





6. Paragraaf grondbeleid

Algemeen

Het grondbeleid vormt een vast onderdeel van de begroting en verantwoordingscyclus van de gemeente. In het BBV is bovendien vastgelegd dat zowel in de begroting als in de jaarrekening een afzonderlijke paragraaf over het grondbeleid moet worden opgenomen.

Artikel 16

De paragraaf betreffende het grondbeleid bevat ten minste:

- a. een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- b. een aanduiding van de manier waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- c. een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- d. een onderbouwing van de geraamde winstneming;
- e. de beleidsuitgangspunten voor de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

De gemeenteraad heeft op 21 februari jl. de herziene Nota Grondbeleid vastgesteld. De nota grondbeleid is geen doel maar een middel om de instrumenten in te zetten om tot een goede ruimtelijke ordening te komen. Deze nota moet altijd gezien worden in combinatie met (structuur)visie, (politieke) ambities, omgevingsplan etc. Door de uitgangspunten van de nota grondbeleid op te nemen in de paragraaf grondbeleid bij zowel de begroting als het jaarverslag, blijven deze onder de aandacht bij de Planning- en Control cyclus. Zo kunnen deze, waar nodig, vrij eenvoudig worden aangepast aan gewijzigde omstandigheden. Deze werkwijze is vastgelegd in de Financiële verordening ex. artikel 212 Gemeentewet.

Een integrale nota zorgt dat er een transparant samenhangend grondbeleid ontstaat die als ambtelijke leidraad zal dienen en waarbij de gemeenteraad haar kader stellende en controlerende taak kan uitoefenen.

Uitgangspunten grondbeleid gemeente Rijssen-Holten

- De gemeente Rijssen-Holten voert Grondpolitiek om haar doelen te bereiken.
- De gemeente Rijssen-Holten houdt rekening met hogere wet- en regelgeving die van invloed zijn op haar gemeentelijk beleid.
- De gemeente Rijssen-Holten voert een situationeel grondbeleid (maatwerk). Daar waar mogelijk voeren we een actief grondbeleid.
- Bij verwerving wordt het beleidsinstrument minnelijke verwerving gekozen. Wet Voorkeursrecht Gemeenten en de onteigeningswet worden indien nodig aanvullend ingezet.
- De gemeente kan samenwerkingen aangaan met private partijen als dit de sturing op ontwikkelingen ten goede komt.
- Voor woningbouwprojecten wordt gekozen voor de residuele grondprijsmethode, waarbij voor sociale huursector en bij CPO hiervan kan worden afgeweken.
- Bij voormalige openbare ruimte waarop bouwvolume kan worden gerealiseerd wordt de grondprijs berekend volgens de residuele methode.
- Bij uitgifte bedrijventerrein wordt gekozen voor de comparatieve grondprijsmethode. Hierbij worden de grondprijzen vergeleken met die van omliggende gemeenten.
- De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, sportvoorzieningen en gebedshuizen, wordt vastgesteld via de comparatieve methode.
- Kavels (of eenheden in het geval van een appartement) voor sociale huur of sociale koop worden voor een vaste prijs per eenheid uitgenomen.
- Voor commerciële activiteiten, zoals winkels, horeca en kantoren, wordt voor iedere ontwikkeling op basis van taxatie de grondprijs berekend.
- Kavels uit te geven in CPO wordt via taxatie de grondprijs berekend.

- Voor de verwerving van gronden en of panden vormt een taxatie van een onafhankelijke, beëdigde deskundige de basis voor de aankoop. Is het aankoopbedrag meer dan 10% hoger dan de taxatie, dan is een nadere onderbouwing van de deskundige vereist.
- Aangekochte bedrijfspanden binnen het stedelijk gebied worden na aankoop en oplevering ontmanteld. Bedrijfspanden in het buitengebied worden na aankoop tijdelijk verhuurd in afwachting van de nieuwe bestemming. Woningen worden indien mogelijk tijdelijk verhuurd op basis van de Leegstandswet of in gebruik gegeven aan anti-kraak. Aangekochte landbouwgronden worden, via geliberaliseerde pacht, kortstondig verpacht.
- Uitgifte van grond vindt bij voorkeur plaats door het eigendom over te dragen. Daar waar dit niet mogelijk is zal een andere vorm worden gekozen.
- In het kader van het Didam-arrest wordt gronduitgifte transparant, toetsbaar en redelijk uitgegeven.
- Kavels voor de sociale huur worden niet in mededingen uitgegeven. De plaatselijke woningbouwcorporaties worden als enige serieuze gegadigde gezien om het gemeentelijk beleid vorm te kunnen geven.
- Kavels op bedrijventerreinen worden conform de vastgesteld uitgifte voorwaarden uitgegeven.
- Het college van B&W stelt binnen de kaders van deze beleidsuitgangspunten per project de grondprijzen vast. Gedurende de looptijd van een project kunnen de grondprijzen worden herzien als de marktomstandigheden hiertoe aanleiding geven.

Wet- en regelgeving

De beleidsuitgangspunten zijn gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. De invoering van de Omgevingswet is al vaker uitgesteld. De beoogde ingangsdatum van inwerkingtreding was gepland op 1 januari 2023 maar is opnieuw uitgesteld en treedt op 1 januari 2024 in werking. Het gaat om een grote wetgevingsoperatie met verschillende onderdelen die gelijktijdig worden ontworpen, zoals de ministeriële regeling, invoeringsregelgeving en de vier Aanvullingswetten. Al deze onderdelen vormen op het moment van inwerkingtreding een inzichtelijk stelsel bestaande uit één wet, vier Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en één ministeriële regeling. De gemeente Rijssen-Holten heeft al de nodige voorbereidingen getroffen voor de implementatie van deze wet.

BBV

De commissie BBV presenteert regelmatig notities en stelt vraag- en antwoordrubrieken beschikbaar voor het grondbeleid in wijze van verantwoording in de begroting en jaarstukken. Zodra er nieuwe richtlijnen of notities volgen dan worden deze in de budgetcyclus verwerkt.

Parameters grondexploitatie

Bij grondexploitatieberekeningen en exploitatieplannen worden parameters gebruikt voor het doorrekenen van de exploitatie. Het gaat hierbij om de renteparameter, de parameter voor kostenstijging en de parameter voor opbrengstenstijging. Doelstelling bij het gebruik van parameters is de te verwachten stijging in kosten en opbrengsten en het te verwachten rentepercentage door middel van indexatie zo reëel mogelijk in beeld te brengen

Renteparameter

Zowel voor het BBV als voor de Vpb geldt dat de toe te rekenen rente gebaseerd is op de werkelijke kosten over het vreemd vermogen. Dit is het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen (VV/TV).

Voor 2024 bedraagt dit percentage 0,90% (in 2023 was dit 0,62%).

Door ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt zal vervangende financiering duurder zijn, waardoor het rentepercentage van de begroting 2024 voor de gemeentelijke grondexploitatie zal stijgen naar 0,90%.

Parameter kostenstijging

Voor de parameter van kostenstijging voor de posten die betrekking hebben op het bouw- en woonrijp maken van terreinen werd aansluiting gezocht bij de Grond-, Weg en Waterbouwindex (GWW-index). Hierbij werd het 5-jarig

gemiddelde (afgerond op hele procenten) van dit indexcijfer gehanteerd als parameter voor de kostenstijging. De parameter kostenstijging zou op basis van deze index bepaald worden op 5,46% (2019 - 2023) afgerond 5%. Dit wordt mede veroorzaakt door een uitschieter in prijsontwikkeling in de jaren 2022 en 2023. Deze prijsschieters waren zelfs zo hevig dat adviesbureau Metafoor met een bijgestelde prognose kwam voor het jaar 2022. In het jaar 2023 was het meerjarig gemiddelde van de GWW-Index ook al 4,74% en is er afgerond 5% aangehouden. Nu inflatie voor een langere periode aan lijkt te houden adviseren wij aansluiting te zoeken bij het meerjarig gemiddelde en dus het gemiddelde van 5% te hanteren in de grondexploitatie. De onderstaande outlook van Metafoor adviseert tussen de 3 en 5% aan te houden. Ons gemiddelde valt daar net binnen. Geadviseerd wordt dus om 5% inflatie aan te houden voor de lopende grondexploitaties.

BOUWKOSTEN	2023		2024-2025		2026>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
€ GWW KOSTEN	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2%
€ PLANKOSTEN	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2%
€ WONINGBOUWKOSTEN	4,0%	8,0%	3,0%	5,0%	2%

Bron: *OUTLOOK 2023 Metafoor Vastgoed en Prijzen*

Parameter opbrengstenstijging

Voor de parameter voor de opbrengstenstijging wordt onderscheid gemaakt tussen een parameter voor woningbouw en een parameter voor bedrijventerreinen. Beide categorieën hebben een eigen uitgangspunt voor bepaling van de grondprijs en een eigen verloop van de grondprijs. Voor beide parameters geldt dat het niet representatief is om aan te sluiten bij landelijk of zelfs regionaal vastgestelde indexcijfers. Deze parameter zal vastgesteld worden op basis van expert Judgement.

De grondprijs voor woningbouw wordt, met uitzondering van de sociale sector, bepaald door middel van de residuele benadering. Deze bestaat uit de VON-prijs minus de investeringskosten. Omdat deze twee factoren bepalend zijn voor de residuele grondwaarde leiden de sterk stijgende prijzen op de woningmarkt niet per definitie tot een evenredige stijging van de grondprijzen. Zo zijn de bouwkosten, door de druk op de woningbouw en aangescherpte bouweisen met betrekking tot duurzaamheid, aanzienlijk gestegen.

Door hoge investeringskosten blijft er per saldo minder opbrengst over voor de grondprijs per m².

Alles in overweging nemende, zien wij een opbrengststijging van 1% als realistisch, waarbij we per locatie bekijken of dit meegenomen wordt. Bij projecten worden veelal op voorhand afspraken gemaakt over de te hanteren uitname-/verkoopprijzen.


De grondprijs voor (nieuwe) bedrijventerreinen wordt bepaald met behulp van de comparatieve methode. Mede door het hanteren van deze variabelen en de invloed van de markt op bouwkosten, geldt ook voor industrieterreinen dat veranderingen in de markt niet direct van invloed zijn op de grondprijzen. De parameter opbrengststijging blijft voorsnog voor bedrijventerreinen gehandhaafd op 0%.

Actuele informatie met betrekking tot macro economische ontwikkelingen

De enorme inflatie in zowel de reguliere- als de bouwsector en de door de Europese Centrale Bank (ECB) doorgevoerde rentestijgingen en nog komende rentestijgingen hebben effect op de grondexploitaties. Wij zullen deze ontwikkelingen nauwlettend in de gaten houden en daar waar nodig maatregelen treffen via de daarvoor bestemde momenten in de budgetcyclus.

Algemeen financieel

Per 1 januari 2024 bedraagt de geraamde bruto boekwaarde van alle grondexploitatiecomplexen € 16.772.000. Per 1 januari 2023 bedraagt de bruto boekwaarde € 17.186.000. De daling van de boekwaarde is enerzijds het gevolg van grondverkoppen en te ontvangen bijdragen (Opbroek Noord en Vletgaarsmaten I en II) tot een



bedrag van ruim € 4 miljoen. Anderzijds dempen de kosten voor grondverwerving, bouw- en woonrijp maken en plankosten tot een bedrag van circa € 3,6 miljoen de verlaging van de boekwaarde. Deze kosten hebben betrekking op alle complexen. Na aftrek van de aanwezige voorziening voor Enkco zijnde € 5.804.000, bedraagt de netto geraamde boekwaarde per

1 januari 2024 € 10.968.000.

Van deze netto boekwaarde van € 10.968.000 heeft € 10.755.000 betrekking op in exploitatie genomen complexen en € 213.000 op nog niet in exploitatie genomen complexen (betreft kosten onderzoek en ontwikkeling) zoals plan De Banis en Ligtenbergerveld Oost. Bij deze uitsplitsing van de boekwaarden is al rekening gehouden dat Opbroek Oost en Vletgaarsmaten 2 fase C per

1 januari 2024 in exploitatie zijn genomen.

Vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten in Nederland

Vanaf 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vpb-plicht van toepassing. Medio 2020 is met de belastingdienst een vaststellingsovereenkomst (VSO) afgesloten voor de openingsbalans.

Jaarlijks wordt er een voorlopige aanslag Vpb betaald, maar deze worden verrekend met de verliezen van de aangiftes over voorgaande jaren (carry back). Per 31 december 2021 bedraagt het saldo van het nog te verrekenen verlies € 1.849.000. Hierbij komt dat het verlies op het ontwikkelen van het voormalig Enkco/Waterloo-Vlogtman terrein een aanzienlijk drukkend effect op de Vpb-last zal hebben. Waardoor er nog steeds sprake is van een meerjarige Vpb-last voor de grondexploitaties.

Bestemmingsplannen met kostprijsberekening (BIE)

Grondexploitatie projecten (BIE) die naar verwachting in 2023 worden afgesloten

Terrein voormalige Mauritschool en peuterspeelzaal t 'Kruimeltje

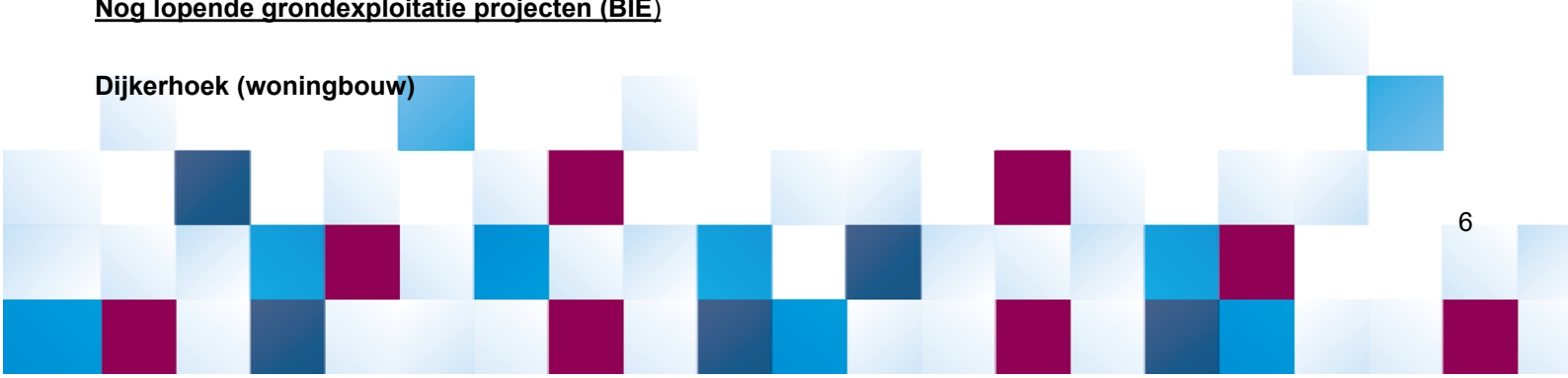
Dit terrein betreft de voormalige Mauritschool (basisonderwijs) aan de Zeven Peggenweg en peuterspeelzaal t 'Kruimeltje aan de Veldovenstraat te Rijssen. In 2019 heeft zich een zorginstelling gemeld met het verzoek om op de locatie van de voormalige school een gebouw te realiseren voor begeleid wonen die kan worden gebruikt voor 4 woongroepen met in totaal 32 wooneenheden. In 2022 is de voormalige school gesloopt en is gestart met de bouw. In de zomer van 2022 is gestart met de sloop van het gebouw van peuterspeelplaats Kruimeltje. Hier worden 5 grondgebonden rijenwoningen gerealiseerd welke in 2023 zullen worden opgeleverd. De rol van de gemeente betreft het woonrijp maken van de directe woonomgeving van deze locatie. Dit zal in 2023 plaatsvinden waarna het project eind 2023 financieel afgerond kunnen worden. Aangezien in 2022 op aangeven van de accountant de winst (€ 297.500) ten gunste van de algemene middelen is gekomen, komen de kosten voor woonrijp maken (circa € 44.000) ten laste van de algemene middelen.


Bedrijventerrein Elsmoat

De ontwikkeling betreft een samenwerking tussen de gemeente Rijssen-Holtten en de gemeente Wierden, waarbij elke partij voor 50% risicodragend deelneemt. Naar verwachting zal ook dit samenwerkingsproject eind 2023 met een verwacht positief resultaat van circa € 65.000 (zijnde het 50% aandeel) afgesloten kunnen worden.

Nog lopende grondexploitatie projecten (BIE)

Dijkerhoek (woningbouw)





Het resterende gebied binnen de grondexploitatie van plan Dijkerhoek betreft een locatie aan de Essensteeg met de bouwmogelijkheid voor 9 woningen.

In het voorjaar van 2023 heeft het college ingestemd met de aanpassing van de verkaveling en kavelprijs. De geplande verkopen tot een bedrag van € 486.000 zullen in 2024 en 2025 plaatsvinden. Onderzocht wordt of bouw van de woningen door de kopers zelf zal worden georganiseerd (CPO).

De nog te maken kosten bedragen € 238.000. Naar verwachting kan het plan kostendekkend worden afgesloten.

Bij dit grondexploitatiecomplex is er sprake van een apart raadsbesluit van 22 december 2005, waarbij de winsten geormerkt zijn en een aparte reserve gevormd is voor het behoud van de leefbaarheid en sociale samenhang van het platteland. Het saldo van deze reserve bedraagt per eind 2023 € 103.700.

Opbroek Noord (gemeentelijk deel)

Medio 2022 zijn het projectgedeelte van het grondexploitatieproject Opbroek Noord P.P.S. en het gemeentelijk deel van Opbroek Noord in exploitatie genomen.

In Opbroek Noord worden in totaal 192 woningen gerealiseerd. Inmiddels is het gros van de gronden uitgegeven/verkocht aan ontwikkelaars/particulieren. Deze zullen spoedig starten met de bouw of zijn al aan het bouwen. De eerste woningen zijn medio 2023 opgeleverd waarna gestart is met het woonrijp maken van de eerste stukken in Opbroek Noord.

Per 31 december 2023 is de boekwaarde naar verwachting € 723.000 voordelig. Na het toerekenen van de diverse kosten en opbrengsten zal dit project naar verwachting eind 2025 kostendekkend kunnen worden afgesloten.

Opbroek Noord (PPS)

Zoals hierboven vermeld is dit project in 2022 in exploitatie genomen. Dit is een grondexploitatie van een publiek private samenwerking tussen gemeente en een ontwikkelaar. Inmiddels zijn de gronden volledig bouwrijp gemaakt en zijn de gronden uit de samenwerking genomen. De bouw van de woningen is gestart. Dit is een mix van particuliere bouw, woningbouw door ontwikkelaars en woningbouwverenigingen.

In totaal worden er vanuit de samenwerking (Opbroek Noord Zuidelijke gedeelte) 106 woningen gerealiseerd in de komende 2 jaar.

Enkco-terrein

In maart 2018 is het fabriekspand Enkco en bijbehorende terreinen in Holten aangekocht. In de loop van 2022 is gestart met de circulaire sloop van de gebouwen. Dit is begin 2023 afgerond. Op basis van het destijds verwachte exploitatietekort is een voorziening gevormd. Nu de inrichtingsschets bekend is zal op basis van de inrichting een herziene exploitatiebegroting worden opgesteld. Bij het Rijk is in het voorjaar van 2023 een subsidieaanvraag voor de regeling Woningbouwimpuls (WBI) ingediend. Deze subsidie is toegekend tot een bedrag van ruim € 1.150.000. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan in het najaar van 2023 onherroepelijk en zal daarna de herziene exploitatiebegroting aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden. Het is de bedoeling om het gebied met circa 150 woningen te ontwikkelen in de jaren 2023 tot 2026. De planning is erop gericht om het gebied in 2024 bouwrijp te maken en het gebied hierna stapsgewijs uit te geven en te bebouwen.

Vletgaarsmaten II (bedrijventerrein)

Op Vletgaarsmaten is geen grond meer beschikbaar. Een tweetal kavels zijn in optie genomen en dienen volgens het contract uiterlijk voor het einde van 2025 te worden afgenomen. Dit betekent dat eind 2025 of begin 2026 dit plan kan worden afgesloten en zoals het er nu uitziet met een klein positief resultaat.

Aangezien de vraag naar industriegrond in zowel Holten als Rijssen aanwezig is en om hierin te kunnen voorzien is begonnen met het ontwikkelen van Ligtenbergerveld Oost en Vletgaarsmaten II fase c.

Zie hiervoor toelichting bij toekomstige grexen (IMVA).

Toekomstige grexen (Immateriële Vaste Activa)

Op de balans zijn een aantal voor-investeringen opgenomen voor in de toekomst te ontwikkelen plannen. Dit zijn onder andere:

Plan De Banis

Het college heeft op 27 oktober 2022 voorlopige aanwijzing van Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) gevestigd op het plan de Banis. Deze voorlopige aanwijzing is op 26 januari 2023 bestendigd door de gemeenteraad. Onder andere dit plangebied moet de gemeente Rijssen-Holtten voorzien in de toekomstige woonbehoefte. Het plan is om in 2023 een structuurvisie op te stellen. In 2024 wordt beoogd een inrichtingsschets uit te werken op basis waardoor er naar inschatting rond 2026 een bestemmingsplan kan liggen. Dit plan zal naar ruwe inschatting voorzien in ongeveer 250 woningen.

Opbroek Oost

Dit plan is een aanvulling op de woningbouwplannen voor Opbroek Noord. Om te voorzien in de lokale behoefte van de kern Rijssen wordt ernaar gestreefd om in dit deel van het woninguitbreidingsplan Opbroek Oost circa 550 woningen te bouwen. Ook dit plan wordt gezamenlijk in P.P.S. met een projectontwikkelaar ontwikkeld, waarin zowel de gemeente als de projectontwikkelaar voor 50% participeren.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is een ontwerp bestemmingsplan gemaakt waarin fase 1a en fase 5 van Opbroek Oost volledig zijn uitgewerkt. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Na vaststelling van de exploitatiebegroting in het najaar van 2023 kan gestart worden met het bouwrijp maken van fase 1a en fase 5. Vooruitlopend op de ontwikkelingen zijn vanaf 2020 al een aantal percelen (met opstallen) geworven en zijn voorbereidingskosten gemaakt. Naar verwachting bedraagt de boekwaarde per 31 december 2023 ruim € 8.046.000. Deze kosten zullen in een later stadium worden verhaald door middel van verkopen dan wel bijdragen van grondeigenaren.


Grote voorinvesteringen brengen risico's met zich mee in turbulente marktsituaties. Kijkend naar de inflatie, rentestijging en VON-Prijzen kunnen we stellen dat 2022 en 2023 jaren zijn waarin de risico's aanzienlijk zijn toegenomen. Zoals gebruikelijk is er gekeken naar de risicowaardering van de grondexploitaties. Deze herziening heeft vanwege de turbulente marktsituaties geleid tot een bijgesteld risicoprofiel.

Ligtenbergerveld Oost

Uit een uitgevoerde locatiestudie blijkt dat het gebied ten westen van bedrijventerrein Plaagslagen (Ligtenbergerveld Oost) het meest geschikt is voor het ontwikkelen van een nieuw terrein. Op het gebied is een voorkeursrecht gevestigd om prijsopdrijving te voorkomen en een integrale ontwikkeling te bevorderen. Inmiddels is er een aantal hectare verworven en lopen er onderhandelingen met diverse aanbieders van percelen grond. Voor het gebied is een ontwerp-structuurvisie gemaakt als eerste stap in de ruimtelijke procedure. Het gebied moet in 2030 ruimte bieden aan circa 20 hectare netto bedrijventerrein.

Vletgaarsmaten II fase C

Inmiddels zijn de nodige voorbereidingen en onderzoeken gestart voor het bestemmingsplan Vletgaarsmaten 2C. Dit bestemmingsplan is een uitwerking van de in 2009 vastgestelde structuurvisie. Dit gebeurt naar aanleiding van een behoefte onderzoek voor bedrijventerrein. Uit de behoeftestudie bleek dat er in de periode tot 2030 in de gemeente Rijssen-Holtten circa 20 - 28 ha bedrijventerrein ontwikkelt dient te worden om in de lokale behoefte te voorzien. De uitbreiding van Vletgaarsmaten II fase C dient te ondersteunen in het vervullen van de behoefte. Inmiddels is het ontwerp bestemmingsplan gereed en zal naar verwachting in het najaar onherroepelijk worden. Daarna kan ook de



exploitatiebegroting door de gemeenteraad worden vastgesteld. Dit zal volgens planning ook in het najaar van 2023 kunnen plaatsvinden. Beoogd is om eind 2023 een eerste fase van Vletgaarsmaten 2 fase C bouwrijp te maken.

Resultaatverwachtingen en risico's

Voor de risico's betreffende het grondbeleid wordt verwezen naar de paragraaf weerstandsvermogen.

Eventuele risico's (met een ingeschatte kans groter dan 10% en kleiner dan 75%) worden meegenomen in het risicologboek.

Door grondaankopen van de laatste jaren en de nog te verwachten grondverwerving en voorbereidingskosten van nieuw te ontwikkelen grondexploitaties zoals Opbroek Oost, Vletgaarsmaten 2 fase C, Ligtenbergerveld Oost en verdere ontwikkeling van het Enkco terrein zal in de komende jaren de boekwaarde stijgen. Een stijgende boekwaarde verhoogt de risico's. Ook de inflatie en de stijgende rente draagt bij aan een hoger risico. Het risico zal kleiner worden door realisatie van grondverkopen en bijdragen van deelnemende partijen in de diverse plannen. Deze risico's worden bijgehouden in het risicologboek en zijn herwaardeerd. Het bijgestelde risicoprofiel is meegenomen in de risicoparagraaf weerstandsvermogen.