



Jaarstukken 2024



Gemeente
Hengelo

6.4 Grondbeleid

Visie gemeentelijk grondbeleid

De Nota Grondbeleid geeft aan welke positie de Gemeente Hengelo inneemt op de grondmarkt en legt de basis voor een transparante en eenduidige werkwijze bij de uitvoering van het grondbeleid van de gemeente. De gemeente Hengelo wil met haar grondbeleid een bijdrage leveren aan de invulling van haar ambities op het terrein van o.a. wonen en economie. Het grondbeleid heeft daarmee een volgend karakter voor andere beleidsvelden en programma's. Maatschappelijk kan het wenselijk zijn om bepaalde ontwikkelingen in de stad te stimuleren of juist af te remmen. Waar nodig pakt het grondbedrijf dan een actieve rol op om zorg te dragen voor een evenwichtige ontwikkeling van de stad.

Actualiteit gemeentelijk grondbeleid

De Nota Grondbeleid definieert welke instrumenten de gemeente kan inzetten voor het realiseren van haar strategische doelen. Het is geen instrument of afwegingskader voor de keuze waar de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Hengelo gaan plaatsvinden en met welke kwaliteit. De nota geeft antwoord op de vraag hoe de ruimtelijke opgave gerealiseerd gaat worden en welke wettelijke instrumenten hiervoor vanuit het grondbeleid ingezet kunnen worden. In dat opzicht is de nota ondergeschikt en ondersteunend aan de omgevingsvisie, de omgevingsprogramma's en het omgevingsplan waarin de ruimtelijke opgave wordt bepaald. Hengelo heeft in de Koers 2040, die grotendeels is vertaald in de omgevingsvisie Hart van Hengelo, een grote ambitie beschreven. Vanuit deze ambitie, waaronder het zijn van een groene technologische topregio en het hebben van een dynamische stedelijke cultuur, worden er omgevingsvisies geschreven. De Nota Grondbeleid biedt de gemeente de kans om (vaker dan de afgelopen jaren het geval was) gebruik te maken van actief grondbeleid, afhankelijk ook van de financiële mogelijkheden, om op die manier de ambities te kunnen realiseren.

Bedrijventerreinen vormen een belangrijke pijler voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Vitale toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de stad. Aangezien er de afgelopen jaren sprake was van een grote uitgifte, is ons aanbod voor reguliere bedrijvigheid momenteel schaars en kunnen we niet in de volledige vraag voorzien. Daarom starten we een verkenning naar het toevoegen van ruimte voor bedrijven. Deze verkenning staat niet op zichzelf, maar we benaderen deze in nauwe samenhang met de herontwikkelingsopgave op de huidige bedrijventerreinen (onderdeel van het Omgevingsprogramma Toekomstbestendige Bedrijventerreinen) en het te ontwikkelen Businesspark XL 2 in Almelo, welke inspeelt op de regionale grootschalige (>3 hectare) behoefte. Het afgelopen jaar hebben we (inclusief de Veldkamp, exclusief BXL) voor € 6,6 miljoen aan bedrijvenkavels verkocht. De vooruitzichten (opties) voor de kavelverkoop in 2025 zijn gunstig en deze zijn verwerkt in de nog vast te stellen herziening van de grondexploitaties.

De druk op de (sociale) woningvoorraad neemt toe. Dit is een landelijk beeld dat ook in Hengelo zichtbaar is. Vanwege de krapte op de woningmarkt is een koopwoning minder bereikbaar geworden. Ook lopen de wachttijden voor een (sociale) huurwoning op. Daarnaast is er een toename in het aantal aandachtsgroepen, waardoor de wachttijden verder oplopen. Denk hierbij aan, studenten, doorstromers vanuit beschermd wonen en mensen in scheiding, arbeidsmigranten, maar ook nieuwkomers als statushouders, asielzoekers en ontheemde Oekraïners. We werken in Hengelo met kracht en ambitie om meer woningen te realiseren, maar zien hierbij wel een aantal uitdagingen waar wij minder tot geen invloed op hebben. Zo is er krapte op de arbeidsmarkt en maakt netcongestie en de stikstof problematiek het uitdagend om snel woningbouw te realiseren.

Gezien de economische en stedelijke ontwikkelingen zal de gemeente een weloverwogen ontwikkelstrategie moeten realiseren. Vooralsnog houden we het situationeel grondbeleid in stand.

In 2024 hebben we op een aantal plekken actief grondbeleid gevoerd. Bijvoorbeeld bij het V&D gebied/bioscoop, Campus Driene en de woonwagenlocaties. Logischerwijs betekent dit ook meer ambtelijke capaciteit. Dat betekent vervolgens dat er meer vastgoed in eigendom van de gemeente komt en dat er meer inzet gevraagd wordt van bijvoorbeeld vastgoed, maar ook van andere onderdelen in de lijn- en projectorganisatie.

Parameters grondexploitaties

Alle gemeentelijke grondexploitaties worden jaarlijks middels de herziening grondexploitaties vastgesteld door de Raad. De Raad heeft de parameters, die in de grondexploitaties gebruikt worden, op 18 december 2024 vastgesteld

(zaaknummer 3831547). In de grondexploitaties gaan we uit van het prijspeil in 2025. Deze parameters worden gebruikt om het verwachte resultaat te bepalen:

Omschrijving	2025	2026 t/m 2028	2029 t/m 2033	2034 ev
Kostenindexering GWW	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenindexering plankosten	4,2%	3,0%	2,0%	2,0%
Rente	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Opbrengstenindex bedrijven	Grondprijzennotitie	2% (0% Campus westermaat en gezondheidspark)	2% (0% Campus westermaat en gezondheidspark)	0% (BBV)
Opbrengstenindex woningbouw	Grondprijzennotitie	2,0%	2,0%	0% (BBV)
Opbrengstenindex kantoren	Grondprijzennotitie	0,0%	0,0%	0% (BBV)
Opbrengstenindex overig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Planresultaten grondexploitaties

In de herzieningen van 2024 zijn de grondexploitaties opnieuw berekend. In de onderstaande tabel staat de samenvatting per grondexploitatie voor wat betreft de boekwaarde, eindwaarde, voorziening en de looptijd van de grondexploitaties. Voor de onderliggende gegevens wordt verwezen naar deel II van de herzieningen.:

Omschrijving	Boekwaarde 31-12-2024	Eindwaarde jaarrekening 2024	Voorziening 2024	Einde looptijd GREX
<i>Verliesgevend</i>				
Woningbouw				
028 Marskant	2.525.898	-1.821.550	1.716.487	2027
101 Broek Noord	4.284.725	-5.392.865	5.183.453	2026
104 Lange Wemen	2.532.158	-2.580.872	2.530.267	2025
591 Beckum	134.763	-44.149	44.149	2028
Woonwagens	547.806	-582.831	549.215	2027
Beekstraat	5.588.514	-3.411.706	3.090.087	2029
Campus Driene	3.380.372	-1.005.494	824.855	2034
HART VAN ZUID				
701 Hijschveste	3.679.850	-6.066.260	5.604.286	2028
704 Appendage	3.978.269	-4.793.895	4.341.978	2029
714 De oude Ketelmakerij	-375.595	-4.075.571	3.618.991	2030
716 Kanaalzone	-780.618	1.317.680	-1.291.843	2025
717 De Koppeling	6.711.431	-4.908.149	4.625.058	2027
791 De Hofmakerij	1.313.993	-1.328.233	1.203.021	2029
Bedrijventerrein				
016 Gezondheidspark	13.124.746	-6.528.318	5.796.959	2030
096 Campus	15.026.449	-7.555.385	6.708.966	2030
Exploitaties buiten gemeentelijke administratie				
De Veldkamp	27.619.440	-26.173.057	17.850.338	2025
BBV De Veldkamp			0	2025
Subtotaal verliesgevend	89.292.201	-74.950.654	62.396.268	
<i>Winstgevend</i>				
Woningbouw				
044 Veldwijk Noord	-928.278	1.017.656	997.702	2025
583 Herontwikkeling Beckumerstraat	-253.775	497.398	487.645	2025
Dalmeden 2.0	23.158.358	17.465.412	15.508.786	2030
XXX Wijkerslokatie Hemmelhorst	4.439.072	2.008.408	1.783.409	2030
Bedrijventerrein				
Businesspark XL	-8.712.745	13.035.756	12.283.884	2027
Walkatenplein	2.194.226	2.994.018	2.766.010	2028
Subtotaal winstgevend	19.896.859	37.018.648	33.827.436	

Grondexploitaties die in de bovenstaande tabel bij de boekwaarde een negatief bedrag hebben staan, hebben een spaarsaldo. Voor veruit de meeste grondexploitaties geldt dat niet, aangezien de kosten vrijwel altijd voor de baat

komen. De boekwaarden van De Veldkamp, wijkerslocatie Hemmelhorst en Businesspark XL zijn niet opgenomen in de gemeentelijke administratie.

De boekwaarde is € 109,1 miljoen (inclusief de externe projecten de Veldkamp, Wijkerslocatie Hemmelhorst en Businesspark XL). De boekwaarde exclusief de externe grondexploitaties bedraagt € 85,8 miljoen.

De boekwaarde van wijkerslocatie Hemmelhorst en De Veldkamp is opgenomen in de administratie van de gemeente Borne en de boekwaarde van Businesspark XL is opgenomen in de administratie van de Gemeenschappelijke Regeling BXL. De gemeente Hengelo is (risicodragend) deelnemer in deze grondexploitaties.

De grondexploitaties met een negatief bedrag op eindwaarde zijn de grondexploitaties met een verlies. Voor het verlies treffen we (voor ons aandeel) op contante waarde een voorziening. Die voorziening voor alle tekortexploitaties is per 31 december 2024 € 62,4 miljoen. De voorziening was bij de laatst vastgestelde Jaarrekening per 31 december 2023 € 68,5 miljoen. De voorziening is gedaald door het afsluiten van drie projecten (Oosterveld, Hart van Zuid deelprojecten de Smelterij en de Verbinding). Het afsluiten van de grondexploitaties en daarmee dalen van de voorziening was bijna conform de verwachting bij de herzieningen 2024. De uitleg over de wijziging van de grondexploitaties wordt op hoofdlijnen gegeven onder voortgang projecten. Een gedetailleerde uitwerking per project wordt gegeven in de herzieningen van 2025. De resultaten van de deelprojecten van Hart van Zuid worden afzonderlijk inzichtelijk gemaakt, maar Hart van Zuid wordt als één project beschouwd en er wordt voor het totale resultaat één voorziening getroffen. De positieve resultaten van deelprojecten zijn in deze voorziening verdisconteerd.

Ontwikkeling Reserve Grondexploitaties

De afgelopen jaren is het saldo van de reserve grondexploitaties gestegen. Enerzijds door een gezond financieel beleid en anderzijds door het vroegtijdig moeten nemen van verwachte winsten. De reserve bedraagt per 31 december 2024 € 17,3 miljoen. Dit is een verslechtering van € 4,2 miljoen ten opzichte van vorig jaar en een verslechtering van € 7,1 miljoen t.o.v. de verwachte reserve eind 2024.

Met name de (deel)afsluiting van Dalmeden veroorzaakte deze verslechtering in de reserve (-/- € 6,2 miljoen). Dat zit met name in het verschil tussen de verplichte methode van tussentijdse winst nemen en de nu daadwerkelijk berekende winst van het afgesloten deel van Dalmeden.

Als we de tijdsinvloeden (rente, kosten- en opbrengstenstijgingen) buiten beschouwing laten komen beide methoden ongeveer op dezelfde winst uit. Bij de verplichte tussentijdse winstname is het verplicht dat een percentage wordt berekend over de winst in de toekomst (in dit geval 2035). Als we per heden een deel afsluiten van de grondexploitatie hebben we deze toekomstige voordelen natuurlijk niet meer in de reserve. Dat zorgt nu weliswaar voor een verslechtering in de reserve van € 6,2 miljoen, maar die toekomstige voordelen komen de komende jaren weer in de reserve via de verplichte tussentijdse winstname via de nieuwe grondexploitatie Dalmeden (2.0). Samenvattend; we hebben een grondexploitatie Dalmeden waar nog steeds dezelfde omzet en nog steeds dezelfde kosten gemaakt worden. Alleen het moment waarop de winst toegevoegd wordt aan de reserve grondexploitaties is sterk gewijzigd doordat we nu een deel afsluiten.

Daarnaast hebben we een iets lagere rentebate gehad over het saldo in de reserve (-/- € 0,2 miljoen). Het resultaat van BXL valt lager uit, omdat voorgesteld wordt om een boekwaarde voor voorzieningen (buiten de grondexploitatie) af te boeken (-/- € 0,5 miljoen). Daarnaast zijn er nog veel mutaties geweest in de grondexploitaties door bijvoorbeeld de verlaagde rente, waardoor er een lagere voorziening nodig was (blijkt uit de paragraaf voortgang projecten), maar deze voordelen vallen weg door de nieuw opgestarte grondexploitaties in 2024.

In de komende jaren wordt een sterke stijging van de reserve verwacht. Deze wordt met name veroorzaakt door de verplichte tussentijdse winstname. In 2025 wordt er naar verwachting € 5,0 miljoen aan tussentijdse winst bijgeschreven, met name door de verwachte verkoop van de kavel op het Walkatenplein en de verkoop bij Dalmeden. Daarnaast wordt er een dotatie in 2026 verwacht van € 1,3 miljoen voor de bodemsanering bij Hart van Zuid voor de Oude Ketelmakerij. Tevens stroomt er jaarlijks ongeveer € 0,9 miljoen aan erfpachtresultaten en huren de reserve in.

In de tabel hieronder staat de verwachte stand van de reserve per 31-12 in de komende jaren (* miljoen):

	2024	2025	2026	2027	2028
Reserve grondexploitatie	17,3	22,4	28,2	34,4	38,0

Voortgang projecten

Navolgend staat een korte omschrijving van de grootste wijzigingen in de vastgestelde grondexploitaties in 2024. De grondexploitaties die dit jaar zijn afgesloten (Hart van Zuid de Smelterij, de Verbinding en Oosterveld) behalen ongeveer de verwachte resultaten en worden hieronder verder niet toegelicht (voor een nadere toelichting wordt verwezen naar deel II van de herzieningen). Daarnaast is Dalmeden deels afgesloten en is een doorstart gemaakt met een nieuwe grondexploitatie (deze is apart vastgesteld door de Raad en wordt hier niet verder toegelicht). Vorig jaar zijn drie nieuwe projecten vastgesteld, die nog niet verwerkt waren in de jaarrekening 2023 (verslechtering t.o.v. jaarrekening € 4,4 miljoen). Deze vergelijken we daarom met de laatst vastgestelde raadsstukken. Daaruit blijkt dat de woonwagenlocatie nauwelijks verschilt. De Beekstraat e.o. en Campus Driene worden hieronder apart toegelicht. Tussen haakjes staat de wijziging van het verwachte resultaat ten opzichte van vorig jaar (prijspeil 01-01-2025).

Marskant (+/- € 0,4 miljoen)

De grondexploitatie is in 2024 verbeterd en sluit naar verwachting met een eindresultaat van afgerond 1,7 miljoen. Dat was bij de laatst vastgestelde herzieningen nog ruim 2 miljoen negatief. De verbetering is voornamelijk het gevolg van het feit dat het pand Markant beter is verkocht dan werd aangenomen. Verder zorgen de verlaging van de rentelasten en de indexering van de grondprijzen ook voor een gunstiger eindresultaat.

Beekstraat e.o. (-/- € 0,3 miljoen)

In de loop van 2024 zijn huurders van de aangekochte panden verhuisd. Na een verhuizing worden de panden verhuurd ten behoeve van leegstandsbeheer. Wanneer panden verhuurd zijn voor leegstandsbeheer kunnen ze snel en makkelijk leeggemaakt worden wanneer de sloop wordt voorbereid. De te verwachten huuropbrengsten zijn uitgaande van toenemend leegstandsbeheer verlaagd met ruim € 200.000. De voormalige V&D wordt na de sloop geleverd met overdrachtsbelasting, omdat onlangs is gebleken dat een levering met omzetbelasting niet mogelijk is. De overdrachtsbelasting kan niet verrekend worden en is daarmee kostenverhogend. Op deze kosten werd niet gerekend. De gemeente en de ontwikkelaar hebben afgesproken dat ze deze kosten delen. De opbrengsten zijn hierdoor verlaagd met € 79.000.

Campus Driene (+/- € 0,2 miljoen)

De geraamde plankosten zijn € 60.000 hoger doordat er op basis van de inzet in 2024 meer budget nodig is voor de projectleiding. Doordat de Mariakerk heeft aangegeven af te zien van de ontwikkeling van woningen bij de kerk vervalt circa € 80.000 aan bijdragen en opbrengsten. Door de verlaging van de rente naar zijn de financieringskosten afgenomen met ruim € 340.000.

Hart van Zuid (+/- € 1,2 miljoen)

Door de verlaging van de rente dalen de financieringskosten met € 1.060.000. De opbrengst uit verhuur van de grond in De Oude Ketelmakerij van circa € 150.000 was niet geraamd voor 2024 maar is wel ontvangen.

Gezondheidspark (+/- 0,4 miljoen)

Ten opzichte van de laatste Herzieningen is er een verbetering opgetreden van afgerond € 0,4 miljoen. Dit is te verklaren door de renteverlaging, die een groot positief effect heeft op de financieringslast van het project. Dit zou bij gelijk gebleven uitgangspunten zelfs leiden tot een nog grotere verbetering. De gewijzigde plannen die zien op de ontwikkeling van sociale woningen op kavel 6 temperen het effect: hierdoor dalen de opbrengsten terwijl de civiele- en plankosten juist toenemen. Per saldo is er zoals gesteld nog steeds een verbetering opgetreden in vergelijking met vorig jaar als gevolg van de gedaalde rente. Het verwachte eindresultaat is nu € 5,8 miljoen negatief op netto contante waarde.

Campus (+/- € 2,2 miljoen)

Het resultaat ten opzichte van de laatste herzieningen is fors verbeterd met 2,2 miljoen. Dit komt allereerst doordat de einddatum van de grondexploitatie naar voren is geschoven, van 2034 naar 2030. Westermaat Campus heeft zich altijd gekenmerkt als een bedrijventerrein waarbij de uitgifte traag verloopt vanwege het specifieke karakter. Echter: in 2024 werd zichtbaar dat de interesse, opties en verkopen weer toenemen en om die reden is de looptijd van de grondexploitatie verkort. De kortere looptijd heeft een zeer gunstig effect op de financieringskosten die hierdoor fors minder worden, helemaal in combinatie met een lagere rente. Anderzijds wordt de verbetering van de grondexploitatie van Campus Westermaat ook verklaard doordat de kavelprijzen per m² zijn 'verhoogd'. In de grondexploitatie zat altijd een marge van 10% (naar beneden), maar deze marge is eruit gehaald en daarmee zijn de grondprijzen in de grondexploitatie weer marktconform en gelijk aan de grondprijzennotitie.

Walkatenplein (-/- € 0,1 miljoen)

Door de kostenstijging nemen de kosten licht toe (€ 30.000). Daarnaast is de rente neerwaarts bijgesteld, waardoor de verwachte rentevoordelen niet gerealiseerd worden (na verkoop ontstond een spaarsaldo), terwijl de rentekosten al wel gemaakt zijn (€ 83 mille).

De Veldkamp (+/+ € 0,2 miljoen)

De grondexploitatie van de Veldkamp is met circa 0,2 miljoen verbeterd ten opzichte van vorig jaar. Dit wordt met name veroorzaakt doordat de kosten voor het bouw- en woonrijp maken naar beneden zijn bijgesteld. De civiele werkzaamheden zijn opnieuw in kaart gebracht en hierbij is gebleken dat de begrote kosten en posten die vorig jaar zijn opgenomen, niet meer (volledig) nodig zijn. Dit gaat met name om het groen. Daarnaast zijn er minder rentekosten geboekt, wat ook een positieve meevaller is.

BXL (Regionaal Bedrijventerrein Twente) (+/+ € 0,6 miljoen)

De civieltechnische raming is geactualiseerd. Deze valt lager uit omdat werkzaamheden goedkoper zijn uitgevoerd dan geraamd. De inzet die nodig is voor beëindiging van de gemeenschappelijke regeling is niet langer in de grondexploitatie opgenomen. Deze kosten maken onderdeel uit van het Liquidatieplan van de GR. De grondopbrengsten zijn met € 0,4 miljoen verhoogd. Dit betreft de geraamde opbrengst uit uitgifte van de kavel naast de centrale blusvoorziening.

Risico's

Het geraamde financiële gevolg van het totale risicoprofiel is toegenomen van € 4,9 miljoen bij de vastgestelde herzieningen 2024 naar € 8,3 miljoen deze herziening (bij 90% betrouwbaarheid). Het risicoprofiel is toegenomen doordat er t.o.v. de vorige herzieningen drie nieuwe grondexploitaties zijn gestart in 2024 (de Beekstraat en omgeving, Campus Driene en de woonwagenlocaties). Daarnaast is er een nieuw risico toegevoegd die betrekking heeft op de disconteringsvoet. Hieronder staan de tien grootste risico's van de Grondexploitaties vermeld (tussen haakjes staat welke invloed het betreffende risico heeft op het totale risicoprofiel):

1. Algemeen risico: De verplichte disconteringsvoet veroorzaakt dat er te weinig voorziening is

We berekenen het resultaat van de grondexploitaties, inclusief 0,1 % aan rentekosten, op het eind van het project. Vervolgens rekenen we per project uit hoeveel geld we nu op de rekening moeten hebben staan om tekorten op het eind van het project te kunnen afdekken. We weten dat we maar 0,1% rente ontvangen. Toch worden we verplicht te doen alsof we wel 2 % aan rente ontvangen, waardoor we minder voorziening hoeven te treffen. Andere jaren lag de rente (vorig jaar 1,4%) dicht bij de 2% en was het verschil geringer. Het risico is dat er nu te weinig dekking is vanuit de getroffen voorziening (56,6 %)

2. Algemeen risico: Ontwikkeling van de rente

Momenteel profiteren we van een historisch lage rekenrente voor de grondexploitaties. Bij rentestijging is het grondbedrijf extra kwetsbaar. De onzekere politieke situatie in Europa kan zich op de kapitaalmarkt vertalen naar een oplopende rente (12,1 %).

3. Hart van Zuid (WBI subsidie)

Aan de subsidie die is toegezegd vanuit de Woningbouwimpuls zijn voorwaarden verbonden. Als niet (volledig) aan de subsidievoorwaarden, zoals de tijdige realisatie van woningen, voldaan wordt, kunnen subsidies lager worden vastgesteld (7,4 %).

4. Algemeen risico: Kostenstijging

Bij de parameters hebben we rekening gehouden met een stijging van civiele kosten. Door de grillige marktomstandigheden bestaat er een risico dat de kostenstijging verder oploopt dan de op dit moment ingeschatte ontwikkeling (7,0%).

5. Algemeen risico: grondprijzdaling

Als de markt voor de grondverkoop verslechtert, komen de grondprijzen onder druk te staan. Dit algemene risico kan zich in verschillende complexen voordoen waarbij we nog kavels gaan uitgeven (3,5 %).

6. Hart van Zuid (Hijschveste)

In het deelgebied de Hijschveste is de kans aanwezig dat er meer openbare ruimte gerealiseerd wordt dan op dit moment in de aannames is verwerkt. Als gevolg hiervan kunnen de investeringen in de grondexploitatie hoger uitvallen (2,9 %).

7. Subsidie V&D / Beekstraat en omgeving

Aan de subsidie die is toegezegd vanuit de Impulsaanpak Winkelgebieden zijn voorwaarden verbonden. Als niet (volledig) aan de subsidievoorwaarden voldaan wordt, zoals bijvoorbeeld de tijdige realisatie van het projectplan, kunnen subsidies lager worden vastgesteld. (1,7 %).

8. Algemeen risico: vertraging in de uitgifte

Als de economische situatie verslechtert kan dit leiden tot een terugloop in de vraag naar bouw kavels. Dit resulteert in een langere doorlooptijd en meer kosten binnen de grondexploitaties (1,4 %).

9. Subsidie Campus Driene

Aan de subsidie die is toegezegd vanuit de Woningbouwimpuls zijn voorwaarden verbonden. Als niet (volledig) aan de subsidievoorwaarden voldaan wordt, zoals bijvoorbeeld de tijdige realisatie van woningen, kunnen subsidies lager worden vastgesteld (1,2 %).

10. De verkeerswaarde van Niet In Exploitatie Genomen Gronden daalt

Alle strategische gronden binnen de gemeente vertegenwoordigen een bepaalde verkeerswaarde. Deze verkeerswaarde verschilt per bestemming en is afhankelijk van marktontwikkelingen (0,9 %).

De tien grootste risico's bepalen tezamen afgerond 94,7 % van de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf.