

Openbare samenvatting tweede herziening 2017 van de grondexploitatie Vlietvoorde

Tweede herziening 2017: aanleiding

In mei heeft de raad de eerste herziening 2017 van de grondexploitatie Vlietvoorde vastgesteld. Deze herziening gaf de financiële stand van het project per januari 2017 weer. Sindsdien heeft het project zich ontwikkeld. Zo is de ontwikkeling en grondverkoop van het eerste ontwikkelgebied 'De Bosrand' aanbesteed. Ook is de hoofdstructuur van het Zuidelijk plangebied, het gebied tussen de Vliet en de N447 ruimtelijk uitgewerkt, waarbij is ingezet op een verdere vergroting van de landschappelijke kwaliteit en recreatieve functie. Daarnaast hebben de onderhandelingen over een *grondruil* met Life & Garden geresulteerd in overeenstemming over een *grondverwerving*. Bij deze aankoop is het bouwprogramma in Vlietvoorde aangepast (minder bedrijfsruimte, meer woningen). Verder is het nader archeologisch onderzoek in het Zuidelijk plangebied grotendeels afgerond en zijn de belangrijkste archeologische vondsten opgenomen in het ruimtelijk ontwerp. Deze aanpassingen zijn tevens verwerkt in een aanpassing van de ruimtelijke uitnodiging, die in september door de raad is vastgesteld en als uitgangspunt dient voor de aanbesteding van de ontwikkelgebieden. Tot slot is ook de marktontwikkeling gevolgd. Mede in het kader van 'rekenen en tekenen' zijn bovengenoemde ontwikkelingen verwerkt in de tweede herziening 2017 van de grondexploitatie Vlietvoorde. Hiermee is deze herziening een financiële weergave van de stand van het project medio 2017.

Leeswijzer

Deze openbare samenvatting geeft een toelichting op de grondexploitatie. Voor de inhoudelijke behandeling van de grondexploitatie, volgt eerst een beknopte omschrijving van het project en het nut van een grondexploitatie.

Wat is Vlietvoorde?

De gemeenten Voorschoten, Leidschendam-Voorburg, de provincie Zuid-Holland en het Rijk werken samen met als hoofddoel de landschappelijke kwaliteit te verbeteren door de geleidelijke uitplaatsing, dan wel beëindiging, van de glastuinbouw tussen de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. De gemeenten organiseren voor hun eigen plangebied de voorbereiding en uitvoering van de gezamenlijke doelstelling. De versterking van de groene functies kan worden bekostigd door het ontwikkelen van woningbouw in een zogenaamde rood-voor-groen regeling. In dit kader mag de gemeente Leidschendam-Voorburg maximaal 15% van het oppervlak aan gesaneerde glasopstallen terugbouwen in de vorm van woningen. Het (netto) bebouwd oppervlak van de woningen is hierin leidend.

Waarom stellen we een grondexploitatie op?

Een grondexploitatie vervult verschillende functies. Zo heeft een grondexploitatie een **informatieve** functie, omdat deze inzicht geeft in de benodigde investeringen voor de ontwikkeling van Vlietvoorde en de binnen het project te realiseren opbrengsten. Daarnaast heeft een grondexploitatie ook een **verantwoordingsfunctie**, omdat jaarlijks de kosten en opbrengsten met betrekking tot de ontwikkeling in de grondexploitatie worden verwerkt. Hierdoor ontstaat inzicht in het verloop van het financiële resultaat hiervan. Het college legt hiermee verantwoording af over de in dat jaar gemaakte kosten en opbrengsten. Tot slot is een grondexploitatie een **sturingsmiddel**, omdat de raad door het nemen van inhoudelijke beslissingen met betrekking tot het project het financiële resultaat kan beïnvloeden. Denk bij dergelijke beslissingen bijvoorbeeld aan het doorvoeren van een vergroting of verkleining van het bouwprogramma.

Wat is een grondexploitatie?

Is een berekening...

Een grondexploitatie is de financiële begroting van het plan. In de berekening voor deze begroting worden de investeringen (grondaankoop, bouwrijp maken, inrichting, plankosten, etc.) in het gebied gepland in de tijd. Hetzelfde wordt gedaan met de opbrengsten (verkoop bouwrijpe grond en subsidies). Door zowel de kosten, als opbrengsten te plannen en hierbij rekening te houden met inflatie en rentekosten, is het verwachte resultaat te berekenen. Voor een goed begrip van de cijfers in een grondexploitatie, zijn de volgende termen van belang:

- **Nominale waarde:** de kosten en opbrengsten per huidig prijspeil, niet rekening houdend met toekomstige rentelasten en prijsstijgingen. Het prijspeil van de herziening 2017 is 1-1-2017.

- Eindwaarde: het resultaat op de einddatum van de grondexploitatie (einde looptijd) waarbij alle toekomstige rentelasten en prijsstijgingen zijn opgenomen. De looptijd van de herziening 2017 is tot 31-12-2024 en is ten opzichte van de eerste herziening niet gewijzigd.
- Contante waarde: het resultaat per huidige peildatum, waarbij rekening is gehouden met toekomstige rentelasten en prijsstijgingen. Alle bedragen in deze samenvatting zijn op contante waarde per 1-1-2017.

... en is ook een schatting

Een grondexploitatie is gebaseerd op inschattingen/ramingen van kosten, opbrengsten en prijsontwikkeling en heeft daarom per definitie onzekerheid in zich, omdat:

1. De looptijd vanaf 2017 nog (steeds) 8 jaar is. Dit is op basis van de herziening 2017 de resterende looptijd van de grondexploitatie Vlietvoorde.
2. Waarde van een locatie op voorhand niet met zekerheid is vast te stellen. De opbrengsten bestaan voornamelijk uit de verkoop van bouwkavels, waarbij de locatie sterk van invloed is op de waarde. Het inschatten van deze waarde op een locatie waar nog geen woningen staan en dus nog geen transacties zijn heeft per definitie een mate van onnauwkeurigheid in zich. De aanbesteding van De Bosrand betrof namelijk slechts een fractie van het (indicatief) bouwprogramma en geeft nog onvoldoende inzicht in de opbrengstpotentie van de overige ontwikkelgebieden. Ten eerste is het gros van het (indicatief) bouwprogramma in het Zuidelijk plangebied gelegen en ligt De Bosrand in het Noordelijk plangebied. Ten tweede staat de gemeente voor het Zuidelijk plangebied een meer actieve risicodragende ontwikkelstrategie voor, waarmee zij beoogt een kwalitatief hoogwaardige hoofd(groen)structuur te realiseren die een positieve weerslag heeft op de opbrengstpotentie van het plan.
3. Het plan nog in ontwikkeling is. Voor een ver uitgewerkt plan zijn de kosten en opbrengsten nauwkeuriger te ramen dan voor een plan dat hoofdzakelijk op hoofdlijnen is uitgewerkt. Vlietvoorde is, wat planvorming betreft, nog in ontwikkeling en kent dus relatief veel onzekerheid.

Door deze gegevens dient het berekend grondexploitatie resultaat gezien te worden als een inschatting op basis van de gegevens die op dit moment beschikbaar zijn. Omdat marktomstandigheden kunnen wijzigen en plannen steeds verder uitgewerkt worden, herzien wij de grondexploitatie tweemaal per jaar.

Wij merken op dat de ten tijde van het opstellen van deze herziening de aanbesteding van drie ontwikkelgebieden in het Zuidelijk plangebied in volle gang is. De verwachting is dat de (eerste) grondbiedingen in het vierde kwartaal van dit jaar bekend zijn. Aangezien deze aanbestedingen een substantieel deel van het bouwprogramma vertegenwoordigen, geven deze duidelijkheid over de daadwerkelijke opbrengstpotentie van Vlietvoorde. Concreet betekent dit dat vanaf dat moment de nauwkeurigheid van de raming van het grondexploitatie resultaat toeneemt.

Ontwikkelingen sinds de eerste herziening van 2017

De tweede herziening 2017 kent dezelfde opbouw als de eerste herziening. Daarnaast komt de gevolgde werkwijze overeen. Wel hebben zich ten opzichte van de eerste herziening enkele ontwikkelingen voorgedaan, welke in deze grondexploitatie zijn verwerkt.

Verwerking besluiten

1. Aanbesteding van De Bosrand: Begin 2017 heeft de aanbesteding van het eerste ontwikkelgebied (De Bosrand) plaatsgevonden. Dit aanbestedingsresultaat is inmiddels door college en raad bekrachtigd. Het aanbestedingsresultaat is verwerkt in de tweede herziening 2017.
2. Grondverwerving: In het voorjaar is overeenstemming bereikt over de grondverwerving van Life & Garden, waarmee de gemeente de ontwikkelgebieden van het Zuidelijk plangebied kan ontsluiten en een kwalitatieve impuls kan geven aan de hoofd(groen)structuur. De verwerving is verwerkt in deze tweede herziening.

Verwerking van onderzoeksresultaten en externe (markt)ontwikkelingen

3. Bevindingen archeologisch onderzoek: Nader archeologisch onderzoek heeft een aantal archeologische vondsten opgeleverd. Ook is op basis van deze resultaten de kostenraming geactualiseerd.
4. Rente en prijsontwikkeling: De grondexploitatie houdt rekening met toekomstige prijsontwikkeling (inflatie) en rente. De hoogte van deze parameters in de grondexploitatie is gebaseerd op externe adviezen, actuele tarieven en verwachte ontwikkelingen. Ten aanzien

van de rente is in de markt een verdere daling waarneembaar. Deze daling is verwerkt in de grondexploitatie.

5. Opbrengsten: De marktconformiteit van het woningbouwprogramma en de opbrengsten zijn getoetst door een drietal makelaars te vragen om actuele inschattingen te maken van de marktconforme woning- en kavelgroottes van de aan de ruimtelijke uitnodiging ten grondslag liggende woningtypen. Ook hebben zij per type een inschatting gemaakt van de verkoopprijs. Omdat de ingeschatte prijs een verkoopprijs van het opstal betreft, zijn de grondopbrengsten bepaald door hierop de stichtingskosten (van de vastgoedontwikkeling) in mindering te brengen. Deze kosten zijn geraamd door een extern adviesbureau. Deze methode waarop de grondopbrengsten bepaald worden door op de verkoopprijs (excl. BTW) van het vastgoed de stichtingskosten in mindering te brengen, wordt de residuele grondwaardemethode genoemd. Opgemerkt wordt dat de tweede herziening 2017, net zoals voorgaande herzieningen, in de basis is gebaseerd op een gemiddelde van de inschattingen van het drietal makelaars. Dit gemiddelde is het 'mid-case scenario'.

Verwerking van (ontwerp)keuzes

6. Ontwerp hoofdstructuur Zuidelijk plangebied: de hoofdstructuur van het Zuidelijk plangebied is uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. In dit ontwerp is een aantal ontwerpkeuzes gemaakt die erop gericht zijn om de landschappelijke kwaliteit en recreatieve functie van het plangebied verder te versterken.

Resultaat tweede herziening 2017 (mid-case)

Het resultaat van het 'mid-case' scenario bedraagt ca. +/- 5,6 mln. op contante waarde per 1-1-2017. De eerste herziening kende een resultaat op contante waarde per 1-1-2017 van ca. +/- € 4,1 mln. Dit komt neer op een verslechtering van ca. € 1,5 mln, grotendeels het gevolg van extra kwaliteitsinvesteringen in de groene hoofdstructuur. Onderstaand overzicht laat het verschil ten opzichte van de tweede herziening zien voor wat betreft grondopbrengsten, kosten, looptijd en rentepercentage.

	GREX 2017, eerste herziening	GREX 2017, tweede herziening
Einddatum	31-12-2024	31-12-2024
Saldo eindwaarde (31-12-2024)	€ -4.593.000	€ -6.212.000
Saldo contante waarde per 1-1-2016	n.v.t.	n.v.t.
Saldo contante waarde per 1-1-2017	€ -4.142.000	€ -5.647.000
Rentepercentage (gemiddeld)	1,30%	1,20%

Verklaring resultaatverschil ten opzichte van de tweede herziening 2016

Afgezet tegen de tweede herziening 2016, komt de grondexploitatie van de herziening 2017 gunstiger uit. De resultaatverbetering op contante waarde per 1-1-2017 bedraagt ca. € 2,2 mln., zie figuur 0.1.

Resultaat op contante waarde eerste herziening 2017	€	4,1- (per 1-1-2017)
1 <u>aanbesteding De Bosrand</u>	€	0,3- +
	€	4,4-
2 <u>grondverwerving t.b.v. ontsluiting Zuidelijk plangebied</u>	€	0,1 +
	€	4,3-
3 <u>actualisatie raming archeologie</u>	€	0,2 +
	€	4,1-
4 <u>actualisatie rente en plankosten</u>	€	0,1 +
	€	4,0-
5 <u>uitwerking ruimtelijk ontwerp hoofdstructuur</u>	€	1,3- +
	€	5,3-
6a <u>verwerking prijsontwikkeling woningen (opbrengsten)</u>	€	2,4 +
	€	2,9-
6b <u>verwerking bouwkostenontwikkeling woningen (kosten)</u>	€	2,7- +

Resultaat op contante waarde tweede herziening 2017

€ 5,6- (per 1-1-2017)

Figuur 0.1: Belangrijkste verschillen tweede herziening 2017 t.o.v. eerste herziening 2017

Dit resultaatverschil heeft grofweg zes oorzaken.

- 1) Besluit: Bij de aanbesteding van de Bosrand heeft gunning op kwaliteit de doorslag gegeven. De winnende inschrijving had echter niet het hoogste grondbod. Het grondbod heeft ten

- opzichte van de eerste herziening van 2017 een negatief effect op het grondexploitatie resultaat van ca. € 0,3 mln. op contante waarde.
- 2) Besluit: De verwerving is door vergroting van de footprint ten behoeve van woningbouw tenminste financieel neutraal in de grondexploitatie verantwoord en kent een (licht) positief effect op het grondexploitatie resultaat van ca. € 0,1 mln. op contante waarde.
 - 3) Externe invloed: Nader archeologisch onderzoek heeft een aantal archeologische vondsten opgeleverd. Het betreft onder andere de gracht van Corbulo en de oude buitenplaats Oostbosch. Doordat deze vindplaatsen zijn ingepast in de hoofdgroenstructuur van het ontwerp voor het Zuidelijk plangebied, heeft dit minder opgravingen tot gevolg. Het positieve effect op het grondexploitatie resultaat bedraagt ca. € 0,2 mln.
 - 4) Externe invloed: De actuele rentetarieven van de BNG (Bank Nederlandse Gemeenten) laten een verdere daling zien. Dit heeft een (licht) positief effect op het grondexploitatie resultaat van ca. € 0,1 mln. op contante waarde.
 - 5) (Ontwerp)keuze: de hoofdstructuur van het Zuidelijk plangebied is uitgewerkt in een voorlopig ontwerp. In dit ontwerp is een aantal ontwerpkeuzes gemaakt die erop gericht zijn om de landschappelijke kwaliteit en recreatieve functie van het plangebied verder te versterken. Deze kwalitatieve keuzes werken echter kostenverhogend en kennen een negatief effect op het grondexploitatie resultaat op contante waarde van ca. € 1,3 mln.
 - 6a) Externe invloed: De verder aantrekkende woningmarkt leidt tot prijsstijgingen. In de grondexploitatie vertaalt zich dit in hogere grondopbrengsten. Het (positieve) effect hiervan op contante waarde bedraagt ca. € 2,4 mln.
 - 6b) Externe invloed: De verder aantrekkende woningmarkt leidt tot krapte bij bouwbedrijven en schaarste van bouwmaterialen (bijvoorbeeld: heipalen). Dit leidt tot een stijging van de stichtingskosten (bouwkosten, bijkomende kosten en opslagen) van woningen. De stijgende stichtingskosten hebben een drukkend effect op de grondopbrengsten. Het negatieve effect op de grondexploitatie bedraagt ca. € 2,7 mln. op contante waarde.

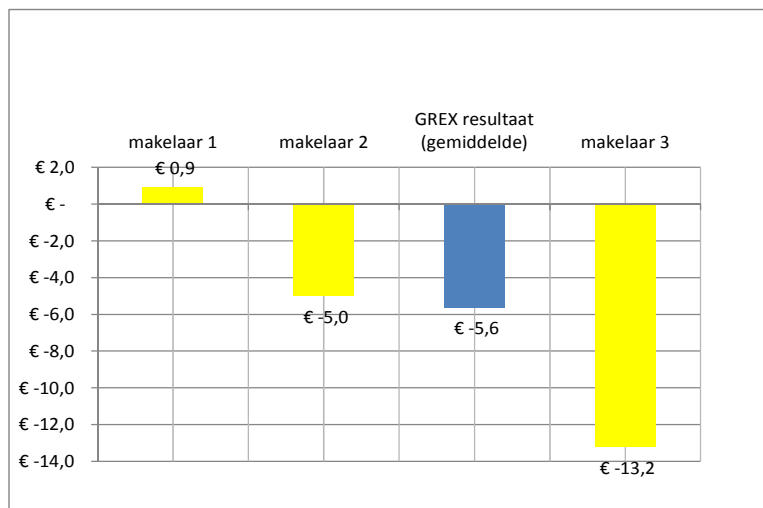
Gevoeligheid grondexploitatie resultaat vertaald in een bandbreedte

De belangrijkste variabele binnen deze grondexploitatie is de hoogte van de uiteindelijk te realiseren verkoopprijzen. Het berekende grondexploitatie resultaat is gebaseerd op inschattingen van drie makelaars. Concreet hebben de makelaars voor verschillende woningtypes inschattingen gemaakt van de woninggrootte, kavelgrootte, verkoopprijs en afzetsnelheid die zij marktconform achten. De inschattingen van de makelaars ten aanzien van deze variabelen verschillen per makelaar. Het grondexploitatie resultaat gaat uit van een gemiddelde van de makelaarsinschattingen; het 'mid-case' scenario.

Bandbreedte prijsinschattingen makelaars

Om ook een beeld te krijgen van welk effect deze verschillende inschattingen hebben op het grondexploitatie resultaat, is het grondexploitatie resultaat op basis van de inschattingen van iedere makelaar afzonderlijk berekend. Rekening houdend met de bij de verschillende woningtype behorende bouwkosten, leiden de gemiddelde inschattingen tot een bandbreedte in het grondexploitatie resultaat op contante waarde per 1-1-2017 variërend van ca. € 0,9 mln. (makelaar 1) tot de ca. -/ € 13,2 (makelaar 3), zie onderstaande figuur.

De bandbreedte wordt becijferd op ca. € 14,1 mln. op contante waarde. Hoewel deze bandbreedte substantieel is, is deze gezien de bandbreedte van de prijsinschattingen niet ongebruikelijk. Wanneer men in overweging neemt dat bij taxaties een bandbreedte van 5% tot 10% naar boven en naar beneden niet vreemd is en ten opzichte van de grondexploitatie een

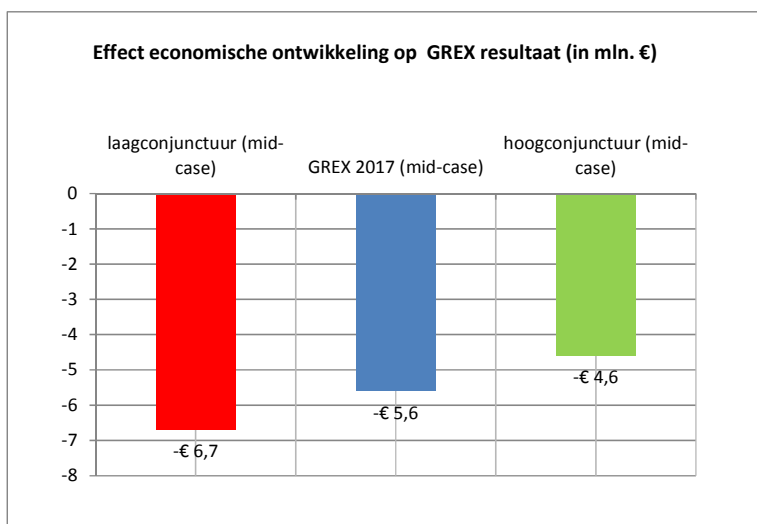


berekening zou maken met 7,5% hogere en 7,5% lagere v.o.n. prijzen, dan zou dit resulteren in een bandbreedte van het grondexploitatie resultaat op contante waarde variërend van ca. € 2,2 mln. tot ca. -/- € 13,0 mln. Deze bandbreedte wijkt niet sterk af van de grondexploitatieberekeningen op basis van de verschillende makelaarsinschattingen. Het risico op lagere en daarmee lagere grondopbrengsten verkoopprijzen ten opzichte van het 'mid-case' scenario is opgenomen in de risicoanalyse.

Effecten prijsontwikkeling op grondexploitatie resultaat

De geactualiseerde grondexploitatie kent een looptijd t/m 31-12-2024. Het resultaat op contante waarde per 1-1-2017 bedraagt ca. -/- € 5,6 mln. Omdat per 2017 de resterende looptijd van het project nog ca. 8 jaar is en de macro-economische ontwikkeling onzeker, zijn de effecten in beeld gebracht van een scenario van laagconjunctuur (kosten- en opbrengstenstijging 1% lager) en een scenario van hoogconjunctuur (kosten- en opbrengstenstijging 1% hoger). Het betreft hier scenario's waarin de effecten van *toekomstige* prijsontwikkelingen inzichtelijk worden gemaakt.

In de figuur rechts geeft de blauwe kolom de berekening weer op basis van de actuele inschattingen ten aanzien van kosten- en opbrengstenstijging en de overige uitgangspunten. De rode kolom gaat uit van een scenario van laagconjunctuur (kosten- en opbrengstenstijging 1% lager) en de groene kolom gaat uit van een scenario van hoogconjunctuur (kosten- en opbrengstenstijging 1% hoger). Het 'mid-case'



scenario gaat in de basis uit van een resultaat van ca. -/- € 5,6 mln., maar wordt in een scenario van hoogconjunctuur (hogere prijsontwikkeling) becijferd op ca. -/- € 4,6 mln. en bij laagconjunctuur (lagere prijsontwikkeling) op ca. -/- € 6,7 mln. Het risico op negatieve prijsontwikkeling is opgenomen in de risicoanalyse.

Dekking tekort: voorziening en reserve

Ter afdekking van het berekende tekort moet een verliesvoorziening getroffen worden. De gemeente treft deze op einddatum (eindwaarde). Het resultaat op eindwaarde van deze herziening bedraagt ca. -/- € 6,2 mln. Dit betekent dat de te treffen verliesvoorziening voor de grondexploitatie Vlietvoorde ca. € 6,2 mln. bedraagt. De huidige verliesvoorziening is gebaseerd op de eerste herziening 2017 en bedraagt ca. € 4,6 mln. Dit betekent de verliesvoorziening met ca. € 1,6 mln. verhoogd dient te worden. Deze verhoging komt ten laste van de algemene reserve vrij besteedbaar.

Risicoprofiel

Zoals aangegeven is de grondexploitatie gebaseerd op een 'mid-case' scenario op basis van de informatie die nu bekend is. Daarnaast kent het project ook risico's. Door middel van een risicoanalyse zijn deze risico's in beeld gebracht en gewaardeerd. De financiële omvang van alle risico's samen is het risicoprofiel. Op basis van deze herziening is het risicoprofiel op contante waarde per 1-1-2017 berekend op ca. -/- € 4,5 mln. Het grootste risico heeft betrekking op de opbrengstenkant van de grondexploitatie, namelijk de afzetbaarheid en de te realiseren verkoopprijzen. Het risicoprofiel werd bij de eerste herziening 2017 becijferd op ca. -/- € 5,6 mln. contante waarde per 1-1-2017, wat neerkomt op een daling van ca. € 1,1 mln. Deze daling wordt voornamelijk verklaard doordat de kans en impact van een aantal risico's is afgenomen. Ook is door de overeenkomst met betrekking tot de grondvererving het risico dat de gemeente niet tijdig beschikt over de benodigde gronden voor de ontsluiting van het Zuidelijk plangebied komen te vervallen.

Hoewel de positieve risico's (kansen) niet worden betrokken bij de bepaling van de reservering binnen het weerstandsvermogen, zijn dit wel kansen die de gemeente mogelijk kan verzilveren. Wanneer alle geïnventariseerde positieve risico's (kansen) als variabelen in de grondexploitatie worden verwerkt en hierop scenarioanalyses worden uitgevoerd, dan kent het exploitatieresultaat op contante waarde per 1-1-2017 een bandbreedte van ca. +/- € 3,6 mln. (positief) tot ca. +/- € 5,6 mln. (negatief).

Het doel van de risicoanalyse is beheersing van het risicoprofiel. Hiertoe zijn voor de geïnventariseerde risico's beheersmaatregelen geformuleerd. Deze beheersmaatregelen hebben als doel de negatieve geïnventariseerde risico's te vermijden, over te dragen of te reduceren. Voor de positieve risico's dient de beheersingsstrategie juist gericht te zijn op realisatie hiervan.

Kortom

In deze samenvatting zijn de belangrijkste aspecten van de tweede herziening 2017 toegelicht. De belangrijkste conclusies zijn:

- De belangrijkste ontwikkelingen die in deze grondexploitatie zijn verwerkt betreffen:
 - o het aanbestedingsresultaat van De Bosrand;
 - o het besluit tot grondverwerving ten behoeve van de ontsluiting van het Zuidelijk plangebied;
 - o de financiële effecten van de ruimtelijke uitwerking van de hoofd(groen)structuur van het Zuidelijk plangebied;
 - o actuele prijsontwikkelingen van de woningmarkt, waarbij zowel de prijsontwikkeling van de verkoopprijzen is betrokken als de prijsontwikkeling van de bouwkosten.
- Het resultaat van de grondexploitatie (op basis van voorgaande punten) is gebaseerd op een zogenaamd 'mid-case' scenario. Dit wil zeggen dat de voor de opbrengsten in de basis is uitgegaan van het gemiddelde van de makelaarsinschattingen. Het 'mid-case' scenario leidt tot een resultaat op contante waarde per 1-1-2017 van ca. +/- € 5,6 mln., maar kent met name ten aanzien van de opbrengsten risico's.
- Het belangrijkste risico betreft de inschatting van de verkoopopbrengsten van het woningbouwprogramma. Het gaat immers om prognoses en de grotere aanbestedingen van ontwikkelgebieden zijn nog niet afgerond. Een bandbreedte van 5% tot 10% hoger of lagere verkoopprijzen is niet ongebruikelijk.
- De makelaars schatten de verkoopprijs en afzetsnelheid van het geplande woningbouwprogramma verschillend in. Dit vertaalt zich in een bandbreedte van het resultaat op contante waarde, namelijk van ca. € 0,9 mln. tot ca. +/- € 13,2 mln. Deze bandbreedte wijkt niet af van de eerder genoemde bandbreedte van 5 tot 10%
- Het risicoprofiel van de grondexploitatie 2017 wordt becijferd op ca. € 4,5 mln. Het grootste risico heeft betrekking op de afzetbaarheid en te realiseren verkoopprijzen.
- Ter afdekking van het berekende tekort dient een verliesvoorziening getroffen te worden. De verliesvoorziening voor Vlietvoorde wordt getroffen op einddatum en bedraagt ca. € 6,2 mln.. Omdat de huidige verliesvoorziening ca. € 4,6 mln. bedraagt, is een ophoging met ca. € 1,6 mln. noodzakelijk. Deze ophoging komt ten laste van de algemene reserve vrij besteedbaar.

Verseon 1974067