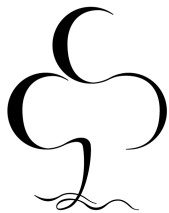


GEACTUALISEERDE GRONDEXPLOITATIES
PER 1 JANUARI 2019
GEMEENTE TYNAARLO

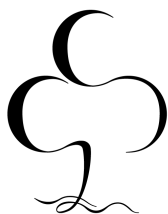
Status: Definitief 6 april 2019

Ten behoeve van de gemeenteraad



Inhoudsopgave

1.	Algemeen	7
1.1	Inleiding	7
1.2	Werkwijze	7
1.3	Parameters grondexploitaties	7
1.4	Prognose kaveluitgifte	8
1.5	Prijzontwikkeling	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	15
	Oude Tolweg Zuid.....	16
	Zuidoevers Zuidlaardermeer	16
	Bedrijventerrein Vriezerbrug.....	17
	Ter Borch	17
	Business Park Ter Borch (voorheen Kranenburg Zuid)	19
3.	Conclusies.....	21



Samenvatting

Per 1 januari 2019 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).

In maart 2018 heeft de Commissie BBV de verplichting opgelegd met terugwerkende kracht tussentijds winsten te nemen op basis van de percentage of completion methode (PoC). In de jaarrekening 2017 hebben we vanwege deze verplichting aanvullende winsten moeten nemen van ca. € 9 miljoen. Deze winstnemingen waren nog niet verwerkt in de grondexploitaties per 1 januari 2018.

Deze extra winstnemingen zijn, rekening houdend met de projectgebonden risico's, nu ook verwerkt in de geactualiseerde grondexploitaties. Dit heeft geleid tot een correctie op de aanvullende winstnemingen, hogere boekwaarden en hogere financieringslasten.

De tussentijdse te nemen winsten voor het jaar 2018 zijn berekend en worden verderop in deze rapportage nader toegelicht.

Deze nieuwe winstnemingsmethodiek heeft ook gevolgen voor onze systematiek voor het bepalen van de risico's.

Risico's hebben we nu gesplitst in projectgebonden risico's en macro-economische risico's. De projectgebonden risico's worden betrokken bij de bepaling van de hoogte van de tussentijdse winstnemingen en de macro-economische risico's worden afgedekt binnen het weerstandsvermogen.

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. Deze belastingdruk wordt verwerkt in de algemene begroting en niet in de grondexploitaties.

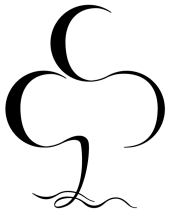
Beeld vastgoedmarkt

De Nederlandse woningmarkt groeit nog steeds. De huizenprijzen zijn behoorlijk gestegen en de verwachting is dat deze trend voorlopig doorzet. Landelijk gaat het om een stijging van 8-10%. Wel zal in 2019 de stijging van de huizenprijzen mogelijk afvlakken en de huizenmarkt waarschijnlijk iets "tot rust komen". In stedelijke gebieden is met name een tekort aan huizen in de categorie tot 250.000 euro. Starters en jonge gezinnen moeten de vraagprijs, of zelfs meer, bieden om kans te maken op de woningmarkt. Met de huidige hypotheeknormen betekent dit dat er ook flink wat eigen geld moet worden ingelegd. Kopers moeten ook concurreren met vermogende beleggers. De verlaging van de overdrachtsbelasting loopt structureel door. Dat is positief. Negatief is de beperking van de hypotheekrenteaf trek. Ook een aantrekkende economie komt de woningmarkt te goede. In 2020 komen er nieuwe regels voor de hypotheekrenteaf trek. Voor nieuwbouw gaat wel een rol spelen dat levertijden van bouwmaterialen toenemen en het personeel schaarser wordt.

Beeld vastgoedmarkt regionaal

Wel is de daadwerkelijke stijging sterk afhankelijk van de locatie en type woning. In de regio Groningen staat de markt flink onder druk. Groningen heeft zelfs de hoogste marktliquiditeit van het land met 0,13 (verhouding te koop staand en verkocht). Dit vergeleken met 0,4 landelijk en 0,3 in de randstad (Calcasa, WOX 2018 K3). De stijging van de huizenprijzen blijft echter wel achter bij het landelijk gemiddelde.

Daar waar volgens Calcasa in Rotterdam de prijzen met 15,9% zijn gestegen, in Flevoland met 13,7% en Amsterdam met 13,2% is de stijging in de provincie Groningen 5,4% en in Drenthe 7,5%. Een aantal gemeenten



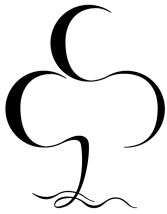
rondom Groningen staan zelfs in de top-10 van laagste prijsontwikkelingen: Zuidhorn, Leek en Haren met 3,9% tot 5,0%.

In bovenstaand stuk wordt de gemeente Tynaarlo niet expliciet genoemd, maar gezien combinatie van de ligging naast Haren en de vergelijkbare verkoopprijzen/woonsegmenten ligt een soortgelijke prijsstijging in de lijn der verwachting. Dit wordt bevestigd door Lamberink Garantiemakelaars die Tynaarlo op een prijsstijging van 5% over 2018 heeft gezet. Hierbij wordt ook genoemd dat juist bij het segment vrijstaand het aanbod groot is in vergelijking tot het aantal verkopen. De druk op dit segment zal dus het laagst zijn en gezien het belangrijke aandeel hiervan binnen de gemeente en de lopende projecten ook een verklaring voor het relatief lage percentage van prijsstijging.

Samenvattend kan dus gezegd worden dat de stijging van de woningprijzen binnen de gemeente Tynaarlo over 2018 met ca. 5% ongeveer half zo hoog is dan het landelijk gemiddelde van ca. 9,4%. Dit wordt veroorzaakt door de regio en de segmenten die worden verkocht. De grootste krapte en prijsstijging zit in de lagere segmenten. Dat er in de crisis is vastgehouden aan het prijsniveau speelt ook een rol: er was geen sprake van een 'in te halen achterstand' toen de economie weer aantrok.

Voor 2019 en 2020 is de verwachting dat de prijsstijging doorzet, maar in mindere mate. De ABN-woningmarktmonitor voorspelt een prijsstijging van 6% in 2019 en 4% in 2020. Omdat de gemeente Tynaarlo hier wat bij achter blijft verwachten wij een prijsstijging van ca. 3% voor tweekappers. Voor vrijstaande woningen verwachten wij 2,75%.

In de grondexploitaties rekenen we 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. Winsten worden nu tussentijds genomen conform de percentage of completion methode. Hierbij wordt rekening gehouden met de inmiddels inzichtelijk gemaakte projectgebonden risico's.

M.u.v. de projecten Donderen en Businesspark Ter Borch kunnen uit alle projecten winstnemingen worden gedaan van ca € 1,4 miljoen.

Verder voorzien wij, geen rekening houdend met de winstnemingen in 2018, een winstvoorraad in de lopende grondexploitaties van ruim € 10,3 miljoen op contante waarde. Ten opzichte van vorig jaar is de winstvoorraad lager. Dit komt vooral door de winstnemingen en hogere financieringslasten.

Risico's

Waar we voorheen alle risico's van de grondexploitaties bepaalden, dienen wij nu de risico's te splitsen in projectgebonden risico's en macro-economische risico's. Voorheen werden alle risico's voor de helft afgedekt binnen het weerstandsvermogen. Nu worden alleen de macro-economische risico's afgedekt binnen het weerstandsvermogen en de projectgebonden risico's worden gecorrigeerd op de voorziene resultaten van de grondexploitaties om de winstneming per project te kunnen bepalen. Op deze manier wordt alleen winst genomen wanneer winsten met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd.

Het totaal aan geïnventariseerde projectgebonden risico's is becijferd op ruim € 4,9 miljoen. Los van deze projectgebonden risico's zijn ook de macro-economische risico's inzichtelijk gemaakt. De uitkomst hiervan is ca. € 3,55 miljoen. Dit bedrag wordt zoals te doen gebruikelijk voor de helft afgedekt binnen het weerstandsvermogen.

Het totaal aan af te dekken (macro-economische) risico's voor de lopende grondexploitaties binnen het weerstandsvermogen is hiermee ca. € 1,61 miljoen lager dan per 1 januari 2018.

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 2018 laat in totaal een daling zien t.o.v. de boekwaarde op 1 januari 2018.

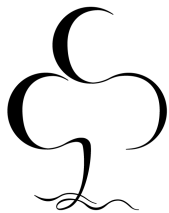
Het verwachte meerjarig perspectief van de totale boekwaarde van de lopende grondexploitaties laat eveneens een dalende lijn zien. Dit is conform onze beleidslijn om de risico's van grondexploitaties te laten afnemen.

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

Vooruitblik

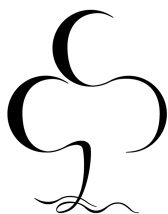
Komend jaar ligt de focus naast verdere uitwerking en uitvoering van de nieuwe wet- en regelgeving voor wat betreft de vennootschapsbelastingplicht op realisatie van beperkte nieuwbouw op de uitbreidingslocatie Vries Zuid en op een voorstel voor een participatieproces om tot een concreet plan te komen voor de centrumontwikkeling Zuidlaren.

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.



Het project Oude Tolweg Zuid is uitverkocht en grotendeels woonrijp gemaakt. Het project is afgesloten per ultimo 2018. Er dienen in 2019 nog wat afrondende werkzaamheden plaats te vinden. Het hiervoor benodigde budget wordt meegenomen bij het voorstel tot resultaatbestemming.

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 2019 weer geactualiseerd. Dit betreffen de volgende grondexploitaties:

- Business Park Ter Borch (bedrijvenpark)
- Ter Borch (woningbouw)
- Groote Veen
- Donderen
- Zuidoevers
- 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 actualisatie 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 2018. Eventuele verschillen ten opzichte van de werkelijke boekwaarde per 1 januari worden verwerkt in de jaarrekening over 2018.

1.3 Parameters grondexploitaties

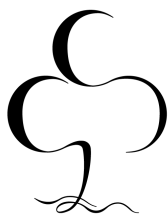
Het herstel op de woningmarkt en de economie lijkt zich voort te zetten. Wij zien daarom aanleiding om bij de actualisatie van de grondexploitaties uit te gaan van de volgende rekenparameters.

Parameter	Was 2018	Wordt 2019	
Index kosten:	2,0%	2,0%	
Index baten:	2,0%	2,0%	Niet algemeen toegepast
Rentekosten:	1,71%	1,49%	
Rentebaten:	1,71%	1,49%	

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. Dit heeft geleid tot aanpassingen op het algemene advies van 2% inflatie op de baten:

- Geen indexering berekenen over gronden waarover reeds afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaars of wordt onderhandeld. Tenzij een index in het contract is afgesproken, dan geldt deze index
- Geen indexering berekenen over de kavels die inmiddels in uitgifte zijn of die begin 2019 in uitgifte komen
- Geen indexering berekenen over de opbrengstraming project bedrijventerrein Vriezerbrug
- Het eerste jaar geen index over de opbrengstramingen project Businesspark Ter Borch, daarna 2%



1.4 Prognose kavelluitgifte

In onderstaande tabel wordt de prognose van de kaververkopen in de onderscheiden grondexploitaties, aangevuld met de realisatie over 2018, weergegeven.

PROJECT	prognose grex	Verkocht		opties per 31-12-2018	prognose kaververkoop					totaal vanaf 2019	
		gepasseerd	niet gepasseerd		2018	2018	2018	2019	2020		2021
Zuidoevers Zuidlaardermeer	3	4	2	3	3	1	1	0	0	0	5
Donderen	1	0	0	2	1	1	0	0	0	0	2
Ter Borch	36	27	37	22	69	37	35	31	113	285	
Groote Veen	17	24	0	1	15	14	2	0	0	31	
Totaal kavels (excl. bedrijventerreinen)	57	55	39	28	88	53	38	31	113	323	

PROJECT	prognose grex	Verkocht		opties per 31-12-2018	prognose kaververkoop					totaal vanaf 2019
		gepasseerd	niet gepasseerd		2018	2018	2018	2019	2020	
Bedrijventerr.Vriezerbrug in m ²	15.000	21.527	5.754	0	5.754	3.500	3.500	1.500	2.174	16.428
Business Park Ter Borch in m ²	1.078	4.740	0	0	1.970	10.639	10.639	10.639	64.078	97.965
Totaal kavels (excl. bedrijventerreinen)	16.078	26.267	5.754	0	7.724	14.139	14.139	12.139	66.252	114.393

In het afgelopen jaar zijn de kaververkopen wederom succesvol geweest.

In de gemeente Tynaarlo zijn afgelopen jaar 94 koopovereenkomsten gesloten voor een kavel. In 2018 zijn 55 kavels daadwerkelijk geleverd (gepasseerd). Hiermee is in totaal de prognose van 57 te verkopen nagenoeg gehaald. Een aantal kavels is begin 2019 geleverd.

De verkopen van gronden van het bedrijventerrein Vriezerbrug is uitzonderlijk gunstig verlopen. In 2018 is maar liefst 27.281 m² verkocht waarvan 21.527 daadwerkelijk is geleverd. Ook in het Business Park Ter Borch is meer verkocht dan geraamd, namelijk 4.740 m².

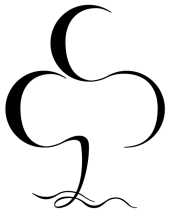
De uitgifteplanning voor 2019 is opnieuw beoordeeld. Ten opzichte van de ramingen van vorig jaar zijn deze nagenoeg gelijk gebleven. Op het bedrijventerrein Vriezerbrug is nu alleen nog de zichtlocatie van ca. 1 ha beschikbaar.

Het uitgiftetempo van resterende te verkopen gronden op Vriezerbrug is vanwege deze gunstige ontwikkelingen versneld waardoor de looptijd van dit project is ingekort met drie jaar.

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.

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

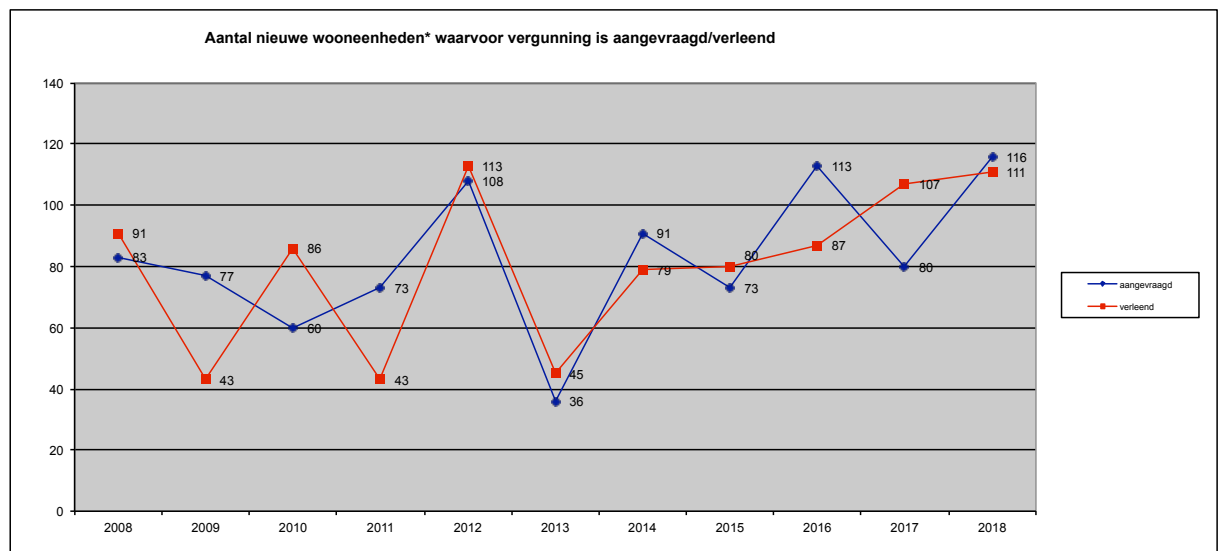


1.6 Markttontwikkelingen

Landelijk werd in 2018 voor bijna 70 duizend nieuw te bouwen woningen een bouwvergunning afgegeven. Dat is ongeveer gelijk aan het aantal in 2017. De bouwkosten van de afgegeven vergunningen voor de bouw en verbouw van woningen en bedrijfsgebouwen stegen in 2018 met 7 procent (Bron CBS).

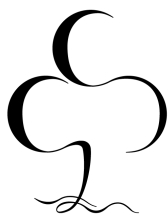
Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen is een indicator voor het aantal woningen dat gebouwd zal worden. Tussen de oplevering van een woning en de vergunningsverlening zit circa twee jaar.

Onderstaande grafiek geeft het aantal nieuwe wooneenheden waarvoor vergunning is aangevraagd c.q. verleend in Tynaarlo per jaar weer. Hieruit blijkt dat in Tynaarlo het aantal afgegeven omgevingsvergunningen voor nieuwe wooneenheden over 2018 ten opzichte van 2017 is gestegen.



Opmerking:

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



1.7 Boekwaardeverloop

De totale boekwaarde per 1 januari 2019 is ten opzichte van 1 januari 2018 gedaald met ca. 9,39 miljoen. In de volgende tabel valt af te leiden hoe deze daling is gerealiseerd. De tussentijdse winstnemingen van 2018 en de winstcorrecties op de winstnemingen van 2017 zijn reeds verwerkt in de boekwaarde per 1 januari 2019. Zoals gezegd dient vanuit de winstneming Oude Tolweg een klein budget (€ 9.935) te worden bestemd voor de afrondende werkzaamheden.

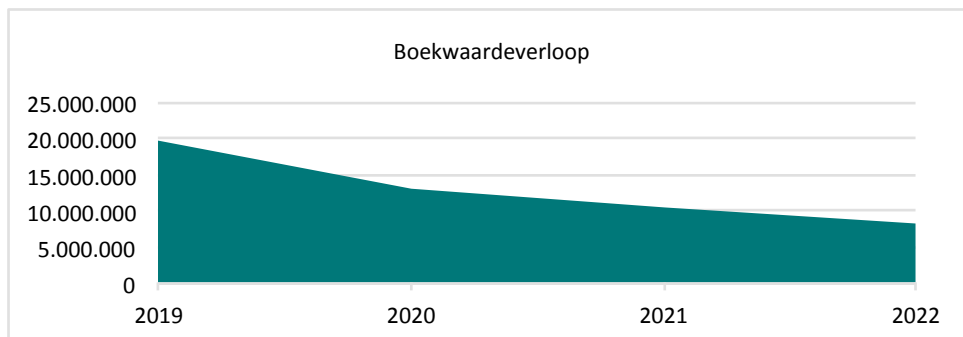
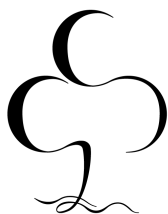
	Boekwaarde 1-1-2018	Uitgaven	Ontvangsten	Correctie winstneming 2017	Winstneming 2018	Boekwaarde 31-12-2018
Oude Tolweg	-245.524	135.589	0	0	109.935	0
Donderen	-4.026	7.317	620	58.600	0	61.271
Ter Borch	21.117.594	2.082.644	5.512.353	-3.135.598	859.903	15.412.189
Zuidoevers Zuidlaardermeer	971.182	47.087	802.273	-31.678	40.757	225.076
Vriezerbrug bedrijventerrein	2.707.972	79.641	1.399.060	-279.308	22.760	1.132.005
Business Park Ter Borch	2.683.168	1.395.401	1.050.000	-202.741	0	2.825.829
Groote Veen	1.970.615	726.885	2.809.103	-167.726	432.994	153.664
Totaal	29.200.982	4.474.563	11.573.409	-3.758.451	1.466.349	19.810.033

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

Boekwaardeverloop projecten in exploitatie

	boekwaarde per 1 januari 2019	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2020	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2021	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2022
Projecten in exploitatie				
Oude Tolweg	0	0	0	0
Donderen	61.272	14.081	-2.337	0
Ter Borch	15.412.191	9.230.000	7.859.903	5.470.000
Business Park Ter Borch	2.825.828	3.890.000	3.520.000	4.029.903
Zuidoevers Zuidlaardermeer	225.076	-328.909	-41.854	-16.327
Vriezerbrug bedrijventerrein	1.132.006	781.587	486.988	187.499
Groote Veen	153.666	-606.000	-1.429.000	-1.347.000
Totaal	19.810.039	12.980.759	10.393.700	8.324.075

Zoals blijkt uit de tabel en grafiek, is de verwachting dat de totale boekwaarde van de genoemde projecten per 1 januari 2022 is gedaald met ca. 11,5 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. € 10,37 miljoen op contante waarde (exclusief toekomstige winstnemingen)

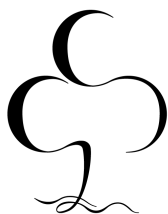
De voorzienen resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties zijn lager dan vorig jaar. Dit komt met name door de winstnemingen en hogere financieringslasten.

De € 10,37 mln. is een winstverwachting en dienen we 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. Nadat de projectgebonden risico's inzichtelijk zijn gemaakt heeft hierop een winstcorrectie plaatsgevonden. Deze winstnemingen zijn inmiddels verwerkt in de grondexploitaties per 1 januari 2019.

In onderstaande tabel is geen rekening gehouden met toekomstige winstnemingen.

Project	Contante Waarde 2018	Contante Waarde 2019*	Eindwaarde 2019*
Zuidoevers Zuidlaardermeer	464.439	195.293	204.153
Bedrijventerr.Vriezerbrug	775.723	99.515	107.153
Groote Veen	2.492.082	1.288.656	1.367.194
Donderen	184.785	2.269	2.337
Businesspark Ter Borch	1.596.611	1.573.695	2.224.141
Ter Borch	9.923.619	7.211.276	8.117.048
Totaal	15.437.259	10.370.704	12.022.026

* vóór winstneming



1.9 Verwachte winstnemingen vanaf 2018

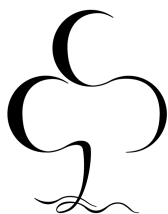
De commissie BBV hanteert het principe dat positieve resultaten, ofwel winsten, pas in de jaarrekening worden verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van de grondexploitatie. Voor winstneming 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).

Zowel de nieuwe verplichte methode van winstnemingen (PoC) als de aanpassing van de methode voor het bepalen van de risico's worden nader uitgewerkt in de nog te actualiseren Nota Grondbeleid.

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 winstneming zoals verantwoord in de jaarrekening 2017 en de correctie hierop, weergegeven.

Verwachte winstnemingen per ultimo	Genomen winsten 2017	2018	2019	2020	2021	>2022
Zuidoevers Zuidlaardermeer	283.695	40.757	65.779	40.971	49.359	0
Bedrijventerr.Vriezerbrug	433.791	22.760	17.607	17.160	17.714	26.048
Oude Tolweg	267.659	100.000	0	0	0	0
Groote Veen	1.353.849	432.994	304.310	314.415	148.788	81.635
Donderen	191.159	0	0	2.000	0	0
Businesspark Ter Borch	0	0	0	0	8.670	1.746.477
Ter Borch	5.413.764	859.903	1.292.095	733.895	632.371	4.122.466
Totaal	7.943.917	1.456.414	1.679.791	1.108.441	856.902	5.976.626



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 weer veel kavels verkocht waardoor de totale boekwaarde is gedaald met ca. 9,39 miljoen. Daarnaast verwachten we een winstvoorraad van € 10,37 miljoen.

Tot 2018 werden de risico's bepaald door middel van een kansberekening (Monte-Carlo simulatie) en of scenario-berekening. Deze uitkomst wordt vergeleken met de IFLO-norm en het hoogste bedrag werd aangemerkt als risico.

Vervolgens werd, uitzonderingen daargelaten, de helft van de berekende risico's afgedekt binnen 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.

Vanwege de nieuwe verplichte methode voor tussentijdse winstnemingen op basis van de percentage of completion methode, hebben wij ook de methode voor het bepalen van de risico's moeten aanpassen. De risico's dienen, zoals gezegd, te worden gesplitst in projectgebonden en macro-economische risico's. De macro-economische risico's worden afgedekt binnen het weerstandsvermogen en de projectgebonden risico's worden betrokken bij de bepaling van de hoogte van de tussentijdse winstnemingen.

Macro-economische risico's

De macro-economische risico's zijn bepaald door een risicoanalyse (Monte-Carlo simulatie) uit te voeren op de geconsolideerde grondexploitaties. Dit is het totaal van de ramingen van de kosten en opbrengsten van de projecten Donderen, Ter Borch, Zuidoevers, Bedrijventerrein Vriezerbrug, Groote Veen en Business Park Ter Borch samen.

De verwachte winstvoorraad is € 10,37 miljoen.

De uitkomst van de risicoanalyse is dat de kans dat de verwachte winstvoorraad ad € 10,37 wordt gehaald is berekend op 50,4%. De kans op een positief eindresultaat is 100%.

In het slechte geval is de verwachte winstvoorraad € 6,82 op contante waarde. Het verschil met het geconsolideerde eindresultaat van € 10,37 is € 3,55 miljoen (€ 10,37 - € 6,82).

Conform ons beleid dient de helft (€ 1,78 miljoen) te worden afgedekt binnen het weerstandsvermogen.

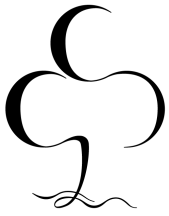
Voor het jaar 2019 is ruim € 3,38 mln. afgedekt binnen het weerstandsvermogen.

Gelet op het gestarte participatietraject voor de Centrumontwikkeling Zuidlaren is er momenteel geen volledig concreet beeld van het ontwikkelperspectief van de PBH-gronden, al staat wel in voldoende mate vast dat hier een ontwikkeling op gaat plaatsvinden. Dit maakt dat wij willen teruggrijpen op het ook al eerder toegepaste voorzichtigheidsprincipe door de gronden van deze locatie voor het verschil tussen een bij het ontbreken van een concreet ontwikkelplan realistische boekwaarde (inbrengwaarde) van maximaal ca 23 euro per m2 en de daadwerkelijke boekwaarde per m2 (ca 39 euro per m2) onder het via het weerstandsvermogen af te dekken risico te brengen. Om die reden wordt het bedrag van 3,38 miljoen euro opgehoogd met een bedrag van 2,16 miljoen euro tot een totaalbedrag van 5,54 miljoen euro.

Projectgebonden risico's

Lopende het jaar 2018 hebben wij alle projectgebonden risico's geïnventariseerd op basis van de RISMAN-methode. Deze methode behelst kortweg het in kaart brengen van de aanwezige risico's vanuit verschillende invalshoeken (politiek, maatschappelijk, financieel, ruimtelijk, juridisch, organisatorisch, technisch enz.)

Aan de hand van deze inventarisatie worden de belangrijkste risico's vastgesteld en de kans van optreden. Het gevolg van het optreden van een bepaald risico worden apart beoordeeld met getallen.



De uitkomst van deze risicoanalyse is een totaalbedrag van ruim € 4,9 miljoen aan projectgebonden risico's.

De projectgebonden risico's worden per project in mindering gebracht op het voorziene resultaat. Op deze uitkomst wordt de percentage of completion methode toegepast. Dit betekent dat de tussentijdse winstneming wordt gecorrigeerd voor de projectgebonden risico's. Mocht een risico zich onverhoopt gaan voordoen dan kan dit (deels) worden opgevangen in de grondexploitatie.

In onderstaande tabel worden de geïnventariseerde projectgebonden risico's per project weergegeven.

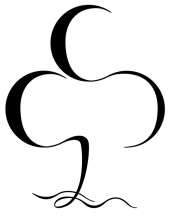
Herziene grondexploitaties per 1 januari 2019

Projectgebonden risico's	2019
Zuidoevers Zuidlaardermeer	62.956
Bedrijventerr.Vriezerbrug	0
Groote Veen	248.925
Donderen	6.700
Businesspark Ter Borch	2.161.000
Ter Borch	2.487.100
totaal	4.966.681

2. Belangrijkste constatering en ontwikkelingen per grondexploitatie

Donderen

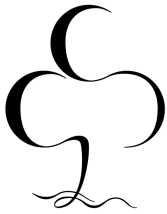
- De prognose van 1 kavel is in 2018 is niet gehaald. Wel zijn er eind december 2018 2 kavels onder optie. Ten tijde van het schrijven van deze rapportage zijn er geen kavels meer te koop.
- De raming van de grondopbrengsten in de vorige grex zijn nagenoeg gelijk gebleven.
- Afhankelijk van het verloop van de bouw wordt het woonrijp maken uitgevoerd.
- Met uitzondering van de plankosten zijn de overige budgetten nagenoeg gelijk gebleven.
- De opbrengstindex van 2% is niet gehanteerd omdat alle kavels in optie zijn.
- De looptijd is verlengd met 1 jaar omdat niet zeker is of de laatste kavel in 2019 of 2020 zal worden verkocht. De einddatum wordt 31 december 2020.
- Vanwege de winstneming en hogere financieringslasten is de boekwaarde toegenomen met ca. €65.000,-



- Er moet nog voor ca. € 175.000,- aan opbrengsten worden gerealiseerd.
- Het voorziene resultaat is € 2.269,- positief op contante waarde. In 2018 kan vanuit Donderen geen tussentijdse winstneming plaatsvinden. In voorgaande jaren zijn tussentijdse winsten genomen van in totaal € 191.159,-
- De projectgebonden risico's zijn bepaald op € 6.700,-

Groote Veen

- De verkoopprognose van 17 kavels in 2018 is ruimschoots gerealiseerd. In 2018 zijn 24 kavels verkocht en gepasseerd. Daarnaast is er nog 1 kavel onder optie. In 2019 worden de resterende 8 kavels in uitgifte gegeven.
- In totaal zijn de investeringsbudgetten opgehoogd met ca. €100.000,-. De meest relevante wijziging is de rente. Hoewel de looptijd met 1 jaar is ingekort en het rentetarief is verlaagd, is vanwege van de tussentijdse winstneming een extra financieringslast ontstaan van ca. € 180.000. De kosten voor tijdelijk beheer, de plankosten en de verkoop- en promotiekosten zijn afgenomen met ca. €52.000,-. 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 totale opbrengstramingen op prijspeil 1 januari 2019 is t.o.v. de grex 2018 met ca. € 72.000,- toegenomen. Echter, op eindwaarde loopt het verschil terug tot ca € 7.000,- doordat niet meer geïndexeerd wordt. Dit omdat alle kavelrijzen zoals opgenomen in de grex marktconform zijn. Verder is in 2018 ca. €50.000,- ontvangen aan renteopbrengsten.
- Ten opzichte van de jaarschijf is in totaal ruim € 200.000,- minder uitgegeven dan geraamd. Dit betreft uitstel van investeringen naar het volgend jaar.
- Ten opzichte van de jaarschijf is ruim € 750.000 meer aan opbrengsten ontvangen dan geraamd. Dit komt doordat er meer kavels zijn verkocht en gepasseerd dan geraamd.
- Er moet nog voor ca. € 2,79 miljoen aan opbrengsten worden gerealiseerd.
- De looptijd wordt verkort met 1 jaar (t/m 2022).
- De boekwaarde is afgenomen met ca. € 1,8 miljoen.
- Het voorziene resultaat is € 1.288.656,- positief op contante waarde. In 2018 kan vanuit Groote Veen een winstneming plaatsvinden van ca. € 433.000,-. In voorgaande jaren zijn tussentijdse winsten genomen van in totaal € 1.353.849,-
- De projectgebonden risico's zijn bepaald op € 248.925,-

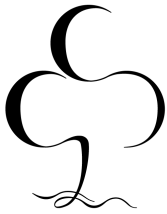


Oude Tolweg Zuid

- Alle kavels waren reeds in 2017 verkocht.
- Het laatste gedeelte is, op wat afrondende werkzaamheden na, in 2018 woonrijp gemaakt. De verwachting is dat voor de afrondende werkzaamheden een budget benodigd is van ca. € 10.000, - Dit bedrag nemen we mee in het voorstel tot resultaatbestemming.
- In 2018 kan er een laatste winstneming plaatsvinden van € 100.000, - In totaal is er inclusief de winstneming van 2018, € 2.020.000, - aan winst genomen.

Zuidoevers Zuidlaardermeer

- De raming van 3 te verkopen kavels in 2018 is ruimschoots gehaald. Er zijn in 2018 6 kavels verkocht waarvan er 4 zijn gepasseerd. De laatste 3 rietkavels zijn in 2018 uitgegeven en in de verkoop gebracht. Aan het eind van 2018 zijn alle 3 kavels onder optie.
- Ten opzichte van de vorige grex is het totale investeringsbudget nagenoeg gelijk gebleven. Met name de budgetten voor de plankosten inclusief voorbereiding en toezicht zijn neerwaarts bijgesteld met ca. €20.000,- Vanwege de winstnemingen zijn de financieringslasten hoger ca. € 11.000, - Verder hebben zich kleine wijzigingen voorgedaan in de overige budgetten.
- Ten opzichte van de jaarschijf is in totaal ruim € 115.000, - minder geïnvesteerd. Dit betreft doorschuiven van de werkzaamheden m.b.t. woonrijp maken naar 2019 of later.
- Door de gunstige verkopen is ten opzichte van de jaarschijf ruim € 250.000, - meer aan opbrengsten binnengekomen.
- De einddatum van het project blijft onveranderd en loopt tot en met 31 december 2021
- Er dient nog voor ca. € 0,86 miljoen aan opbrengsten te worden gerealiseerd.
- De boekwaarde is afgenomen met ca. € 745.000, -
- Het voorziene resultaat is € 195.293, - positief op contante waarde. In 2018 kan vanuit het project Zuidoevers een winstneming plaatsvinden van ca. € 40.757, - In voorgaande jaren zijn tussentijdse winsten genomen van in totaal € 283.695, -
- De projectgebonden risico's zijn bepaald op € 62.956, -

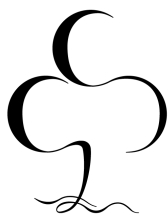


Bedrijventerrein Vriezerbrug

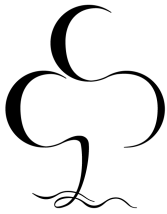
- In 2018 is 27.281 m2 grond verkocht. Hiervan is 21.527 m2 daadwerkelijk geleverd. Hiermee is de prognose van 15.000 m2 voor 2018 ruimschoots gehaald. De uitgifteplanning is hierop aangepast. Alleen de zichtlocatie is nog te koop.
- Het gehele gebied is overgedragen aan de algemene dienst en opgenomen 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. €93.000,-. Dit wordt vooral veroorzaakt door lagere plankosten en lagere belastingen doordat er veel gronden zijn verkocht. De financieringslasten zijn vanwege winstnemingen verhoogd met ca. € 30.000, -
- De looptijd is verkort met 3 jaar vanwege de gunstige verkopen (t/m 2023).
- Er dient voor ca. € 1,4 miljoen te worden verkocht en er is geen indexering toegepast op de nog te verwachten opbrengsten. Dit omdat de ramingen zoals nu opgenomen in de grex marktconform zijn.
- De boekwaarde is afgenomen met ca. € 1,58 miljoen. Dit komt met name door de gunstige verkopen.
- Het voorziene resultaat is € 99.515, - positief op contante waarde. In 2018 kan vanuit het project Vriezerbrug een winstneming plaatsvinden van ca. € 22.760, - In voorgaande jaren zijn tussentijdse winsten genomen van in totaal € 433.791, -
- Er zijn geen projectgebonden risico's aanwezig en de eerder gevormde voorziening is in 2017 volledig vrijgevallen.

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 is verhoogd met ca. € 15.000, - als gevolg van een omgelegde riolering. Dit is voor 50% door de gemeente en voor 50% door de ontwikkelaar bekostigd. Alle kavels zijn inmiddels geleverd en de totale opbrengst is ca. € 15.000, - hoger dan geraamd. Er is nog een beperkt budget aanwezig voor de aanleg van groen en een aantal inritten.
- 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, - Deze kosten betreffen alleen de hoofdstructuur. Als gevolg van procedures omtrent de supermarktontwikkeling is er sprake van extra plankosten. De geraamde opbrengsten voor 2015 van € 2,1 mln. zijn doorgeschoven naar het jaar 2019.



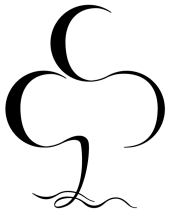
- Deelplan Waterwijk Noord-Zuid is geheel bouwrijp en grotendeels woonrijp. Voor de stripbebouwing is een contract met een projectontwikkelaar gesloten. In overeenstemming met de stand van het uit te voeren werk zijn de budgetten geactualiseerd. Er is sprake van extra kosten als gevolg van schade aan bruggen (ca. € 75.000, -). Verder is er sprake van meerkosten van ca. € 28.000, - aan (herstel)werk wat niet was voorzien in 2018. Ook de plankosten zijn toegenomen met ruim € 98.000, - als gevolg van de problematiek met de bruggen. Er wordt nog onderzoek gedaan of er sprake is van extra constructieve problemen. Dit risico is meegenomen in de risicoanalyse van het project. Per 1 januari 2018 is het plandeel, met uitzondering van Garmpoleiland, overgedragen aan het openbaar areaal. Alle kavels zijn verkocht in dit deelplan.
- De realisatie van het deelplan Rietwijk Zuid loopt voorspoedig. De voortgang van het woonrijp maken loopt wat achter bij de planning in de grex maar dit wordt in 2019 verder ingelopen. Alle kavels zijn verkocht en op twee na geleverd. De civieltechnische kosten zijn verhoogd met ca. € 144.000, - als gevolg van niet voorzien en uitgevoerd werk. De plankosten zijn verlaagd met ca. € 231.000, - De geraamde opbrengsten zijn nagenoeg gelijk gebleven. De realisatie van de zogenaamde tusseneilanden (Waterjuffer) zijn al eerder verkocht en afgenomen door een ontwikkelaar. De voortgang blijft echter behoorlijk achter bij de verwachting. Momenteel is er nog maar 1 woning verkocht. De ontwikkelaar onderzoekt een alternatieve invulling waarbij overdracht aan een andere ontwikkelaar niet wordt uitgesloten.
- In deelplan Rietwijk Noord is volop in uitvoering. Het bouwrijp maken van de hoofdontsluitingsweg en het grondwerkbestek zijn nagenoeg gereed. Ook de aanleg van de ecozones is afgerond. Alle vrije kavels in het zuidelijk deel (55 st.) zijn in verkoop gebracht en zijn alle in optie of verkocht. Er wordt als gevolg van een herverkaveling 1 woning minder gerealiseerd dan voorzien in 2018. Ten aanzien van de projectmatige ontwikkelingen is er vooralsnog sprake van een viertal projecten. De civieltechnische kosten zijn opgehoogd met ca. € 300.000, -. Ook het budget voor de plankosten is met ca. € 58.000, - opgehoogd. De opbrengstramingen zijn verhoogd met ca. €1,1 mln. vanwege verkopen, uitgifteprijzen, afspraken ontwikkelaars (+1,3 mln.) en lagere toekomstige indexering (-€ 0,2 mln.) i.v.m. de prijsontwikkelingen. Anders dan bij de andere projecten hebben wij voor Ter Borch in de grex 2018 de eerste jaren gerekend met een index van 3% i.p.v. 2%. In de grex 2019 is vanwege prijsontwikkelingen gekozen weer aan te sluiten bij de indexering die algemeen is gekozen (2%)
- 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. De werkzaamheden zijn nagenoeg geheel uitgevoerd. Het budget voor plankosten is verlaagd met ca. € 28.000, -
- Het deelplan Waterwijk Landgoed is volledig bouwrijp en nagenoeg geheel woonrijp. Er hoeven alleen nog inritten en groen te worden aangelegd. Alle kavels waren reeds in 2017 verkocht. Het budget voor plankosten is naar beneden bijgesteld met ca. € 31.000. Het gebied is per 1 januari 2018 overgedragen aan de algemene dienst.
- De nieuwe uitgewerkte plannen voor de natuurontwikkeling Ecozones zijn uitgevoerd en er is verantwoording afgelegd middels een goedkeurende accountantsverklaring en afgerekend met de subsidiegevers. In 2019 zullen de beheerafspraken worden geëvalueerd.
- De totale raming voor de plankosten is opgehoogd met ca. € 0,21 mln. Dit komt met name door hogere plankosten voor de Entreezone en extra kosten i.v.m. de schade aan bruggen in de Waterwijk.
- Het totale budget voor de inrichtingskosten is verhoogd met ca. € 0,20 mln.



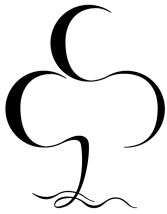
- De opbrengstramingen zijn weer aangepast aan de hand van de werkelijke verkopen en verkoopbesprekingen en zijn in totaal verhoogd met ca. € 0,41 mln. Met name de opbrengstraming in Rietwijk Noord zijn bijgesteld.
- Ten opzichte van de jaarschijf 2018 zijn de werkelijke totale investeringen ca. € 2,55 mln. lager dan geraamd. Dit komt vooral doordat investeringen doorschuiven naar het volgend jaar.
- Ten opzichte van de jaarschijf 2018 zijn de werkelijke opbrengsten in totaal ca. € 3,79 mln. lager. De geraamde opbrengsten voor de entreezone ad € 2,1 mln. zijn niet gerealiseerd. Deze opbrengsten schuiven door naar het volgend jaar. Ook de werkelijke opbrengsten in Rietwijk Noord ca. € 1,69 mln. hoger dan geraamd. Deze opbrengsten schuiven door naar 2019.
- De looptijd van het project is met 1 jaar verlengd en loopt tot en met 31 december 2026. Dit omdat de appartementen aan de zuidzijde van het Entreegebied later gerealiseerd worden.
- De boekwaarde is gedaald met ca. € 5,7 mln.
- Het voorziene resultaat is € 7,2 miljoen positief op contante waarde. In 2018 kan vanuit het project Ter Borch een winstneming plaatsvinden van ca. € 859.000, - In voorgaande jaren zijn tussentijdse winsten genomen van in totaal € 6,36 miljoen
- De projectgebonden risico's zijn bepaald op € 2.487.100, -

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 faciliteren wij bij de planuitwerking. 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 deel uit van de boekwaarde. De gronden voor de hoofdonthoudingsweg 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.
- 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 geraamde bijdrage aan het moederplan Ter Borch.
- Het budget voor het bouwrijp en woonrijp maken is opgehoogd met € 0,46 mln. vanwege archeologie en bruggen/duikers (op basis van nader onderzoek en uitwerking ontwerp). De eerste aanbesteding van (een deel van) de eerste fase is gunstig uitgevallen ten opzichte van het budget. De omvang van de aanbesteding is dermate gering (ca. 0,6 mln.) dat het budget op basis hiervan (nog) niet naar beneden is bijgesteld. Het ophogen is goedkoper uitgevallen vanwege het verwerken van een grondoverschot uit het woningbouwplan Ter Borch op het Businesspark.



- De plankosten zijn verhoogd met ca. € 0,20 mln. Dit komt doordat er met een hoger tarief is gerekend vanwege mogelijke externe inhuur en extra kosten voor archeologie, tijdelijk beheer en
- projectmanagement. Tevens is er meer inzet nodig vanwege maatwerk doordat de ontwikkeling niet meer programmatisch plaatsvindt.
- Het opbrengstenprogramma kan worden onderverdeeld in een snelwegprogramma, een middendeel met hoogwaardige duurzame bedrijvigheid en voorzieningen en woonwerken. De opbrengstramingen zijn nagenoeg gelijk gebleven
- Vanaf het jaar 2020 wordt gerekend met een opbrengstenindex van 2%.
- Er dient nog voor ca. € 17,7 mln. aan opbrengsten te worden gerealiseerd.
- De looptijd van het project is ongewijzigd gebleven (t/m 2027)
- De boekwaarde is toegenomen met € 0,14 mln.
- Het voorziene resultaat is ca. € 1.570.000, - positief op contante waarde. In 2018 kan er geen winst uit het project worden genomen omdat dit project nog een hoog project specifiek risico heeft.
- De projectgebonden risico's zijn bepaald op € 2.487.100, -



3. Conclusies

Alle geactualiseerde grondexploitaties sluiten positief. Ten opzichte van vorig jaar heeft de actualisatie wel geleid tot een lager voorzien resultaat op contante waarde. Dit komt met name door hogere financieringslasten en tussentijdse winstnemingen. De boekwaarden en het risicoprofiel zijn beide aanzienlijk verlaagd. Deze conclusies zijn vooral gebaseerd op de volgende feiten:

1. Inclusief de winstnemingen tot en met het jaar 2018 is in totaal een boekwaardedaling gerealiseerd van ca. €9,3 mln. ten opzichte van de boekwaarden op 1 januari 2018. Met name de projecten Grootte Veen, Vriezerbrug bedrijventerrein 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.
2. Conform de geactualiseerde grexen wordt tot 2022, geen rekening houdend met toekomstige winstnemingen, een boekwaardedaling verwacht van ruim € 11,4 mln. Het grootste risico hierbij is de haalbaarheid van de geraamde uitgifteplanningen.
3. Een afname van de afgedekte (macro-economische) risico's van de lopende grondexploitaties binnen het weerstandsvermogen van ca. € 1,61 mln. De projectgebonden risico's worden betrokken bij de bepaling van de hoogte van de tussentijdse winstnemingen en worden niet langer afgedekt binnen het weerstandsvermogen.
4. Het voorziene resultaat op contante waarde, na winstnemingen tot en met 2017, is ten opzichte van 2018 ca. €5,1 mln. lager geworden. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de toekomstige winstnemingen.
5. Het exploitatieresultaat 2018 zal met ruim € 1,68 mln. positief worden beïnvloed vanuit de het grondbedrijf. Dit betreft de winstnemingen in 2018 vanuit de grondexploitaties. Daarnaast de verkoop van een woning in de Oranjepolder.
6. De correcties op de extra winstnemingen in 2017 zijn eveneens verwerkt in het exploitatieresultaat 2018. Dit betreft een totaalbedrag van ruim 3,7 mln. negatief.

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