	13.808.000	12.593.000
Vrij besteedbaar deel	9.798.038	8.645.038	7.956.038	9.967.038	13.732.038	16.480.038

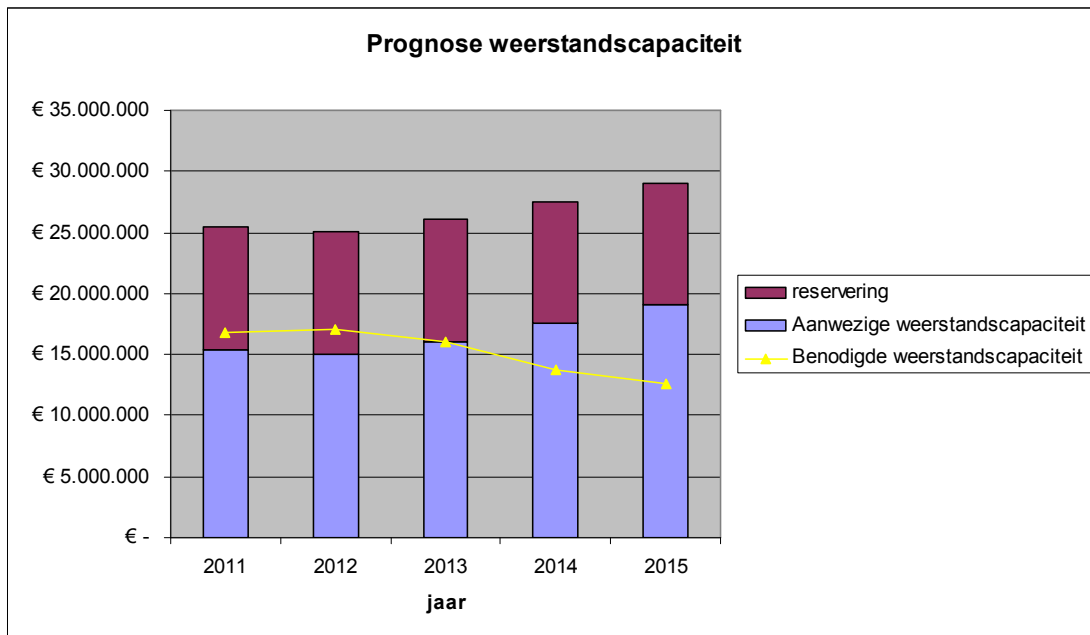
Hierbij is als uitgangspunt genomen dat ieder jaar bij het opstellen van de jaarrekening wordt bepaald wat de benodigde weerstandscapaciteit is en welk deel vrij besteedbaar is. Dit vrij besteedbare deel kan worden aangewend voor het vlottrekken van projecten met een complexe financiële start en/of uitvoering.

7.1.2 Vrij besteedbaar deel Reserve grondexploitatie

Al in de kadernota “Grond voor de complete stad” (vastgesteld in 2005) werd een onderdeel benoemd dat uitwerking behoefde: ‘Het ter ondersteuning van fysiek ruimtelijke ontwikkelingsplannen en -projecten toevoegen c.q. onttrekken van alle positieve en negatieve resultaten uit grondexploitaties aan het weerstandsvermogen’. In dat kader maken wij in dit hoofdstuk onderscheid in wat er in de komende jaren aan weerstandscapaciteit nodig is om de risico’s op grondexploitaties goed af te dekken en wat er daarnaast nog als vrij besteedbaar deel aanwezig is. In principe kan dit vrij besteedbare deel worden aangewend om projecten, die in eerste opzet onrendabel blijken, financieel uitvoerbaar te maken. Aan de Raad zal in dergelijke gevallen hiervoor een voorstel worden gedaan en zij neemt hierbij de uiteindelijke beslissing of vrije besteedbare deel van de Reserve grondexploitaties voor een betreffend traject mag worden aangewend.

Er wordt elk jaar een vrij besteedbaar deel naast de benodigde weerstandscapaciteit verwacht. De verwachting is dat eind 2015 er een vrij besteedbaar deel is van € 16,5 miljoen. Wel moet rekening worden gehouden met de bestuurlijke intentie die is uitgesproken om € 10 miljoen vanuit het weerstandsvermogen grondexploitaties bij te dragen aan het Atalantaproject. Op basis van de huidige toekomstverwachting is het vrij besteedbare deel tot het jaar 2014 niet toereikend om aan deze intentie te voldoen. In onderstaande grafiek wordt een prognose weergegeven van de ontwikkeling van de weerstandscapaciteit conform huidige inzichten MPV 2011.

Grafiek 7.3: Prognose weerstandscapaciteit



Het is voorstelbaar dat er toch onverwachte zaken kunnen optreden. Het gaat hier om actuele operationele plannen die te maken krijgen met sterk van het geplande afwijkende aspecten. Deze kunnen uitstijgen boven de voor de afzonderlijke posten opgenomen bedragen voor het 'onvoorziene'. Voorbeelden zijn aanzienlijke meerkosten bij verwerving, bodemsaneringaspecten, vertragende onderhandelingen met derden. Daarnaast wordt gezien de demografische ontwikkelingen en nieuwe economische realiteit de grondexploitatieportefeuille opnieuw beoordeeld. Het is op dit moment nog niet in te schatten welke consequenties dit heeft voor het financiële resultaat.

Tevens is gerekend met de op dit moment bekende grondexploitaties. Er zullen in de komende jaren ongetwijfeld nieuwe grondexploitaties operationeel worden, die de boekwaarde en de benodigde weerstandscapaciteit zullen beïnvloeden.

Er is eveneens geen rekening gehouden met het afboeken van niet in exploitatie genomen projecten, indien deze geen doorgang vinden. Deze zaken kunnen een operationeel plan in 'zwaar weer' doen belanden. Hiervoor is de Reserve grondexploitaties ook bedoeld.

Wat niet te voorspellen is, is in hoeverre de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties de verwachte resultaatneming beïnvloedt, zowel einddatum als hoogte van het resultaat kunnen immers wijzigen.

7.1.3 Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen geeft aan hoe gezond het gemeentelijk grondbedrijf is. Dit is een momentopname. Het weerstandsvermogen wordt bepaald door de Reserve grondexploitaties te delen door de benodigde weerstandscapaciteit. Ligt deze ratio boven de 1 dan kan geconcludeerd worden dat sprake is van een gezonde financiële situatie. De weerstand is in orde. Om deze ratio te kunnen beoordelen, verwijzen wij naar onderstaande matrix.

Tabel 7.4: Ratio weerstandsvermogen

Ratio weerstandsvermogen	Betekenis
$2,0 < x$	Uitstekend
$1,4 < x < 2,0$	Ruim voldoende
$1,0 < x < 1,4$	Voldoende
$0,8 < x < 1,0$	Matig
$0,6 < x < 0,8$	Onvoldoende
$x < 0,6$	Ruim onvoldoende

Het presenteren van een ratio is een simpele en transparante methode om de gezondheid van het grondbedrijf te bepalen. Middels één cijfer ontstaat namelijk direct duidelijkheid.⁴

In onderstaande tabel is het verloop van het weerstandsvermogen weergegeven op basis van de prognose zoals in bovenstaande tekst is geschreven. De uitkomst is dat het grondbedrijf gezond is en in de toekomst ook blijft.

Tabel 7.5: Weerstandsvermogen

Weerstandsvermogen						
Stand per 31-12	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aanwezige weerstandscapaciteit	25.887.038	25.440.038	25.057.038	26.047.038	27.540.038	29.073.038
Benodigde weerstandscapaciteit	16.089.000	16.795.000	17.101.000	16.080.000	13.808.000	12.593.000
Ratio weerstandsvermogen	1,6 ruim voldoende	1,5 ruim voldoende	1,5 ruim voldoende	1,6 ruim voldoende	2,0 ruim voldoende	2,3 uitstekend

7.2 Reserves en voorzieningen

Er zijn twee reserves die gevoed worden vanuit de grondexploitaties. Te weten, het fonds bovenwijkse voorzieningen en de Reserve grondexploitaties.

Reserve bodemvoorzieningen grondexploitaties

Dit is een reserve welke bedoeld is om bodemsaneringen te bekostigen in grondexploitaties. Deze reserve is specifiek bedoeld om kleine, grondcomplex gebonden, bodemsaneringen snel uit te kunnen voeren.

Fonds bovenwijkse voorzieningen

In 1999 is de beleidsnotitie bovenwijkse voorzieningen vastgesteld door de raad. In 2008 is het meerjarenprogramma Fonds Bovenwijkse voorzieningen 2008-2012 vastgesteld waarin de bijdrage aan het fonds wordt gehandhaafd. Per verkochte kavel wordt 6% in het fonds bovenwijkse voorzieningen gestort. Indien er sprake is van herstructurering hoeft geen afdracht aan het fonds bovenwijks plaats te vinden. Er zijn een aantal specifieke projecten benoemd welke deels worden gefinancierd uit het fonds bovenwijks.

Op dit moment worden voor de gemeentelijke grondexploitatie de oude afspraken, zoals hierboven genoemd, gehanteerd. Voor het verhalen van bovenplanse kosten van particuliere exploitaties is een Fonds Bovenwijks conform nieuwe Wro nodig. De Gemeente Emmen beschikt hier nog niet over.

De prognose voor de stortingen en onttrekkingen aan fonds bovenwijkse voorzieningen voor de komende jaren laat al een negatief saldo zien per 1 januari 2012. Let wel, een

⁴ Urlings, M.G. & Haan, M.J. de (februari 2011). Weer of geen weer, breng uw weerstand op orde! *Grondzaken in de praktijk*, p.16-19.

negatieve reserve mag niet volgens de wettelijke regels van de BBV. Wanneer alle geprognosticeerde onttrekkingen en stortingen worden gerealiseerd zal de reserve in 2015 weer een positief saldo bereiken. De onttrekkingen zijn gebaseerd op vastgestelde besluiten en worden genomen zodra de desbetreffende investering is gerealiseerd. Voor de begrote stortingen is de huidige MPV 2011 de basis.

Tabel 7.6: Fonds Bovenwijks

Fonds Bovenwijks		
Stand per 1 januari 2011:		€ 4.684.375
<i>Begrote Stortingen 2011</i>	€ 453.520	
<i>Begrote Onttrekking 2011</i>	€ 5.176.084	
		€ 4.722.564- +
Stand Fonds Bovenwijks per 1 januari 2012		€ 38.189-
<i>Begrote Stortingen 2012</i>	€ 791.211	
<i>Begrote Onttrekking 2012</i>	€ 1.000.000	
		€ 208.789- +
Begrote Stand Fonds Bovenwijks per 1 januari 2013		€ 246.978-
<i>Begrote Stortingen 2012</i>	€ 966.875	
<i>Begrote Onttrekking 2012</i>	€ 1.228.000	
		€ 261.125- +
Begrote Stand Fonds Bovenwijks per 1 januari 2014		€ 508.103-
<i>Begrote Stortingen 2014</i>	€ 1.316.111	
<i>Begrote Onttrekking 2014</i>	€ 650.000	
		€ 666.111 +
Begrote Stand Fonds Bovenwijks per 1 januari 2015		€ 158.008
<i>Begrote Stortingen 2015</i>	€ 1.078.398	
<i>Begrote Onttrekking 2015</i>	€ -	
		€ 1.078.398 +
Begrote Stand Fonds Bovenwijks per 1 januari 2015		€ 1.236.406

Voorzieningen

In 2010 zijn er diverse voorzieningen getroffen ter hoogte van het ingeschatte verlies per 1 januari 2011. Ook zijn een aantal al eerder getroffen voorziening bijgesteld ter hoogte van het nu ingeschatte verlies. In hoofdstuk 5 staat een overzicht van alle mutaties voor de voorzieningen.

Het totaal van de reserves en voorzieningen per 1 januari 2011 staat hieronder afgebeeld.

Tabel 7.7: Reserves en voorzieningen

Reserves		1-1-2010	in 2010	1-1-2011
Weerstandsvermogen Grondexploitaties		€ 29.251.803	€ 3.364.765-	€ 25.887.038
Reserve Bodemvoorziening Grondexploitaties		€ 228.574		€ 228.574
Fonds Bovenwijkse Voorzieningen		€ 5.101.342	€ 416.968-	€ 4.684.374
Totaal reserves		€ 34.581.719	€ 3.781.733-	€ 30.799.986

Voorzieningen		1-1-2010	in 2010	1-1-2011
De Ark	7038		€ 3.299	€ 3.299
Oude Meerdijk	7045	€ 361.069	€ 112.614-	€ 248.455
Reconstructie de Weiert	7064		€ 435.897	€ 435.897
Klokkenslag	7065	€ 600.000	€ 651-	€ 599.349
BAHCO-Drenthecollege	7072		€ 11.480	€ 11.480
Bolwerk e.o.	7086		€ 38.343	€ 38.343
Emmerhout Centrumgebied	7091		€ 338.367	€ 338.367
Schuilingsstraat OZ	7102		€ 10.682	€ 10.682
Emmermeer WC fase1	7104		€ 7.057	€ 7.057
Koppelwijk/Maatschappijweg	7118		€ 91.210	€ 91.210
Zwartemeer ZW	7178		€ 55.414	€ 55.414
Klazienaveen NW	7198	€ 565.690	€ 522.533	€ 1.088.223
Klazienaveen Centrum fase 2	7212		€ 32.531	€ 32.531
Noorderwerf	7242		€ 27.696	€ 27.696
Mandebroek III	7265		€ 97.149	€ 97.149
Strategische gronden	7271		€ 908.333	€ 908.333
Rundedal	7288	€ 3.567.659		€ 3.567.659
Boerdijk West (Tweeling)	7420		€ 1.266.153	€ 1.266.153
Businesspark Meerdijk	7450		€ 574.638	€ 574.638
Totaal voorzieningen		€ 5.094.418	€ 4.307.517	€ 9.401.935

Totaal reserves en voorzieningen	€ 39.676.137	€ 525.784	€ 40.201.921
---	---------------------	------------------	---------------------

7.3 Toekomstige grondexploitaties

In 2011 worden enkele grondexploitaties betreffende stads- en dorpsvernieuwing, vooral herstructureringsgebieden in exploitatie genomen. Een aantal voorbeelden hiervan zijn: De Vreding, Emmer-Compasuum herinrichting centrum, Achter Abeln, Woonzorggebouw, Herontwikkeling winkelcentrum Bargeres en Willinkplein – Zuid.

Bovendien wordt het industrieterrein Bargerpoort in exploitatie genomen. De verwachting is dat al deze grondexploitaties kostendekkend verder tot ontwikkeling kunnen worden gebracht.

Deze ontwikkelingen zijn nog niet meegenomen in het geprognosticeerde benodigd weerstandsvermogen. Deze exploitaties zijn nog niet vastgesteld door de Raad. Bij vaststelling van deze exploitaties zal dit invloed hebben op het benodigd weerstandsvermogen. Het vrije besteedbare deel wordt hierdoor uiteraard ook beïnvloed.

Bovendien zijn er ook een aantal nieuwe ontwikkelingen zoals Masterplan Emmen centrum, Masterplan Tuinbouw en het verder uitwerken van de Structuurvisie en de vaarverbinding Erica – Ter Apel, welke (nog) niet opgenomen zijn in het meerjarenperspectief maar wel hun invloed hierop kunnen hebben. De verwachting is dat

hier forse investeringen benodigd zijn, waar niet altijd evenveel opbrengsten tegenover staan.

7.4 Conclusie

Het huidige beeld van de in exploitaties genomen gronden is voor de komende jaren overwegend positief. Ondanks de risico's die benoemd zijn, is de verwachting dat de exploitatieresultaten op orde blijven en de Reserve grondexploitaties voldoende op peil blijft. Met het vrije besteedbare deel van de Reserve grondexploitaties ontstaat vervolgens een buffer om risico's te dekken en projecten, die in eerste opzet onrendabel blijken, financieel uitvoerbaar te maken.

De tijden van gemeentelijke grondbedrijven zijn veranderd. De rijpe appels zijn geplukt. Aandacht verschuift van uitbreidingslocaties waar eenvoudig winsten te behalen was naar herstructureringsopgaven.

Daarnaast wordt gezien de demografische ontwikkelingen en de nieuwe economische realiteit de grondexploitatieportefeuille van de gemeente Emmen opnieuw beoordeeld. Het is op dit moment nog niet in te schatten welke consequenties dit heeft voor het financiële resultaat.

De gemeente Emmen heeft echter een ruim weerstandsvermogen opgebouwd om deze risico's op te vangen. De bestuurlijke intentie om € 10 miljoen vanuit de Reserve grondexploitaties bij te dragen aan het Atalantaproject kan hierdoor wel onder druk komen te staan.