



**GEACTUALISEERDE GRONDEXPLOITATIES
PER 1 JANUARI 2018
GEMEENTE TYNAARLO**

Status: Definitief 24 mei 2018

Ten behoeve van de gemeenteraad van 10 juli 2018



Inhoudsopgave

1.	Algemeen	7
1.1	Inleiding.....	7
1.2	Werkwijze.....	7
1.3	Parameters grondexploitaties	7
1.4	Prognose kaveluitgifte.....	8
1.5	Prijsonwikkeling	8
1.6	Marktontwikkelingen	9
1.7	Boekwaardeverloop	10
1.8	Resultaten geactualiseerde grondexploitaties.....	11
1.9	Verwachte winstnemingen vanaf 2018.....	12
1.10	Risicobeheersing	13
2.	Belangrijkste constatering en ontwikkelingen per grondexploitatie	14
	Donderen	14
	Groote Veen	14
	Oude Tolweg Zuid	15
	Zuidoevers Zuidlaardermeer	16
	Bedrijventerrein Vriezerbrug	16
	Ter Borch	17
	Business Park Ter Borch (voorheen Kranenburg Zuid).....	18
3.	Conclusies.....	20



Samenvatting

Per 1 januari 2018 zijn alle grondexploitaties weer geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in bijgaande rapportage waarin op hoofdlijnen een totaalbeeld wordt weergegeven van deze jaarlijkse actualisatie van de lopende grondexploitaties op basis van de door uw raad vastgestelde uitgangspunten (kaders).

De Commissie BBV heeft in maart 2016 een aanbeveling gedaan voor de wijze waarop tussentijds winst genomen moet worden vanuit grondexploitaties.

Kort gezegd betekent deze aanbeveling dat tussentijds winst moet worden genomen wanneer winsten met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd.

De percentage of completion methode (PoC) dient hierbij te worden gevolgd waarbij tevens rekening moet worden gehouden met zowel het voorzichtigheidsbeginsel als het realisatiebeginsel.

In maart 2018 publiceert de Commissie BBV een aanvullende notitie waarin het verantwoorden van tussentijdse winst geen keuze meer is maar een verplichting die voortvloeit uit het realisatiebeginsel. Bij de bepaling van de tussentijdse winst dienen we wel de nodige voorzichtigheid te betrachten.

In dezelfde maand is landelijk door de accountants een gezamenlijk standpunt ingenomen om deze verplichte toepassing van de PoC-methode met terugwerkende kracht toe te passen.

Concreet betekent dit dat wij in het jaar 2017 vanuit de grondexploitaties nog aanvullende winsten in de jaarrekening moeten verantwoorden van ca. € 9 miljoen

Over hoe de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd dient te worden bestaat nog wel enige onduidelijkheid. Bij de bepaling van de tussentijdse winst dient rekening te worden gehouden met de risico's die specifiek samenhangen met de nog te realiseren kosten en opbrengsten van de individuele grondexploitaties (project gerelateerde risico's). De te nemen winst mag niet worden gecorrigeerd met risico's ten aanzien van (macro) economische ontwikkelingen.

Maar welke risico's zijn project gerelateerd en welke zijn macro economisch?

Omdat het antwoord op deze vraag niet is te geven in zo'n kort tijdsbestek, heeft er geen winstcorrectie plaatsgevonden voor de berekende risico's bij de bepaling van de aanvullende winstneming.

Na overleg en mede op advies van de accountant stellen wij daarom de raad voor dit bedrag te bestemmen in een daartoe bedoelde en in te stellen bestemmingsreserve totdat inzichtelijk is óf en welke winstcorrecties nog doorgevoerd dienen te worden.

Wij verwachten dat in een in het najaar van 2018 te publiceren actualisatie van de Notitie Grondexploitatie meer duidelijkheid komt over hoe de risico's uit te splitsen.

Intussen gaan we lopende het jaar aan de slag om de totale risico's in kaart te brengen en te verfijnen naar project gerelateerde en macro economische risico's.

Bovenstaande verplichting met terugwerkende kracht heeft ertoe geleid dat in de in december geactualiseerde grondexploitaties geen rekening is gehouden met deze aanvullende winstneming.

Dit heeft geen gevolgen voor de ramingen van de kosten en de opbrengsten zoals opgenomen in de geactualiseerde grondexploitaties. Dit beeld blijft ongewijzigd en dus kunnen de grondexploitaties worden vastgesteld zodat daarmee ook budgetten beschikbaar zijn gesteld.

Wel heeft deze extra winstneming invloed op de boekwaarde per 1 januari 2018 (hoger), de financieringslasten (hoger), het eindresultaat (lager) en de toekomstige winstnemingen (lager).

Deze wijzigingen worden meegenomen met de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitaties.



Door de invoering van het wetsvoorstel “Wet modernisering VPB-plicht overheidsondernemingen” worden overheden belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (vpb) indien ondernemingsactiviteiten worden verricht. Aan de hand van de zogenaamde Quick Scan is vast komen te staan dat het grondbedrijf door de “ondernemerspoort” komt en dat er sprake is van belastingplicht.

Beeld vastgoedmarkt

De druk op de woningmarkt neemt toe. Woningen staan minder lang te koop en de keuze wordt kleiner. De woningmarkt 2018 kan niet los worden gezien van de ontwikkelingen in 2017. De NVM spreekt in 2017 zelfs over woningnood. De hypotheekrente is nog steeds laag en de economische vooruitzichten voor 2018 zijn gunstig. De werkgelegenheid neemt toe en het consumentenvertrouwen stijgt. Allemaal positieve factoren voor de huizenprijzen. De verwachting is dat de hypotheekrente in 2018 wel iets gaat stijgen maar ook dan is deze nog historisch laag. Zowel de Rabobank als ABN Amro verwachten dat de huizenprijzen in 2018 minder hard zullen stijgen. De belangrijkste reden hiervoor is de betaalbaarheid van koopwoningen. De Rabobank verwacht een stijging van de huizenprijzen in 2018 van 7%, tegenover 7,6% dit jaar. Daarnaast verwachten beide banken dat in 2018 minder huizen worden verkocht.

Regio Assen Groningen

Het aantal verkopen in Noord Drenthe is in het derde kwartaal 2017 gestegen met 12,8% ten opzichte van het derde kwartaal in 2016. In Groningen ligt dit percentage op 1,2%. De gemiddelde stijging in VON-prijs voor Groningen ligt op ca. 9,4% en voor Noord Drenthe is dat 4,2%. (Bron: NVM)

Hoewel de regionale verschillen in Nederland groot zijn, groeit de woningmarkt in alle provincies. Zowel de transactieaantallen als de huizenprijzen in elke provincie zijn op jaarbasis gestegen. In de grote steden stijgen de prijzen wel harder dan in het landelijke gebied.

In de grondexploitaties rekenen we weer voorzichtig met een index over de opbrengsten.



Grondexploitaties Gemeente Tynaarlo

Resultaat

Het tijdig onderkennen van risico's en verliezen op grondexploitaties is nodig om als gemeente financieel gezond te blijven. De gemeente Tynaarlo vindt het belangrijk om haar huishoudboekje op orde te hebben en eventuele verliezen op grondexploitaties worden dan ook direct voorzien. Eventuele winsten worden pas genomen wanneer deze ook daadwerkelijk zijn gerealiseerd en wanneer de nog te maken kosten en risico's zijn afgedekt.

Zoals gemeld in de najaarsbrief kan er vanuit de projecten Oude Tolweg Zuid en Ter Borch in 2017 een winstneming plaatsvinden van totaal € 2.650.000,-

Vanwege de verplichte toepassing van de PoC-methode met terugwerkende kracht (zie ook onder samenvatting) is er nog een aanvullende winst vanuit de grondexploitaties verantwoord in de jaarrekening van ca. € 9 miljoen

De markt voor bedrijventerreinen lijkt ook het uit dal te komen maar is in het algemeen nog steeds niet vergelijkbaar met de woningmarkt. Gezien de huidige verkopen en opties op de gronden op het bedrijventerrein Vriezerbrug, zien wij op dit moment geen aanleiding meer om de reeds gevormde voorziening (ca. € 700.000,-) in stand te houden waardoor deze voorziening volledig kan vrijvallen ten gunste van het exploitatieresultaat 2017.

Verder voorzien wij, geen rekening houdend met de aanvullende winstneming, een winstvoorraad in de lopende grondexploitaties van ruim € 15,6 miljoen op contante waarde. Ten opzichte van vorig jaar is de winstvoorraad, na winstnemingen, positiever. Dit komt vooral door de voorspoedige verkopen. Het uitgiftetempo en de grondprijzen worden als belangrijkste risico's benoemd.

Risico's

Het totaal aan berekende risico's is becijferd op ca. € 6,1 miljoen waarvan ca. € 3,3 miljoen wordt afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen.

Het totaal aan af te dekken risico's ten laste van het weerstandsvermogen is hiermee ca. € 1.275.500,- lager dan per 1 januari 2017. Door de gunstige verkopen zijn de af te dekken risico voor met name de projecten Ter Borch en Groote Veen met ca. 0,87 mln. gedaald. Ook het risicoprofiel van dorpskern Eelde is gedaald met ca. 0,3 mln. Daartegenover staat een bescheiden stijging van de af te dekken risico's van het Businesspark Ter Borch van bijna € 37.000,-. Vanwege de goede verkopen en opties vanuit het project bedrijventerrein Vriezerbrug zien wij, zoals eerder gezegd, nu geen aanleiding meer de volledige voorziening voor dit project in stand te houden. Dit omdat het risico met deze gunstige verkopen aanzienlijk is gedaald. Daarom kan de voorziening ad € 707.043,-) vrijvallen ten gunste van het exploitatieresultaat 2017.

Omdat de kern Eelde een herstructureringsproject betreft is hiervoor geen grondexploitatie opgesteld. Deze locatie is in verband hiermee buiten beschouwing gelaten in deze rapportage.

Ontwikkeling boekwaarden

Ook dit jaar is het boekwaardeverloop weer gunstig. De (verwachte) boekwaarde per ultimo 2017 laat in totaal een daling zien t.o.v. de boekwaarde op 1 januari 2017.

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

Hierbij is geen rekening gehouden met winstnemingen, nieuw op te starten projecten waaronder de kern Eelde en overige locaties die voor herontwikkeling in aanmerking komen.



Vooruitblik

Komend jaar ligt de focus naast marketing op de verdere uitwerking en uitvoering van de nieuwe wet- en regelgeving voor wat betreft de vennootschapsbelastingplicht. Zoals gezegd is vast komen te staan dat er sprake is van belastingplicht.

In verband hiermee moeten de daadwerkelijke cijfers worden vertaald naar fiscale cijfers ten behoeve van een fiscale balans en winst en verliesrekening om te komen tot een aangifte vennootschapsbelasting. De eerste aangifte vennootschapsbelasting zal binnenkort worden ingediend.

In de komende tijd zullen wij de ontwikkelingen goed blijven volgen en waar nodig zullen we tijdig aanpassingen doorvoeren.

Wij verwachten dat in het najaar van 2018 een actualisatie van de Notitie Grondexploitatie zal worden gepubliceerd waarmee meer duidelijkheid komt over hoe de risico's uit te splitsen.

Lopende het jaar gaan wij aan de slag om de totale risico's van de grondexploitaties in kaart te brengen en te verfijnen naar project gerelateerde en macro economische risico's.

Aan strategische gronden (MVA) mogen geen kosten meer worden toegerekend. Voor deze gronden geldt een overgangsbepaling van 4 jaar. Uiterlijk ultimo 2019 moet een toets plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden voor de dan geldende bestemming.

Nu het bestemmingsplan van Businesspark Ter Borch door de raad is vastgesteld, wordt het uitwerkingsplan met beeldkwaliteitsplan ter vaststelling voorbereid. Op basis hiervan vinden ontwikkelbesprekingen plaats met initiatiefnemers. Om aan de vraag naar bouwkavels te kunnen voldoen wordt het park partieel bouwrijp gemaakt waarbij ecologie en archeologie de nodige aandacht vragen. Bij de ontwikkeling staat het bereiken van een hoogwaardige eindkwaliteit van het park voorop.

Om aan de vraag naar bouwkavels voor woningbouw in Ter Borch te kunnen blijven voldoen is het bouwrijp maken van Rietwijk Noord in uitvoering. Waterwijk is uitverkocht en gaat in beheer naar de Algemene Dienst. Nu de raad heeft besloten dat de komst van een supermarkt in de entreezone Ter Borch mogelijk is met aanpassing van de Borchsingel, worden de plannen formeel ter inzage gelegd. Vervolgens worden de vaststelling van het bestemmingsplan en verlening van de omgevingsvergunning middels de coördinatiegeling voorbereid.

Het project Oude Tolweg Zuid is uitverkocht en in het jaar 2018 zal het laatste gedeelte woonrijp worden gemaakt. Eind 2018 kan vanuit dit project nog een winstneming plaatsvinden waarna het project wordt afgesloten.

Gezien de geprognosticeerde winsten en de huidige woningmarkt zien wij de toekomst met een goed perspectief tegemoet.



1. Algemeen

1.1 Inleiding

Alle lopende grondexploitaties zijn per 1 januari 2018 weer geactualiseerd. Dit betreffen de volgende grondexploitaties:

- Business Park Ter Borch (bedrijvenpark)
- Ter Borch (woningbouw)
- Groote Veen
- Donderen
- Zuidoevers
- Oude Tolweg Zuid
- Bedrijventerrein Vriezerbrug

Deze rapportage geeft op hoofdlijnen de resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties weer. Voor een uitgebreide toelichting op de geactualiseerde grondexploitaties verwijzen wij u graag naar de afzonderlijke grondexploitaties welke vertrouwelijk ter inzage zijn gelegd.

1.2 Werkwijze

De peildatum van alle geactualiseerde grondexploitaties is ongewijzigd gebleven, namelijk 1 januari van elk jaar. Echter, omdat het administratieve proces voor de herziening van de grondexploitaties “naar voren is getrokken” hebben wij de verwachte boekwaarde per peildatum moeten inschatten. Dit is gedaan aan de hand van de boekwaarde per december 2017. Eventuele verschillen ten opzichte van de werkelijke boekwaarde per 1 januari worden verwerkt in de jaarrekening over 2017.

1.3 Parameters grondexploitaties

Het herstel op de woningmarkt en de economie lijkt zich voort te zetten. Wij zien daarom aanleiding om bij de actualisatie van de grondexploitaties uit te gaan van de volgende rekenparameters.

Parameter	Was 2017	Wordt 2018	Opmerking
Inflatiekosten:	1,5%	2,0%	
Inflatiebaten:	1,0%	2,0%	Niet algemeen toegepast
Rentekosten:	1,97%	1,71%	
Rentebaten:	1,97%	1,71%	

Genoemde rentepercentages en de inflatie op de kosten zijn toegepast op alle projecten.

De inflatie-index op de opbrengstramingen wordt niet uniform toegepast. De opbrengstramingen worden afzonderlijk beoordeeld. De afwijkingen op bovenstaande uitgangspunten worden in de afzonderlijke grondexploitaties weergegeven en toegelicht.



1.4 Prognose kaveluitgifte

In onderstaande tabel wordt de prognose van de kavelverkoppen in de onderscheiden grondexploitaties, aangevuld met de realisatie over 2017, weergegeven.

PROJECT	prognose grex	Verkocht		opties per 31-12-2017	prognose kavelverkoop					totaal vanaf 2018
		gepasseerd	niet gepasseerd		2018	2019	2020	2021	>2022	
	2017	2017	2017	2017						
Zuidoever Zuidlaardermeer	2	4	0	6	3	3	2	1	0	9
Oude Tolweg Zuidlaren	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Donderen	1	2	0	1	1	1	0	0	0	2
Ter Borch	43	63	20	28	41	29	37	36	141	284
Groote Veer	18	26	1	14	17	20	9	5	2	53
Bedrijventerr. Vriezerbrug 1000m ²	6.000	7.474	0	30.888	15.000	7.150	2.000	2.500	11.274	37.924
Business Park Ter Borch	193	0	0	0	1.078	5.239	6.317	10.479	81.674	104.787
Totaal kavels (excl. bedrijventerreinen)	67	99	21	49	62	53	48	42	143	348

In het afgelopen jaar zijn de kavelverkoppen wederom succesvol geweest. Met name in Ter Borch en Groote Veer zijn meer kavels verkocht dan geraamd. Ook de belangstelling voor gronden op ons bedrijventerrein Vriezerbrug zit goed in de lift. De prognose van het aantal te verkopen vierkante meters op Vriezerbrug is ruimschoots gehaald en per eind 2017 was er voor meer dan 30.000 m² aan gronden in optie. Begin dit jaar is een deel hiervan omgezet in een daadwerkelijke verkoop en inmiddels zijn nagenoeg alle gronden in optie.

In 2017 zijn er maar liefst 120 kavels verkocht waarvan er 99 zijn gepasseerd. Daarnaast waren er per ultimo 2017 nog 49 kavels in optie.

Met uitzondering van de uitgifteplanning voor het bedrijventerrein Vriezerbrug zijn de geactualiseerde ramingen omtrent het uitgiftetempo nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2017. Rekening houdend met wat nog in de pijplijn zit (opties) is het tempo enigszins voorzichtig ingeschat.

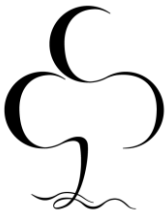
1.5 Prijsontwikkeling

In een residuele grondwaardeberekening, een gebruikelijke methode om de grondprijs voor woningen te bepalen, is de grondprijs afhankelijk van de prijs van het te realiseren vastgoed, de nieuwbouwwoning.

Het aantal verkopen in Noord Drenthe is in het derde kwartaal 2017 gestegen met 12,8% ten opzichte van het derde kwartaal in 2016. In Groningen ligt dit percentage op 1,2%. De gemiddelde stijging in VON-prijs voor Groningen ligt op ca. 9,4% en voor Noord Drenthe is dat 4,2%. (Bron: NVM)

Zowel de Rabobank als ABN Amro verwachten dat de huizenprijzen in 2018 minder hard zullen stijgen. De belangrijkste reden hiervoor is de betaalbaarheid van koopwoningen. De Rabobank verwacht een stijging van de huizenprijzen in 2018 van 7%, tegenover 7,6% dit jaar. Daarnaast verwachten beide banken dat in 2018 minder huizen worden verkocht.

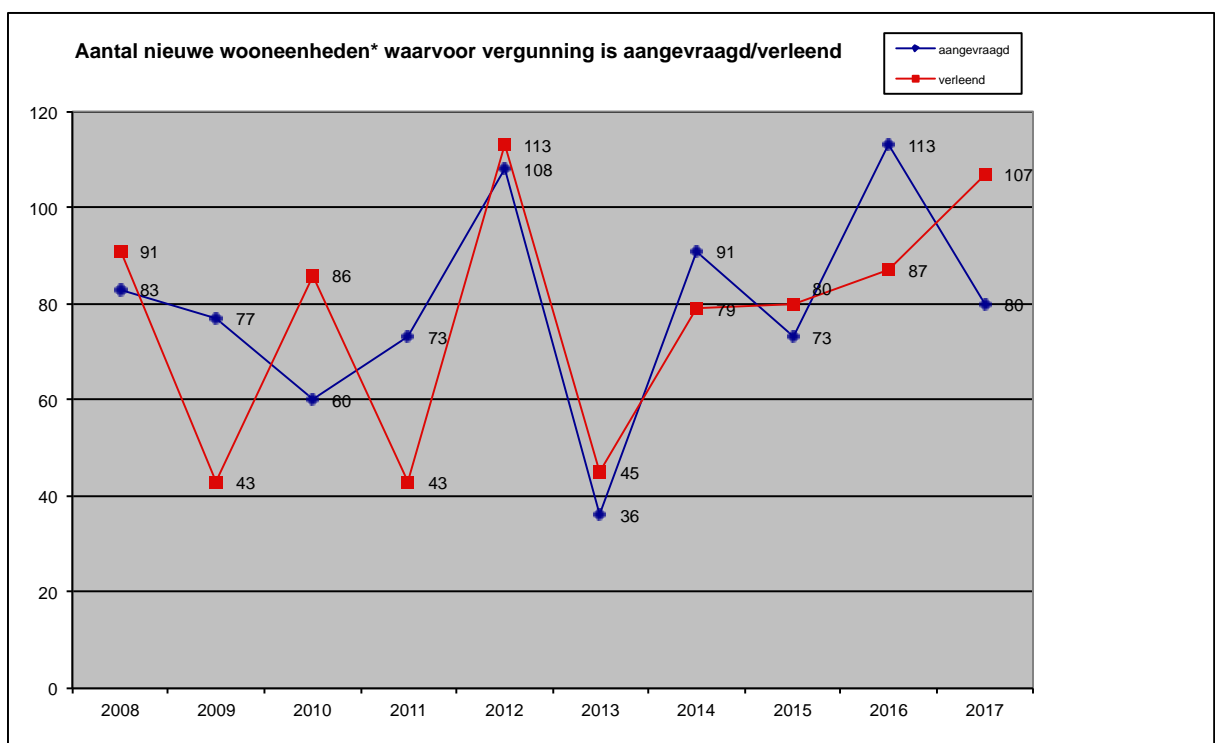
In Tynaarlo is het grondprijsniveau marktconform waardoor we weer voorzichtig rekenen met een index op de opbrengsten op (delen van) projecten.



1.6 Marktontwikkelingen

Al vijf kwartalen op rij stijgt landelijk het aantal vergunde nieuwbouwwoningen. In het derde kwartaal van 2017 lag het aantal verleende bouwvergunningen ruim 33% hoger dan in de dezelfde periode een jaar eerder (Bron CBS).

Onderstaande grafiek geeft het aantal nieuwe wooneenheden waarvoor vergunning is aangevraagd c.q. verleend per jaar weer. Hieruit blijkt dat in Tynaarlo het aantal afgegeven omgevingsvergunningen voor nieuwe wooneenheden over 2017 ten opzichte van 2016 licht is gestegen.



Opmerking:

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



1.7 Boekwaardeverloop

De totale boekwaarde per 1 januari 2018 (geschat) is ten opzichte van 1 januari 2017 gedaald met ca. 1,5 miljoen. In de volgende tabel valt af te leiden hoe deze daling is gerealiseerd. De winstnemingen vanuit de projecten Oude Tolweg en Ter Borch en ook de aanvullende winstnemingen zijn reeds verwerkt in de boekwaarde per 1 januari 2018.

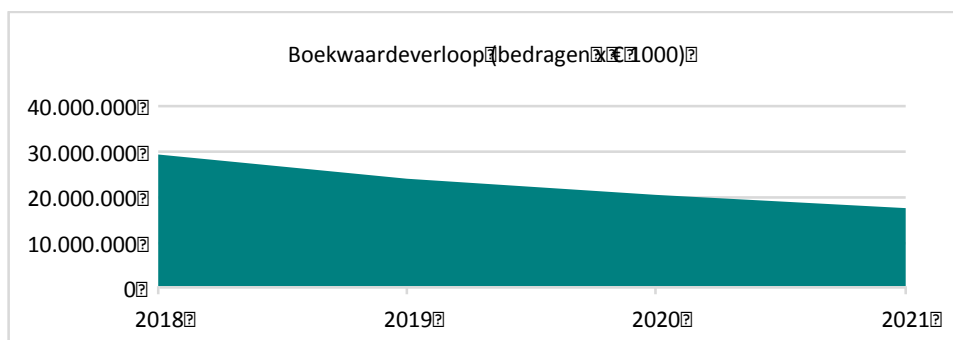
	Boekwaarde 1-1-2017	Uitgaven	Ontvangsten	Afwaardering winstneming	Boekwaarde 31-12-2017
Oude Tolweg	-194.101	12.697	331.779	-267.659	-245.524
Donderen	24.145	13.152	173.882	-132.559	-4.026
Ter Borch	22.188.957	2.517.848	12.138.573	-8.549.362	21.117.594
Zuidoever Zuidlaardermeer	1.317.740	57.844	719.774	-315.373	971.182
Vriezerbrug Bedrijventerrein	1.751.131	64.494	527.795	-1.420.142	2.707.972
Business Park Ter Borch	1.315.735	1.164.962	0	-202.471	2.683.168
Groote Veen	4.333.790	389.903	4.274.653	-1.521.575	1.970.615
Totaal	30.737.397	4.220.900	18.166.457	-12.409.141	29.200.982

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

Boekwaardeverloop projecten in exploitatie

	boekwaarde per 1 januari 2018	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2019	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2020	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2021
Projecten in exploitatie				
Oude Tolweg	-245.524	0	0	0
Donderen	-4.026	-55.280	-58.599	0
Ter Borch	21.117.594	16.629.930	14.674.607	11.868.959
Business Park Ter Borch	2.683.168	4.177.089	5.046.823	5.835.066
Zuidoever Zuidlaardermeer	971.183	586.711	66.832	-160.523
Vriezerbrug Bedrijventerrein	2.707.973	1.436.125	903.067	805.793
Groote Veen	1.970.614	911.657	-539.733	-875.564
Totaal	29.200.983	23.686.232	20.092.997	17.473.731

Zoals blijkt uit de tabel en grafiek, is de verwachting dat de totale boekwaarde van de genoemde projecten per 1 januari 2021 is gedaald met ca. 11,7 miljoen euro (excl. toekomstige winstnemingen). Of deze daling zich ook daadwerkelijk gaat voordoen is vooral afhankelijk van het feit of de geraamde uitgifteplanningen, zoals deze nu zijn opgenomen in de grondexploitaties, ook worden gehaald.



1.8 Resultaten geactualiseerde grondexploitaties

De lopende exploitaties sluiten alle positief waardoor er op dit moment een winstverwachting is van ca. € 15,6 miljoen op contante waarde (exclusief aanvullende winstnemingen)

De voorziene resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties zijn positiever dan vorig jaar. Dit komt met name door de voorspoedige verkopen.

De € 15,6 mln. is een winstverwachting en dienen we (deels) nog te realiseren. Om deze reden wordt er binnen de gemeente Tynaarlo nog niet gerekend met deze verwachte toekomstige winsten. Dit is logisch omdat het nog maar de vraag is of deze winsten op termijn daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Zoals eerder gemeld heeft de Commissie BBV in maart 2018 de wijze van winstneming aangescherpt. Het verantwoorden van tussentijdse winst is een verplichting die voortvloeit uit het realisatiebeginsel waarbij het PoC-methode gevolgd dient te worden. De toepassing van de PoC-methode met terugwerkende kracht heeft geleid tot een aanvullende winstneming in 2017 van ca. € 9 miljoen. Na overleg en mede op advies van de accountant stellen wij daarom de raad voor dit bedrag te bestemmen in een daartoe bedoelde en in te stellen bestemmingsreserve totdat inzichtelijk is óf en welke winstcorrecties nog doorgevoerd dienen te worden. In onderstaande tabel is geen rekening gehouden met deze aanvullende winstneming.

Project	Contante Waarde 2017	Contante Waarde 2018*	Eindwaarde 2018*
Zuidoevers/Zuidlaardermeer	263.050	464.439	497.031
Bedrijventerr.Vriezerbrug	880.234	775.723	903.607
Oude Tolweg	396.907	221.496	225.283
Groote Veer	2.293.720	2.492.082	2.758.952
Donderen	81.330	184.785	191.158
Businesspark Ter Borch	1.170.867	1.596.611	1.923.975
Ter Borch	10.142.845	9.923.619	11.365.259
Totaal	15.228.953	15.658.755	17.865.265

*Vóór extra winstneming en vrijvalbestandvoorziening



1.9 Verwachte winstnemingen vanaf 2018

De commissie BBV hanteert het principe dat positieve resultaten, ofwel winsten, pas in de jaarrekening worden verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van de grondexploitatie. Voor winstneming geldt de percentage of completion methode (PoC). Als aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

In de huidige methode van winstnemingen zoals opgenomen in de Nota Grondbeleid wordt tussentijds winst genomen wanneer er voldoende zekerheid is voor winst nemen. Hierbij wordt met name het realisatiebeginsel gevolgd en wordt rekening gehouden met risico's en de boekwaarde. In nog te actualiseren Nota Grondbeleid wordt de aanbevolen PoC uitgewerkt en in het najaar ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Vooruitlopend hierop hebben wij vanaf het jaar 2018 en op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2018 alvast de te verwachten winstnemingen berekend uitgaande van deze nieuwe PoC methode.

Echter, na de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2018 werd duidelijk dat winstneming op basis van de PoC-methode met terugwerkende kracht in het jaar 2017 dient plaats te vinden. Om deze reden is de verantwoording van de aanvullende winstneming vanuit de grondexploitaties in de jaarrekening 2017 nog niet verwerkt in de grondexploitaties en onderstaande tabel. Zodra duidelijk wordt hoe het voorzichtigheidsbeginsel moet worden toegepast op de aanvullende winstneming en het daadwerkelijke bedrag aan winst vastgesteld kan worden, passen wij de grexen hierop aan en zullen onderstaande verwachte winstnemingen wijzigen zowel in bedrag als ook in de planning.

Op basis van de huidige geactualiseerde grexen is in onderstaande tabel de winstverwachtingen per project vanaf het jaar 2018 weergegeven. In de eerste kolom is de aanvullende winstneming zoals verantwoord in de jaarrekening 2017, weergegeven.

Verwachte winstnemingen per ultimo	Aanvullende winstneming 2017	2018	2019	2020	2021	>2022
Zuidoevers Zuidlaardermeer	315.373	245.910	80.603	84.689	68.769	
Bedrijventerr. Vriezerbrug	713.099	196.237	57.687	19.220	27.414	141.217
Oude Tolweg	117.659	225.283				
Grooteveen	1.521.575	1.432.208	427.562	240.156	249.930	182.748
Donderen	132.559	77.895	108.717			
Businesspark Ter Borch	202.471					1.427.185
Ter Borch	6.049.362	2.919.974	994.710	1.012.353	1.048.655	4.447.691
Totaal	9.052.098	5.097.507	1.669.279	1.356.418	1.394.768	6.198.841



1.10 Risicobeheersing

De gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen is nog stijgende en ook het aantal verkochte woningen is aanzienlijk gestegen.

Afgelopen jaar hebben we in onze gemeente veel kavels verkocht waardoor de totale boekwaarde is gedaald met ca. 10,9 miljoen. Daarnaast verwachten we een winstvoorraad van 15,6 miljoen.

De risico's worden bepaald door middel van een kansberekening en of scenario-berekening. Deze uitkomst wordt vergeleken met de IFLO-norm en het hoogste bedrag wordt aangemerkt als risico.

In de huidige methodiek wordt, uitzonderingen daargelaten, de helft van de berekende risico's afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen. Deze 50% is ingegeven vanuit de gedachte dat de kans dat alle berekende risico's zich tegelijk zullen gaan voordoen erg klein is.

Voor het jaar 2018 is ruim € 3,38 mln. afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen. Dit is ca. € 1,28 mln. lager dan in 2017.

Het totaal aan berekende risico's van de lopende grondexploitaties is ca. € 6,1 miljoen. In het volgende overzicht wordt in de kolom "berekend risico 2018" een onderverdeling weergegeven van de genoemde € 6,1 miljoen. Van deze € 6,1 mln. is ruim € 3,3 miljoen afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen.

Project	Berekend risico 2017	Berekend risico 2018	Afgedekt risico 2017	Afgedekt risico 2018
Zuidoevers Zuidlaardermeer	141.449	54.000	141.449	54.000
Bedrijventerr.Vriezerbrug	214.807	185.941	214.807	185.941
Oude Tolweg	0	0	0	0
Groote Veen	1.365.858	439.935	682.929	219.968
Donderen	120.000	108.717	120.000	108.717
Businesspark Ter Borch	2.159.887	2.233.737	1.079.944	1.116.868
Ter Borch	3.624.007	2.800.000	1.812.004	1.400.000
Dorpskern Eelde	610.000	300.000	610.000	300.000
totaal	8.236.008	6.122.330	4.661.133	3.385.494

Vanwege de huidige belangstelling, opties en verkopen kan de eerder gevormde voorziening voor het bedrijventerrein Vriezerbrug vrijvallen. De berekende risico's voor dit project worden op de gebruikelijke wijze afgedekt.

Gelet op de nog te realiseren opbrengsten (totaal ca. € 68,6 mln.) en de totale boekwaarde (ca. € 29,2 mln.) en het feit dat de uitgifte(planning) het grootste risico is, zijn de berekende risico's, net als vorig jaar, afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen. Vanaf het jaar 2018 is ruim € 3,3 mln. afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen. Vanwege de nieuwe winstnemingsmethodiek zal mogelijk ook deze systematiek wijzigen. Afhankelijk van de uitkomsten van de verfijning van de risico's in project gerelateerde risico's en macro economische risico's kunnen wij ons voorstellen dat alleen de macro economische risico's nog worden afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen en project gerelateerde risico's in de daarvoor bestemde reserve.



2. Belangrijkste constatering en ontwikkelingen per grondexploitatie

Donderen

- De prognose van 2 kavels is in 2017 gehaald. Beide kavels zijn verkocht en geleverd. Daarnaast is er nog een kavel onder optie. Er is nog 1 kavel te koop.
- De neerwaartse bijstelling van grondopbrengsten in de vorige grex is vanwege het realiseren van een vrijstaande woning in plaats van een tweekapper ongedaan gemaakt. De opbrengsten zijn in totaal met ca. € 86.500,- naar boven bijgesteld.
- Afhankelijk van het verloop van de bouw zullen we het woonrijp maken eerder uitvoeren.
- De overige budgetten zijn nagenoeg gelijk gebleven.
- De opbrengstindex van 2% is niet gehanteerd
- De looptijd is ongewijzigd gebleven en de einddatum blijft 31 december 2019.
- Vanwege de verkoop van twee kavels en lage investeringen is de boekwaarde afgenomen met ca. €160.000,-
- Het voorziene resultaat op contante waarde is ca. € 184.785,- positief. In voorgaande jaren is ca. €456.000,- aan verliezen genomen
- Er moet nog voor ca. € 175.000,- aan opbrengsten worden gerealiseerd.
- Risicoprofiel € 108.700,-, een verlaging van ca. € 11.000,- t.o.v. voorgaand boekjaar

Groote Veen

- De verkoopprognose van 18 kavels in 2017 is ruimschoots gerealiseerd. In 2017 zijn 27 kavels verkocht waarvan er 26 kavels in 2017 zijn gepasseerd. Daarnaast zijn er nog 14 kavels onder optie.
- Het aantal woningen is vanwege herverkavelingen met twee stuks toegenomen tot 198 stuks. De gronden voor maatschappelijke voorzieningen zijn ook in 2017 afgenomen.
- In totaal zijn de investeringsbudgetten opgehoogd met ca. €236.000,-. De meest opvallende wijzigingen zijn onderdeel van het woonrijp maken en dan specifiek de langzaam verkeersbrug naar de maatschappelijke voorzieningen (€ 190.000,-). De brug moet vanwege voortschrijdend inzicht breder worden dan eerder gedacht. In verband hiermee zijn ook de plankosten verhoogd met ca. € 49.000,-. Verder hebben er kleine bijstellingen plaatsgevonden in de overige budgetten.
- In de grondexploitatie is tevens beperkt rekening gehouden met evt. aanpassingen op het gebied van parkeren, waterhuishouding, groen- en speelvoorzieningen.
- De opbrengstramingen zijn verhoogd met ca. € 365.000,-. Dit betreft een actualisatie op basis van de werkelijke verkopen en onderhandelingen en geraamde optierente.



- Ten opzichte van de jaarschijf is in totaal ca. € 460.000,- minder uitgegeven dan geraamd. Dit betreft slechts een uitstel van investeringen met name de realisatie van de maatschappelijke kavel (brug, ontsluiting en damwanden).
- Er moet nog voor ca. € 5,4 miljoen aan opbrengsten worden gerealiseerd.
- De looptijd is ongewijzigd gebleven (t/m 2023).
- De boekwaarde is afgenomen met ca. € 3,8 miljoen.
- Voorzien resultaat € 2.492.082,- positief op contante waarde.
- Risicoprofiel € 219.968,-, een verlaging van ca. € 460.000,- t.o.v. voorgaand boekjaar.

Oude Tolweg Zuid

- De prognose van 3 te verkopen kavels in 2017 is gerealiseerd. Alle kavels zijn nu verkocht.
- Het laatste gedeelte van het project wordt in 2018 woonrijp gemaakt waarna het project in 2018 zal worden afgesloten.
- Het investeringsbudget voor het woonrijp maken is verhoogd met ca. €34.000,- Dit komt met name doordat de aanbesteding opnieuw heeft plaatsgevonden in een minder gunstige periode vanwege het stoppen door de eerdere aannemer Lareco Nederland BV.
- In 2017 kan er een winstneming plaatsvinden van € 150.000,- In totaal is er inclusief de winstneming van 2017, € 1.920.000,- aan winst genomen. Bij het afsluiten van het project eind 2018 kan een laatste winstneming plaatsvinden.
- De boekwaarde is afgenomen met ca. € 169.000,-
- Het voorziene resultaat is € 221.496,- positief op contante waarde
- Evenals voorgaande jaren is er gezien de positieve boekwaarde geen risicoafdekking noodzakelijk.

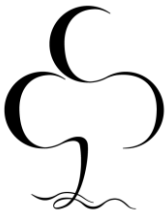


Zuidoevers Zuidlaardermeer

- In 2017 zijn 4 kavels verkocht. Dit zijn er 2 meer dan geraamd. Daarnaast zijn er aan het eind van 2017 nog 6 kavels onder optie.
- In 2017 is een beheersverordening vastgesteld voor het gedeelte Zuidoevers. Het overige gedeelte van het oorspronkelijke bestemmingsplan is niet aangepast.
- Alle walkavels zijn in de verkoop. Afhankelijk van de verkopen, is de verwachting dat de overige 3 rietkavels op korte termijn zullen worden uitgegeven.
- Het totale investeringsbudget is verlaagd met ca. €142.000,- Met name de budgetten voor de plankosten inclusief voorbereiding en toezicht zijn neerwaarts bijgesteld met ca. €105.000,- Daarnaast zijn de financieringslasten lager (€ 52.000,-) door de gunstige verkopen. Verder hebben zich kleine wijzigingen voorgedaan in de overige budgetten.
- Door de gunstige verkopen is de looptijd verkort met twee jaar. Einddatum van het project is 31 december 2021
- Er dient nog voor ca. € 1,6 miljoen aan opbrengsten te worden gerealiseerd. In dit project is sprake van een specifiek deel van de woningmarkt (nichemarkt)
- De boekwaarde is afgenomen met ca. € 662.000,-
- Het voorziene resultaat is € 464.439,- positief op contante waarde
- Risicoprofiel € 54.000,-, een verlaging van ca. € 87.000,- t.o.v. voorgaand boekjaar

Bedrijventerrein Vriezerbrug

- In 2017 is 7.474 m2 grond verkocht. Hiermee is de prognose van 6.000 m2 voor 2017 gehaald. Eind 2017 was ruim 30.000 m2 grond onder optie. De uitgifteplanning is hierop aangepast met een redelijke mate van voorzichtigheid.
- Het gehele gebied is inmiddels overgedragen aan de algemene dienst en opgenomen in de beheersbegroting.
- De maximum opvangcapaciteit voor opvang van hemelwater wordt bereikt. Bij hevige buien kan dit tot overlast leiden. E.e.a. zal worden berekend en er zal worden bepaald wat de financiële consequenties zijn en welke dekking hiervoor aanwezig is. In de grex is hiervoor vooralsnog geen extra budget opgenomen.
- Het totale investeringsbudget is verlaagd met ca. €99.000,-. Dit wordt vooral veroorzaakt door lagere financieringslasten van ca. € 54.000,- en lagere plankosten en belastingen ca € 45.000,-
- De looptijd is verkort met 2 jaar vanwege de gunstige verkopen (t/m 2026).
- Er dient voor ca. € 2,7 miljoen te worden verkocht en er is geen indexering toegepast op de nog te verwachten opbrengsten.



- De boekwaarde is afgenomen met ca. € 110.000,- De mutatie in 2017 was € 463.000,- positief. Hierop is de vrijval van de voorziening van € 350.000,- in mindering gebracht.
- Het voorziene resultaat is € 775.723,- positief op contante waarde.
- Risicoprofiel € 185.941,- Dit bedrag wordt afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen. In voorgaande jaren is een voorziening gevormd van ruim 0,71 mln. Gezien de enorme belangstelling, opties en verwachte verkopen zien wij geen noodzaak de het volledige bedrag van deze voorziening aan te houden waardoor in 2017 0,35 mln. is vrijgevallen ten gunste het exploitatieresultaat.

Ter Borch

- Het deelplan Groene Lint is nagenoeg gereed. Er resteert één te verkopen kavel.
- Het deelplan Tuinwijk Parkgebied wordt gerealiseerd door een projectontwikkelaar. Het inrichtingsbudget voor dit deel is geïndexeerd. De opbrengsten zijn bijgesteld vanwege ontvangen optierente. Er resteren nog 2 te verkopen kavels.
- Voor het deelplan Tuinwijk Entreezone is sprake van een herontwikkelingsscenario met een alternatief ontwikkelingsplan dat ook de realisatie van een supermarkt omvat. Bij de aanpassing van het geldende bestemmingsplan zal ook de grex op dit punt geactualiseerd moeten worden. Als onderdeel van de herontwikkeling is tevens besloten het profiel van de Borchsingel aan te passen en de omringende paden te optimaliseren. De totale geraamde kosten hiervoor bedragen € 580.000,- daar waar eerder met ca. € 200.000,- rekening was gehouden. Het budget voor de hoofdstructuur is voor dit onderdeel verhoogd met € 380.000,- Daarnaast is het budget verhoogd met € 64.400,- voor een kentekenonderzoek om de verhouding bestemmings- en sluipverkeer te kunnen meten. De geraamde opbrengsten voor 2017 van € 2,1 mln. zijn doorgeschoven naar het jaar 2018.
- Deelplan Waterwijk Noord-Zuid is geheel bouwrijp en grotendeels woonrijp. Voor de stripbebouwing is een contract met een projectontwikkelaar gesloten. In overeenstemming met de stand van het uit te voeren werk zijn de budgetten geactualiseerd. De werkelijke civiele kosten zijn in 2017 ca. €165.000,- hoger geweest dan verwacht. Echter in de hoofdstructuur waren de kosten ca. € 74.000,- lager voor dit deelgebied waardoor een verschil van € 91.000,- resteert. Daarnaast is een brug beschadigd waarvoor de raming is opgehoogd met € 25.000,- voor herstelwerkzaamheden. Er wordt nog onderzocht of dit voor meer bruggen geldt. Verder is er sprake van een asbestonderzoek (ca. €10.000,-) Per 1 januari 2018 is het plandeel, met uitzondering van Garmpoleiland, overgedragen aan het openbaar areaal. Daarnaast zijn er extra opbrengsten gerealiseerd van € 74.000,- door de verkoop van de oorspronkelijke kavel aan de Woltsingel. Alle kavels zijn nu verkocht in dit deelplan.
- Deelplan Rietwijk Zuid is volop in uitvoering en de verkopen lopen voorspoedig. Alle kavels zijn verkocht of onder optie. De inrichtings- en plankosten zijn verlaagd met respectievelijk ca. € 26.000,- en ca. €38.000,- Ook de geraamde opbrengsten zijn opgehoogd met ca. €30.000,-.
- In deelplan Rietwijk Noord is in uitvoering en de hoofdontsluitingsweg en het grondwerkbestek zijn nagenoeg gereed. De ecozones zijn ook gereed en er is een start gemaakt met het bouwrijp maken. De eerste uitgifte in juni 2017 was succesvol. Alle 20 kavels zijn direct in optie genomen en inmiddels nagenoeg verkocht. M.u.v. de plankosten zijn de inrichtingskosten nagenoeg gelijk gebleven. De opbrengstramingen zijn verhoogd met ca. €2,7 mln. Met name de opbrengsten ten zuiden van de ecozone zorgen voor hogere opbrengsten.



- Het deelplan Rietwijk Bungalowbuurt (thans crematorium) wordt m.u.v. de hoofdontsluitingsweg, de inrit ten behoeve van het crematorium en een pompgemaal, door de koper van de grond uitgevoerd. Het budget voor inrichtingskosten zijn opgehoogd met ca. €40.000,-.
- Het deelplan Waterwijk Landgoed is volledig bouwrijp en alle grotere landgoedkavels zijn inmiddels verkocht. De budgetten zijn naar beneden bijgesteld. Het gebied is per 1 januari 2018 overgedragen aan de algemene dienst.
- Voor het deelplan Business Park Ter Borch (voorheen Kranenburg Zuid) is per 1 januari 2016 een separate grondexploitatie opgesteld met een bijdrage aan het plan Ter Borch. Naast de realisatie van de Borchsingel zijn ook een fietsverbinding en mitigerende maatregelen in relatie tot de A7 van toepassing t.b.v. de uitvoering van het woningbouwprogramma. Bekostiging vindt plaats uit de bijdrage aan de hoofdstructuur. Inmiddels is dit afgerond.
- De nieuwe uitgewerkte plannen voor de natuurontwikkeling Ecozones zijn uitgevoerd. In 2016 is verantwoording afgelegd middels een goedkeurende accountantsverklaring en afgerekend met de subsidiegevers. De resterende werkzaamheden worden in 2018 uitgevoerd. Daarna kan ook dit plandeel worden afgesloten en worden overgedragen aan de algemene dienst.
- De totale raming voor de plankosten is opgehoogd met ca. € 0,43 mln. Dit komt met name doordat er met een hoger tarief is gerekend (vanwege mogelijke inhuur) en de toepassing van een index.
- Het totale budget voor de inrichtingskosten verhoogd met ca. € 0,56 mln.
- De opbrengstramingen zijn weer aangepast aan de hand van de werkelijke verkopen en verkoopbesprekingen en zijn in totaal verhoogd met ca. € 2,82 mln.
- Ten opzichte van de jaarschijf 2017 zijn de werkelijke totale investeringen ca. € 1,26 mln. lager dan geraamd. Dit komt vooral doordat investeringen doorschuiven naar het volgend jaar.
- Ten opzichte van de jaarschijf 2017 zijn de werkelijke opbrengsten in totaal ca. € 0,5 mln. hoger. De geraamde opbrengsten voor de ecozone ad € 2,1 mln. zijn niet gerealiseerd. Daarentegen waren de werkelijke opbrengsten in de Waterwijk en Rietwijk Zuid ca. € 3,0 mln. hoger dan geraamd. Voor Rietwijk Noord zijn de opbrengsten iets lager vanwege het doorschuiven van aktepasseringen naar 2018.
- De looptijd van het project is ongewijzigd gebleven
- De boekwaarde is, inclusief de winstneming van € 2,5 mln. gedaald met ca. € 7,12 mln.
- Het voorziene resultaat is ca. € 9,92 mln. positief op contante waarde.
- Risicoprofiel €1.400.000,-, een verlaging van ca. € 412.000,- t.o.v. voorgaand boekjaar.

Business Park Ter Borch (voorheen Kranenburg Zuid)

- De ontwikkeling vindt niet meer programmatisch plaats maar we spelen in op de directe wensen van initiatieven of potentiële ontwikkelingen. Voordat plannen worden uitgewerkt wordt de markt verkend en wordt er samen met de markt ontwikkeld. Hierdoor worden de risico's verlaagd maar heeft wel tot gevolg dat de plankosten hoger kunnen uitvallen



- Er wordt uitgegaan van een hoogwaardig segment bedrijven en voorzieningen waarvoor veel maatwerk nodig zal zijn.
- De meeste grondaankopen zijn gerealiseerd en maken onderdeel uit van de boekwaarde. De gronden voor de hoofdontsluitingsweg zijn inmiddels aangekocht van Groningen. Ook is gerekend met de aankoop van een aantal percelen buiten de plangrens t.b.v. een juiste aantakking op de infrastructuur. In totaal dienen we nog voor ca. € 120.000,- aan gronden te verwerven.
- De bijdrage vanuit Business Park Ter Borch aan de hoofdstructuur (investering en bewaking in de grex Ter Borch) is in totaal €2,66 mln. geweest. Hiermee is geheel voldaan aan de bijdrage aan het moederplan Ter Borch.
- Het budget voor het bouwrijp maken is opgehoogd met € 0,17 mln. vanwege met name saneringen en indexering. Tevens is het budget voor het woonrijp maken opgehoogd met € 0,22 mln. vanwege een duurder groenplan en indexeringen. De eerste aanbesteding voor het bouwrijp maken van de eerste fase is gunstig uitgevallen (ca. 0,6 mln.) Verder is het ophogen € 0,23 mln. goedkoper uitgevallen vanwege het verwerken van een grondoverschot uit het woningbouwplan Ter Borch.
- De plankosten zijn verhoogd met ca. € 112.000,- Dit komt doordat er met een hoger tarief is gerekend vanwege mogelijke externe inhuur en de verhoging van de index met 0,5%. Tevens is er veel inzet geweest op tekenondergronden voor de planontwikkeling en het bestemmingsplan.
- Het opbrengstenprogramma kan worden onderverdeeld in een snelwegprogramma, een middendeel met hoogwaardige duurzame bedrijvigheid en voorzieningen en woonwerken. De opbrengstramingen zijn als gevolg van de index opgehoogd met ca. € 940.000,-
- Vanaf het jaar 2021 wordt gerekend met een opbrengstenindex van 2%.
- Er dient nog voor ca. € 18,8 mln. aan opbrengsten te worden gerealiseerd.
- De looptijd van het project is ongewijzigd gebleven (t/m 2027)
- De boekwaarde zal de komende jaren gaan toenemen
- Het voorziene resultaat is ca. € 1.596.611,- positief op contante waarde.
- Risicoprofiel € 1.116.868,-, een verhoging van ca. € 37.000,- t.o.v. voorgaand boekjaar.



3. Conclusies

Ten opzichte van vorig jaar heeft de actualisatie van de grondexploitaties in totaal geleid tot een positiever voorzien resultaat op contante waarde. Hetzelfde geldt voor de (verwachte) boekwaarden en het risicoprofiel. Deze conclusies zijn vooral gebaseerd op de volgende feiten:

1. Inclusief de winstnemingen in het jaar 2017 in totaal een boekwaardedaling gerealiseerd van ca. €1,5 mln. ten opzichte van de boekwaarden op 1 januari 2017. Met name de projecten Groote Veen en Ter Borch hebben hierin een belangrijk aandeel gehad. De boekwaarde van het project Business Park Ter Borch is wel opgelopen. Gezien de fase van dit project is dit ook logisch, de kosten gaan altijd voor de baten. Door de extra winstneming is de boekwaarde uiteindelijk weer verhoogd met hetzelfde bedrag.
2. Conform de geactualiseerde grexen wordt tot 2021 een boekwaardedaling verwacht van ruim € 11,1 mln.
Het grootste risico hierbij is de haalbaarheid van de geraamde uitgifteplanningen.
3. Een afname van de afgedekte risico's van ca. € 1,27 mln. De grootste afname wordt gerealiseerd door de projecten Ter Borch en Groote Veen door de gerealiseerde verkopen.
4. Het voorziene resultaat op contante waarde, na winstnemingen, is ten opzichte van 2017 met ca. € 0,4 mln. positiever geworden. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de extra winstneming van ca. €9 mln.
5. Het berekend risico voor het bedrijventerrein Vriezerbrug is berekend aan de hand van scenarioberekeningen. Gezien de enorme belangstelling en opties zien wij geen aanleiding om de voorziening in stand te houden. De voorziening (€ 707.043) kan daarom vrijvallen ten gunste van het exploitatieresultaat 2017.
6. Het exploitatieresultaat 2017 zal met ruim € 12,4 mln. (inclusief extra winstneming) positief worden beïnvloed vanuit de grondexploitaties. Dit betreft winstnemingen vanuit de projecten. Daarnaast grondverkopen vanuit een eerder afgesloten project Zwarte Lent Zuidlaarderveen en de vrijgevallen voorziening bedrijventerrein Vriezerbrug.

Bij de jaarrekening zullen wij uw raad nader informeren over de overige projecten niet in exploitatie, de initiatieven en de dorpskern Eelde.