





6. Paragraaf grondbeleid

Algemeen

4.6 Paragraaf grondbeleid

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 20 april 2017 ingestemd met de herziene uitgangspunten van het grondbeleid. De nota beperkt zich tot de kernpunten van het beleid die met ingang van de begroting 2018 deel uitmaken van de paragraaf grondbeleid bij de begroting en de jaarrekening.

Op deze manier ontstaat een wendbaar beleid waarop in de P&C-cyclus verantwoording kan worden afgelegd. Na de gemeenteraadsverkiezing van 16 maart 2022 is gestart met de herziening van de uitgangspunten met betrekking tot het grondbeleid. Wij verwachten eind 2022 de herziene uitgangspunten aan uw gemeenteraad ter vaststelling aan te kunnen bieden.

Uitgangspunten grondbeleid gemeente Rijssen-Holten

- De gemeente Rijssen-Holten kiest voor situationeel grondbeleid. Dit betekent dat per voorkomende situatie wordt bekeken of er sprake is van actief of facilitair grondbeleid. Bij een actief grondbeleid kunnen de instrumenten minnelijke verwerving, Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet worden ingezet. De gemeenteraad besluit op voorstel van het college welk beleid wordt toegepast.
- Vanwege het voorzichtigheidsbeginsel wordt bij actieve grondexploitaties tussentijds slechts winst genomen als alle kosten van een grondexploitatie zijn gemaakt én 90% van de geraamde opbrengsten van een grondexploitatie zijn ontvangen. Door wettelijke voorschriften (BBV) moet vanaf 2017 wel tussentijds winst worden genomen volgens de Percentage of Completion (POC) methode.
- Risicobeheersing voor de grondexploitatie is onderdeel van het algemeen risicomanagement van de gemeente. Minimaal 2 keer per boekjaar worden de risico's van grondexploitaties besproken. Het resultaat van deze besprekingen wordt meegenomen in de paragraaf weerstandvermogen en risicobeheersing.
- Voor de verwerving van gronden vormt een taxatie van een onafhankelijke deskundige de basis voor aankoop. Is het aankoopbedrag meer dan 10% hoger dan de taxatie, dan is een nadere onderbouwing vereist. Bij strategische aankopen overlegt het college, voorafgaand aan een besluit tot aankoop, met de commissie Grondgebied.
- Voor woningbouwprojecten (grondgebonden en gestapelde bouw) wordt gekozen voor de residuele grondprijsmethode, waarbij voor de sociale huursector hiervan kan worden afgeweken.
- Bij de uitgifte van bedrijventerreinen wordt gekozen voor de comparatieve grondprijsmethode. Hierbij worden de grondprijzen vergeleken met de prijzen van de omliggende gemeenten.
- De grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, sportvoorzieningen en gebedshuizen wordt vastgesteld via de comparatieve methode.
- Voor commerciële activiteiten zoals winkels, horeca en kantoren wordt voor iedere ontwikkeling op basis van een taxatie de grondprijs berekend.
- Voor reststroken groen wordt het bestaande beleid volgens het groenstructuurplan gehanteerd.
- Het college 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. Voor situaties die niet genoemd zijn in deze beleidsuitgangspunten stelt het college de grondprijs vast met inachtneming van de meest gereede methode zoals hiervoor omschreven.

- Aangekochte bedrijfspanden binnen het stedelijke gebied worden direct na aankoop en oplevering gesloopt. Bedrijfspanden buiten het stedelijke woongebied worden na aankoop tijdelijk verhuurd in afwachting van een nieuwe bestemming. Woningen worden, mits de staat van onderhoud dit toelaat, tijdelijk in gebruik gegeven via een antikraakstichting of op basis van de Leegstandwet verhuurd.
- Uitgifte van grond vindt bij voorkeur plaats door het in eigendom over te dragen. Daar waar het niet mogelijk of wenselijk is, zal een andere vorm worden gekozen. Dit kan bijvoorbeeld huur of pacht zijn. De vorm is afhankelijk van de bestemming en ligging.

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 juli 2022 maar is opnieuw uitgesteld en treedt op 1 januari 2023 in werking. In november 2022 wordt definitief bekend gemaakt of de inwerkingtreding doorgaat. 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.

Rechtmatigheidsverklaring college

Dit geldt ook voor de rechtmatigheid verantwoording bij de jaarrekening. De beoogde inwerkingtreding is niet in 2022, maar is uitgesteld naar 1 januari 2023. De 2e kamer heeft ingestemd met invoering voor het verslagjaar 2023 er volgt nog behandeling van dit wetsvoorstel in de 1e kamer.

Naar verwachting zal het college met ingang van het verslagjaar 2022 zelf een rechtmatigheidsverantwoording moeten opstellen bij de jaarrekening. Deze wijziging van verantwoording zal ook gevolgen hebben voor de grondexploitaties. Door het college zal hierover in de loop van 2022 gerapporteerd worden.

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 grondexploitaties

Bij grondexploitatieberekeningen en exploitatieplannen worden parameters gebruikt voor het doorrekenen van de exploitaties. 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 2023 bedraagt dit percentage 0,66% (in 2022 was dit 0,70 %).

Indien echter sprake is van projectfinanciering, dan is het rentepercentage van de direct aan deze grondexploitatie gerelateerde financiering van toepassing. Door ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt is vervangende goedkopere financiering aangetrokken, waardoor het rentepercentage van de begroting 2023 opnieuw is gedaald naar 0,66%.

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 4,74% (2018 – 2022) afgerond 5%. Dit wordt mede veroorzaakt door een uitschieter in prijsontwikkeling in het lopende jaar 2022. Deze prijsschieters waren zelfs zo hevig dat adviesbureau Metafoor met een bijgestelde prognose kwam voor het jaar 2022. In het jaar 2022 was het meerjarig gemiddelde van de GWW-Index 4% en hebben we 2% aangehouden gelet destijds werd verwacht dat inflatie van tijdelijke aard was. 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 grexen. De onderstaande outlook van metafoor adviseert tussen de 2 en 4% aan te houden. Echter is deze outlook nog van december 2021 en is de prognose voor het lopende jaar (2022) inmiddels al bijgesteld. Wij verwachten dat de bijgestelde meerjaren prognose hoger zit.

Bron: 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-/verkooprijzen.

De grondprijs voor 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 voornamelijk 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 rentestijging hebben effecten op grondexploitaties. Bij de jaarrekening van 2021 is aangekondigd dat wij deze ontwikkelingen nauwlettend in de gaten houden en daar waar nodig maatregelen treffen via de daarvoor bestemde momenten in de budgetcyclus.

Getroffen maatregelen

Het voorlopige inflatiepercentage van 2022 van 11,7% wordt gelet op de unieke situatie eenmalig toegepast voor de lopende grexen. Zo waarborgen we dat de kostenramingen niet achterlopen ten opzichte van de werkelijke kosten. De effecten daarvan worden bij de najaarsnota 2022 gepresenteerd.

Algemeen financieel

Per 1 januari 2023 bedraagt de geraamde bruto boekwaarde van alle grondexploitatiecomplexen € 22.252. In 2022). Per 1 januari 2022 is de bruto boekwaarde € 24.395.000. De verlaging is vooral het gevolg van winstnemingen van € 347.000 en nog te ontvangen bijdragen gemeentelijke voorbereidingskosten Opbroek en verwachte grondverkoop in VGM in het jaar 2022. Na aftrek van de aanwezige voorzieningen van de Kol en Enkco totaal € 13.015.000, -) en bedraagt de netto geraamde boekwaarde per 1 januari 2023 € 9.237.000. Van deze netto boekwaarde van € 9.237.000 betreft € 2.169.000 BIE en € 7.068.000, - betreft IMVA (kosten onderzoek en ontwikkeling toekomstige grexen) zoals Opbroek Oost, Ligtenbergerveld en voorbereiding Vletgaarsmaten 2C.

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.

In 2022 is een voorlopige aanslag Vpb betaald, maar deze zal worden verrekend met de verliezen van de aangiftes over voorgaande jaren (carry back) Per 31-12-2020 bedraagt het saldo van het nog te verrekenen verlies € 1.995.000. Hierbij komt dat het ontwikkelen van het voormalig Enkco/Waterloo-Vlogtman terrein een aanzienlijk drukkend effect hebben op de Vpb last zal hebben. Waardoor er nog sprake is van een meerjarige Vpb last voor de grondexploitaties

Bestemmingsplannen met kostprijsberekening (BIE)

Grondexploitatie projecten (BIE) die naar verwachting in 2022 worden afgesloten

Opbroek Zuid

Dit project Opbroek Zuid bevindt zich in een afrondende fase en zal naar verwachting eind 2022 financieel en administratief worden afgesloten.

De Kol

Ook dit plan bevindt zich ook in een afrondende fase en zal naar verwachting ook eind 2022 financieel en administratief worden afgesloten, inclusief de verrekening met de gevormde verliesvoorziening.

Noabershof op N' Esch - Terrein voormalige school Pinkeltje

Inmiddels is ook de omgeving van deze locatie woonrijp gemaakt worden en zal eind 2022 na uitkering van het restant batig saldo dit project administratief afgesloten worden.

Bedrijventerrein Elsmoat

De ontwikkeling betreft een samenwerking tussen de gemeente Rijssen-Holt en de gemeente Wierden, waarbij elke partij voor 50% risicodragend deelneemt. Naar verwachting zal ook dit samenwerkingsproject eind 2022 financieel 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 van 8 à 9 woningen.

Medio 2020 heeft het college ingestemd met de aanpassing van de verkaveling, bestemmingsplan en kavelprijs. De in 2022 geplande verkopen van € 323.000 worden doorgeschoven naar 2023. De nog te maken kosten bedragen € 193.00. Naar verwachting kan het plan kostendekkend worden afgesloten. Corona zal naar verwachting geen effect hebben op de afzet in deze exploitatie.

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 2022 € 103.700, -.

Opbroek Noord (gemeentelijk deel)

Medio 2022 zijn voor zowel het projectgedeelte van het grondexploitatieproject Opbroek Noord P.P.S. en voor het gemeentelijk deel van Opbroek Noord begrotingswijzigingen aan de gemeenteraad aangeboden en inmiddels is krediet beschikbaar gesteld voor de al gemaakte plan- en voorbereidingskosten.

De reeds gemaakte voorbereidingskosten op dit project bedragen per 1 januari 2022 € 959.000.

Op basis van de samenwerkingsovereenkomst met de betrokken marktpartij van deze P.P.S.-constructie en de overeengekomen vergoedingen voor inbreng en bijdragen voor plankosten en grondverkoop van andere grondeigenaren zal dit project naar verwachting op korte termijn eind 2023 of begin 2024 kostendekkend kunnen worden afgesloten.

Opbroek Noord (PPS)

In juli 2022 heeft de raad ingestemd met de grondexploitatie van de P.P.S. Dit is een grondexploitatie van een publiek private samenwerking tussen gemeente en een ontwikkelaar. Inmiddels zijn de gronden volledig bouwrijp gemaakt en zullen de gronden in deze samenwerking voor het eind van 2022 uitgenomen worden uit de samenwerking. Daarna zullen de woningen gebouwd gaan worden. 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. Inmiddels is medio 2022 gestart met de circulaire sloop van dit complex. Ook is het complex Waterloo-Vlogtman administratief/financieel en ook qua exploitatie geïntegreerd in dit project. Op basis van het destijds verwachte exploitatietekort is een voorziening gevormd. Nu de inrichtingsschets bekend is zal op basis van de inrichting en actualisatie van zowel de opbrengsten – en kostenramingen worden opgesteld. Er wordt beoogd eind 2022 de exploitatiebegroting en het bestemmingsplan aan de gemeenteraad ter vaststelling aan te bieden. 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 2023 bouwrijp te maken en het gebied vanaf 2024 stapsgewijs uit te geven en te bebouwen.

Vletgaarsmaten II (bedrijventerrein)

Na jaren van weinig belangstelling voor aankopen van percelen op dit industrieterrein is er vanaf 2020 en 2021 sprake van een sterk toenemende vraag naar bedrijventerrein. Op basis van de exploitatiebegroting bedraagt de raming van nog te verkopen kavels € 5.490.000 Medio 2022 is van de geraamde verkoop van € 3.351.000 al € 1.565.000 verkocht. Inmiddels zijn alle gronden waaronder 2 grote kavels in optie genomen en naar verwachting op basis van overeenkomst in 2025 of eerder worden afgenomen. Concreet houdt dit in dat er dus niets meer te koop aangeboden kan worden op Vletgaarsmaten II. Om in de toegenomen vraag naar industrieterreinen te voorzien zijn voorbereidingen getroffen om voor zowel de kern Holten als in Rijssen nieuwe industrieterreinen te ontwikkelen. Dit betreffen de ontwikkelingen Ligtenbergerveld Oost en Vletgaarsmaten IIC


Zie hiervoor toelichting bij toekomstige grexen (I.M.V.A.)

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:

Opbroek Oost

Het college heeft op 16 januari 2020 ingestemd met de toekomstige ontwikkeling van Opbroek Oost tot woningbouw. 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 500 woningen te bouwen. Na januari 2020 is een structuurvisie voor Opbroek Oost ter inzage gelegd en zijn de inspraakreacties ontvangen waarna op 6 november 2020 de structuurvisie is vastgesteld. In het jaar 2021 is gewerkt



aan het stedenbouwkundig plan voor Opbroek Oost. Deze is op 6 juli 2021 vastgesteld door het college. Op dit moment wordt op basis van het stedenbouwkundig plan een ontwerp bestemmingsplan gemaakt waarin fase 1 en fase 2 van Opbroek Oost volledig worden uitgewerkt. Als dit bestemmingsplan onherroepelijk is verklaard, kan na de vaststelling van de exploitatiebegroting worden gebouwd. De intentie is om in 2023 te starten met dit plan.

Vooruitlopend op de ontwikkelingen zijn vanaf 2020 al een aantal percelen (met opstallen) geworven. De verweringskosten (€ 6.271.000,- en voorbereidingskosten (€ 254.000,-) maken onderdeel uit van de geprognoseerde boekwaarde per 31 december 2022 van € 6.525.000,-. Deze kosten zullen in een later stadium worden verhaald door middel van verkopen dan wel bijdrages 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 een zeer turbulent jaar is (geweest). Zoals gebruikelijk is er gekeken naar de risicowaardering van de grondexploitaties,

Deze herziening heeft vanwege de turbulente marktsituaties geleid tot een bijgesteld risicoprofiel.

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. Nu de nieuwe basisschool In den Climtuin gereed zal in de zomer van 2022 gestart worden met de sloop van het gebouw van peuterspeelplaats Kruimeltje. Hier gaan 5 grondgebonden rijenwoningen gerealiseerd worden door een projectontwikkelaar. De rol van de gemeente betreft het afronden van het woonrijpmaken van de directe woonomgeving van deze locatie en zal naar verwachting eind 2022 of medio 2023 financieel afgerond kunnen worden.

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 prijsopdriving te voorkomen en een integrale ontwikkeling te bevorderen. 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-Holt en 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 zijn bijna alle onderzoeken verricht en wordt er gewerkt aan het ontwerp bestemmingsplan inclusief inrichtingsschets. Ook worden er gesprekken gevoerd met Holtense ondernemers over (duurzame) inrichting van het gebied. Medio september zal de tweede werksessie plaatsvinden. De planning is om het ontwerp bestemmingsplan eind 2022 nog ter inzage te leggen. Medio 2023 zal er naar verwachting een onherroepelijk bestemmingsplan liggen die voorziet in de behoefte naar bedrijventerrein.

Corona crisis

Veel grondexploitatie plannen zoals Opbroek Zuid en de Kol bevinden zich in een afrondende fase, waarbij nagenoeg alle kavels al verkocht zijn. Hierdoor kan een corona crisis nauwelijks een financiële impact hebben op deze plannen. Eventuele mogelijke risico's als gevolg van de uitbraak van het Corona virus hebben wij bij de relevante plannen vermeld.



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 in de jaren 2020 en 2021 en de nog te verwachten grond verwervingen en voorbereidingskosten van nieuw te ontwikkelen grondexploitaties zoals Opbroek Oost, Vletgaarsmaten 2C, Ligtenbergerveld en start van de sloop en verdere ontwikkeling van het Enkco terrein zal in de komende jaren de boekwaarde stijgen. Een stijgende boekwaarde verhoogt de risico's. Het risico zal kleiner worden door realisatie van grondverkopen en bijdragen van deelnemende partijen in Opbroek Noord.

Deze risico's worden bijgehouden in het risicologboek en zijn herwaardeerd. Het bijgestelde risicoprofiel is meegenomen in de risicoparagraaf weerstandsvermogen.