

Bijlage 1 bij de Actualisatie uitvoeringsprogramma grondbedrijf 2019-2022; “Toelichting bij het raadsvoorstel”

1. Inleiding

Voor u ligt de Actualisatie uitvoeringsprogramma grondbedrijf 2019-2022. Hiermee geven wij u inzicht in de huidige stand van zaken van het grondbedrijf, zowel per project als op het totaal van de projecten. Daarnaast vragen wij u in dit voorstel om besluitvorming rondom de in het grondbedrijf opgenomen grondexploitaties. In deze bijlage geven we een toelichting op de besluitvorming die we in het bijbehorende raadsvoorstel aan u voorleggen.

2. Dit jaar niet gelijktijdig met het Meerjarenplan woningbouw

We leggen naar verwachting in juni een bijgesteld woningbouwprogramma ter vaststelling aan u voor. Op de lopende grondexploitaties heeft dit bijgestelde woningbouwprogramma echter geen effect. Alle lopende grondexploitaties zijn namelijk gebaseerd op een niet meer te wijzigen programma, te weten:

- De Koepel: alle kavels zijn geleverd;
- Stadhouderspark: alle gronden zijn geleverd. Met de ontwikkelende partij zijn afspraken gemaakt over het te realiseren programma;
- De Hagen: Het te realiseren programma vloeit voort uit een door uw raad aangenomen amendement, waarbij:
 - o de overeenkomst met betrekking tot de 10 sociale huurwoningen op korte termijn wordt ondertekend;
 - o de afspraken over het programma van de overige 43 woningen verankerd liggen in een overeenkomst met de ontwikkelende partij.

3. Jaarlijkse bijstelling indexen/ discontovoet grondexploitaties

Indexen

Ook dit jaar zijn in het kader van de Actualisatie uitvoeringsprogramma grondbedrijf de indexaties voor de grondopbrengsten en grondkosten op basis van de huidige economische verwachtingen opnieuw herijkt.

Om de prijsontwikkeling in de vastgoed- en grondmarkt in te schatten zijn verschillende factoren van belang, waaronder: de economische groei, de bouwproductie, kostenontwikkeling en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Voor de jaren 2019 en verder zijn de kosten- en opbrengstenstijgingen ingeschat op basis van deze factoren.

Alle grondexploitaties zijn ten behoeve van deze Actualisatie uitvoeringsprogramma grondbedrijf doorgerekend met de volgende indexaties:

Indexatie

	2018	2019	2020	2021	2022+
Vastgoedkosten	7,50%	6,00%	5,00%	3,00%	2,25%
Vastgoedopbrengsten	8,00%	5,50%	3,00%	2,25%	2,25%
Grondkosten	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%

Grondkosten zijn kosten die je maakt voor de grond, dus bijvoorbeeld kosten voor grond-, weg- en waterbouw. Zoals in de voorgaande jaren ook het geval houden we deze index in de exploitatieopzetten zo constant mogelijk (op het langjarig gemiddeld niveau).

De gemeente Vught berekent haar grondprijzen over het algemeen residueel. Daarbij is de grondprijs het verschil (residu) tussen de vastgoedopbrengst en de vastgoedkosten.

Vastgoedopbrengsten zijn de VON prijzen die in een residuele berekening worden ingevoerd. Vastgoedkosten zijn de kosten die je maakt om een woning te bouwen.

Aangezien de grondwaarde een residu is van zowel vastgoedkosten als vastgoedopbrengsten, wordt de indexatie van de grondwaarde/grondopbrengsten ook door beide componenten beïnvloed. Doordat in 2019 de vastgoedkosten (6,00%) naar verwachting harder stijgen dan de vastgoedopbrengsten (5,50%), stijgt het residu (de grondwaarde) in 2019 naar verwachting met circa 5,00%.

Omdat gemeente Vught de index voor grondkosten in de exploitatieopzetten zo constant mogelijk houdt op het langjarig gemiddeld niveau, wordt hiervoor een percentage van 2,25% gehanteerd. Voor de vastgoedkosten wordt in 2019 een percentage van 6,00% en voor de vastgoedopbrengsten een percentage van 5,50% gehanteerd. Beide posten worden ieder jaar geleidelijk dichterbij het langjarig gemiddelde van 2,25% gebracht.

De grondwaarde van sociale huurwoningen wordt geïndexeerd met de indexatie van vastgoedkosten.

Voor een volledige toelichting bij deze uitgangspunten verwijzen wij u naar bijlage 2.

Toe te rekenen rente aan de Bouwgronden In Exploitatie (BIE's):

Overeenkomstig de regelgeving Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moet de toe te rekenen rente worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen. Het toe te rekenen percentage bedraagt 2%.

Discontovoet

Om het saldo van een grondexploitatie bij het einde van een exploitatietermijn te kunnen omrekenen naar een Netto Contante Waarde (waarde nu van dat in de toekomst berekende saldo) wordt gerekend met een zogenaamde discontovoet. De discontovoet blijft gelijk aan die van vorig jaar, te weten 2%.

Overig

De waardering van gronden en de activering van kosten geschiedt conform hetgeen de commissie Besluit Begroting en Verantwoording voorschrijft. Daarnaast zijn de grondexploitaties aangepast op basis van, autonome ontwikkelingen, de actuele situatie in de diverse projecten en de besluitvorming in het afgelopen jaar.

4. Regelgeving BBV

Volgens regelgeving BBV zijn er twee categorieën gronden te weten: BIE (afkorting van "bouwgrond in exploitatie") en MVA's (afkorting van "materiële vaste activa"). De definitie van BIE is gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. Gronden worden geacht zich in het transformatieproces te bevinden vanaf het moment dat de gemeenteraad de grondexploitatie begroting heeft vastgesteld. Zolang gronden nog niet zijn aangemerkt als BIE, staan deze op de balans onder de materiële vaste activa (afgekort MVA).

De BIE's worden verantwoord in het saldo grondexploitatie. De MVA's worden als zodanig in de reguliere P&C cyclus onder Vastgoed opgenomen.

BIE's zijn:

- Stadhouderspark
- De Hagen
- De Koepel

5. Vennootschapsbelasting

Over de gerealiseerde winst binnen de grondexploitatie moet vennootschapsbelasting worden betaald. Daartoe zijn fiscale openingsbalansen opgesteld. Ook zijn fiscale doorrekeningen gemaakt van de diverse plannen. De consequenties hiervan zijn meegenomen in doorrekening van het Uitvoeringsprogramma grondbedrijf 2019-2022 (zie bijlage 4).

6. Evaluatie resultaatverwachtingen

Jaarlijks wordt door uw raad een resultaatverwachting vastgesteld. In het onderstaande leggen wij u een evaluatie voor van de verwachting voor 2018 ten opzichte van daadwerkelijk gerealiseerd in 2018. Voor het overzicht Saldo grondexploitatie verwijzen wij u naar bijlage 4.

Evaluatie financiële verwachting:

Exploitatieresultaat:

Verwacht werd een exploitatie resultaat van € 1.079.539,-. Gerealiseerd is een positief exploitatie resultaat van € 712.000,-.

De onderbouwing van dit verschil is als volgt

<i>Bedragen x 1.000</i>	Verwacht	Gerealiseerd
Stadhouderspark	864.000	503.000
De Koepel	215.539	209.000
De Hagen	0	0
Totaal resultaat	1.079.539	712.000

Het verschil is te verklaren als volgt:

De gronden van De Kamers (Stadhouderspark) zijn half januari 2019 geleverd, in plaats van zoals verwacht in 2018. Op grond van regelgeving BBV mag daarom bij Stadhouderspark minder tussentijdse winst worden genomen over 2018.

Saldo grondexploitatie

Vorig jaar heeft uw raad besloten om, gezien de stand van de reserve grondexploitatie, per 31-12-2018:

- een bedrag van € 5.000.000 toe te voegen aan de bestemmingsreserve Rijksinfra;
- een bedrag van € 3.000.000 toe te voegen aan de Algemene reserve.

Daarmee was een saldo reserve grondbedrijf per 31-12-2018 van € 1.810.996,- verwacht.

Daadwerkelijk bedraagt de stand van de reserve grondbedrijf per 31-12-2018 € 1.518.502,-. De afwijking is met name een gevolg van verschuivingen van de tussentijdse winstneming bij Stadhouderspark, die gekoppeld is aan de grondlevering van De Kamers.

Reserve Grondexploitatie (<i>bedragen x € 1000</i>)	2018	2019	2020	2021	2022
Saldo 1-1	8.819	1.518	3.188	4.688	4.737
Winstnemingsprojecten	712	1.966	1.504	49	0
Te betalen vennootschapsbelasting	0	-132	-4	0	0
Winstbestemming Fonds bovenwijkse voorzieningen	-12	-165	0	0	0
Afdracht Rijksinfra	-5.000	0	0	0	0
Afdracht algemene reserve	-3.000	0	0	0	0
Saldo 31-12	1.518	3.188	4.688	4.737	4.737

Het verwachte eindsaldo van de reserve grondexploitatie is geraamd op € 4,737 miljoen (vorig UVP € 2,845 miljoen, minus de onttrekkingen Rijksinfra en Algemene reserve). De afwijkingen worden in het onderstaande per plan toegelicht.

Evaluatie programmatisch verwachting:

Omdat we vorig jaar geen bijgestelde meerjarenplan woningbouw aan u hebben voorgelegd kan er nu geen verwachting worden geëvalueerd. We leggen naar verwachting in juni een bijgesteld woningbouwprogramma ter vaststelling aan u voor.

7. Actualisatie uitvoeringsprogramma grondbedrijf 2019-2022

De exploitaties zijn geactualiseerd op basis van:

1. De nieuw vastgestelde indexen (zie hierboven onder 3);
2. De actuele situatie in de diverse projecten die volgt uit de voortgang en ontwikkeling van de projecten;
3. Vastgestelde besluitvorming;
4. Autonome ontwikkelingen;

Stadhouderspark

Voortgang

Deelgebied kazerne:

Het appartementencomplex De Colligny (21 middeldure huurappartementen) wordt conform planning in februari 2019 opgeleverd. BPD is in overleg met twee partijen over de invulling van het Klokgebouw en verwacht dat hiermee in het eerste kwartaal 2019 de koop afgerond kan worden. Het gebouw Het Koepeltje is particulier eigendom en nog niet ingevuld.

Deelgebied Dorpsrand:

BPD heeft momenteel nog slechts 2 kavels beschikbaar voor verkoop (beiden al wel in optie). Voor de overige recent verkochte kavels zijn bouwplannen in ontwikkeling/aanvraag.

Deelgebied Parkbos:

Alle grondgebonden woningen zijn opgeleverd. Ook het appartementencomplex De Stadhouder is opgeleverd. Met de bouw van het laatste appartementencomplex (Willem de Zwijger, 16 appartementen) is een aanvang gemaakt. Oplevering hiervan is gepland voor het eerste kwartaal

2020. Woonrijp maken in opdracht van de gemeente Vught vindt naar verwachting plaats in het begin van het eerste kwartaal 2020.

Kamers:

De locatie is bouwrijp gemaakt en geleverd aan BPD. Het bestemmingsplan is vastgesteld. Nagenoeg alle woningen zijn verkocht. BPD start in april met de bouw en verwacht de woningen in het eerste kwartaal van 2020 op te kunnen leveren. Woonrijp maken gebeurt in opdracht van en voor rekening van de gemeente en vindt naar verwachting plaats in het begin van het eerste kwartaal 2020.

Financieel resultaat

Bijlage 4 geeft de actuele raming. Bijlage 5 geeft een toelichting bij de risico's.

Bijstelling ten opzichte van vorig jaar: € 502.000 positief (zie de toelichting hieronder).

Winstnemingen op basis van richtlijnen BBV:

- 31-12-2018: € 503.000
- 31-12-2019: € 857.000
- 31-12-2020: € 196.000

Uitleg mutaties ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie

Prijspeil	NCW	Eindwaarde	Winstneming	Opmerking saldo
1-1-2009	2.885.000	4.600.000		
1-1-2010	11.000.000	16.200.000		
1-1-2011	10.765.000	21.445.000	3.825.000	
1-1-2012	6.535.000	12.465.000		
1-1-2013	4.750.000	8.685.000		na winstneming € 2,00 mln eind 2014
1-1-2014	5.095.000	8.375.000		na winstneming € 3,35 mln eind 2014
1-1-2015	1.530.000	1.780.000	2.000.000	na winstneming € 1,35 mln eind 2016
1-1-2016	2.620.000	2.835.000		na winstneming € 1,35 mln eind 2017
1-1-2017	70.000	75.000		na winstneming € 385.000 eind 2016 en € 3.229.000 eind 2017
1-1-2018	180.000	190.000		na winstneming € 2.055.000 eind 2017 en € 503.000 eind 2018
1-1-2019	185.000	196.000		na winstneming € 857.000 eind 2019
1-1-2020				
1-1-2021				
Verschil 2019 t.o.v. 2018	5.000	6.000		

Vanwege de mutaties in de tussentijdse winstnemingen is het lastig een eindsaldo met elkaar te vergelijken. De vergelijking kan je maken als volgt:

Vorig jaar (2018) was verwacht:

Tussentijdse winstneming 2018: € 864.000

Eindwaarde verwacht: € 190.000

Totaal resultaat **€ 1.054.000**

Nu (2019) wordt verwacht:

Tussentijdse winstneming 2018: € 503.000

Tussentijdse winstneming 2019: € 857.000

Eindwaarde verwacht: € 196.000

Totaal resultaat **€ 1.556.000**

Het bovenstaande laat een verschil zien in 2019 ten opzichte van 2018 van € 502.000 positief en is uit te leggen als volgt:

Op basis van regelgeving BBV mag er geen verzamelpost onvoorzien in de grondexploitatie meer worden opgenomen. Deze moet worden verwerkt per post. Daarmee valt de post onvoorzien vrij. Dat heeft een positief effect van € 163.000. Per saldo is het effect in de marge, omdat de overige posten een gedeelte aan kosten als onvoorzien erbij hebben gekregen.

De kosten woonrijp maken zijn met het concreter worden van de bestekken € 21.000 negatief bijgesteld.

De plankosten zijn € 15.000 negatief bijgesteld onder andere omdat een aantal werkzaamheden verschuiven naar achteren in de tijd.

In totaal zijn € 403.000 extra opbrengsten geraamd. Dat komt met name doordat de opbrengst van De Kamers is gestegen (vanwege de index). Ook is de te verwachten subsidie (explosieven) positief bijgesteld.

Wijzigingen in de planning en/of geprognosticeerde kosten en opbrengsten hebben een effect op de hoogte van de rentekosten. Ook de verwachte tussentijdse winstneming heeft een effect op de rente. Een en ander heeft een negatief resultaat van € 28.000.

De Koepel

Voortgang

Alle kavels zijn geleverd. Het gebied wordt in het eerste kwartaal 2019 woonrijp gemaakt.

Financieel resultaat

Bijlage 4 geeft de actuele raming. Bijlage 5 geeft een toelichting bij de risico's.

Bijstelling ten opzichte van vorig jaar: € 107.000 positief (zie de toelichting hieronder).

Winstnemingen op basis van richtlijnen BBV:

- 31-12-2018: € 209.000
- 31-12-2019: € 113.000

Prijspeil	NCW	Eindwaarde	Winstneming
1-1-2009	x	x	
1-1-2010	2.000	2.000	
1-1-2011	100.000	120.000	
1-1-2012	805.000	1.090.000	
1-1-2013	1.880.000	2.435.000	
1-1-2014	2.040.000	2.470.000	
1-1-2015	2.155.000	2.515.000	
1-1-2016	2.490.000	2.695.000	
1-1-2017	2.505.000	2.660.000	
1-1-2018	211.000	216.000	na winstneming 31-12-2017 € 2.754.000
1-1-2019	102.182	112.876	na winstneming 31-12-2018 € 209.000
Verschil 2019 t.o.v. 2018	108.818-	103.124-	

2.970.000
2.319.100

Vanwege de mutaties in de tussentijdse winstnemingen is het lastig een eindsaldo met elkaar te vergelijken. De vergelijking kan je maken als volgt:

Vorig jaar (2018) was verwacht:	
Tussentijdse winstneming 2017:	€ 2.754.000
Eindwaarde verwacht:	€ 215.000

Totaal resultaat	€ 2.969.000
-------------------------	--------------------

Nu (2019) wordt verwacht:	
Tussentijdse winstneming 2017:	€ 2.754.000
Tussentijdse winstneming 2018:	€ 209.000
Eindwaarde verwacht:	€ 113.000

Totaal resultaat	€ 3.076.000
-------------------------	--------------------

Het bovenstaande laat een verschil zien in 2019 ten opzichte van 2018 van € 107.000 positief en is uit te leggen als volgt:

De kosten woonrijp maken zijn met € 94.000 positief bijgesteld.

De plankosten zijn € 4000 negatief bijgesteld.

Op basis van regelgeving BBV mag er geen verzamelpost onvoorzien in de grondexploitatie meer worden opgenomen. Deze moet worden verwerkt per post. Daarmee valt de post onvoorzien vrij. Dat heeft een positief effect van € 16.000. Per saldo is het effect in de marge, omdat de overige posten een gedeelte aan kosten als onvoorzien erbij hebben gekregen.

De laatste geleverde kavel had in omvang iets meer vierkante meters dan geprognosticeerd. Dat heeft een negatief effect op de opbrengsten van € 11.000.

Wijzigingen in de planning en/of geprognosticeerde kosten en opbrengsten hebben een effect op de hoogte van de rentekosten. Ook de verwachte tussentijdse winstneming heeft een effect op de rente. Een en ander heeft een positief resultaat van € 12.000.

De Hagen

Voortgang

Het amendement is nader uitgewerkt in een stedenbouwkundige schets. Bijlage 3 bij het raadsvoorstel bevat een kaart van het plangebied. De aanbesteding is in voorbereiding. Verwacht wordt dat de aanbesteding start in de eerste helft 2018. Het plan wordt gerealiseerd binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, maar zal door de ontwikkelende partij nog uitgewerkt moeten worden. Naar verwachting start het bouwrijp maken begin 2019.

Financieel resultaat

Bijlage 4 geeft de actuele raming. Bijlage 5 geeft een toelichting bij de risico's. Bijstelling ten opzichte van vorig jaar: € 1.422.000 positief (zie de toelichting hieronder).

Winstnemingen op basis van richtlijnen BBV:

- 31-12-2018: € 0
- 31-12-2019: € 997.000
- 31-12-2020: € 1.308.000
- 31-12-2021: € 49.000

Uitleg mutaties ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie

Prijspeil	NCW	Eindwaarde	Winstneming
1-1-2017	40.000	45.000	
1-1-2018	540.000	573.000	na winstneming € 360.000 eind 2019
1-1-2019	47.000	50.000	na winstneming € 997.000 eind 2019 en € 1.308.000 eind 2020
Verschil 2019 t.o.v. 2018	493.000-	523.000-	
	1.782.000	1.422.000	

Vanwege de mutaties in de tussentijdse winstnemingen is het lastig een eindsaldo met elkaar te vergelijken. De vergelijking kan je maken als volgt:

Vorig jaar (2018) was verwacht:

Tussentijdse winstneming eind 2019: € 360.000

Eindwaarde verwacht: € 572.000

Totaal resultaat € 932.000

Nu (2019) wordt verwacht:

Tussentijdse winstneming eind 2018: € 0

Tussentijdse winstneming eind 2019: € 997.000

Tussentijdse winstneming eind 2020: € 1.308.000

Eindwaarde verwacht: € 49.000

Totaal resultaat € 2.354.000

Het bovenstaande laat een verschil zien in 2019 ten opzichte van 2018 van € 1.422.000 positief en is uit te leggen als volgt:

De grondprijs onder de 43 woningen is substantieel hoger uitgevallen dan geraamd. Daarnaast zijn de opbrengsten voor de 10 sociale huurwoningen geïndexeerd. In totaal zijn de opbrengsten met € 1.454.000 positief bijgesteld.

Omdat we meer winst maken dan verwacht, moet ook meer vennootschapsbelasting dan verwacht worden afgedragen. De raming hiervan is meegenomen in het Saldo grondexploitatie (bijlage 4), en dus niet in de grondexploitatie De Hagen zelf.

Op basis van regelgeving BBV mag er geen verzamelpost onvoorzien in de grondexploitatie meer worden opgenomen. Deze moet worden verwerkt per post. Daarmee valt de post onvoorzien vrij. Dat heeft een positief effect van € 152.000. Per saldo is het effect in de marge, omdat de overige posten een gedeelte aan kosten als onvoorzien erbij hebben gekregen.

De sloopkosten van de garageboxen zijn concreter geraamd en daarmee met € 10.000 negatief bijgesteld.

De post bouwrijp maken is € 50.000 negatief bijgesteld. Alhoewel de kosten van het bouwrijp maken an sich juist lager uit lijken te vallen dan vorig jaar geraamd, is de post opgehoogd in verband met de archeologische werkzaamheden op het terrein. Daarnaast is, conform nieuwe regelgeving BBV, deze post verhoogd met een bedrag aan onvoorziene kosten.

De kosten woonrijp maken zijn met € 125.000 positief bijgesteld.

De post voor aanleg van het geluidsmaatregelen is €74.000 positief bijgesteld. Een deel van de werkzaamheden worden bij het woonrijp maken uitgevoerd.

De plankosten zijn € 334.000 negatief bijgesteld. Vorig jaar zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken geraamd op basis van kengetallen. Deze kosten zijn dit jaar, aan de hand van een bestek en aanbidding, geconcretiseerd.

Wijzigingen in de planning en/of geprognosticeerde kosten en opbrengsten hebben een effect op de hoogte van de rentekosten. Ook de verwachte tussentijdse winstneming heeft een effect op de rente. Een en ander heeft een positief resultaat van € 11.000.

Uitgangspunten onder geluidsschermb

De grondexploitatie heeft als uitgangspunten de kaders van het vigerende bestemmingsplan alsmede het genoemde amendement. In het vigerende bestemmingplan zijn als geluidwerende maatregelen opgenomen de beoogde dove gevelwoningen alsmede een scherm van 3 meter hoog. In de grondexploitatie zijn de kosten voor het realiseren van een geluidsschermb opgenomen. Uitgangspunt hierbij is het treffen van de maatregelen die nodig zijn op basis van de kaders die het vigerende bestemmingsplan geeft. Dat wil zeggen:

- Maatregelen benodigd voor realisatie van de capaciteit passend binnen het vigerende bestemmingsplan;
- We realiseren te zijner tijd de dove gevelwoningen zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan (In het kader van het woningbouwprogramma zijn 100 woningen geschrapt. Daarbij heeft uw raad echter niet aangegeven welke woningen specifiek komen te vervallen);
- Gerekend is daarbij met 3 sporen (een en ander in overleg destijds met Prorail);
- We realiseren het in het vigerende bestemmingsplan opgenomen geluidsschermb;
- We hebben daarbij een aanname gedaan op onderhoudskosten.
- In de grondexploitatie is geen rekening gehouden met mogelijke verdergaande ambities die (op basis van bijvoorbeeld de gebiedsvisie) mbt hoogte/ kwaliteit etc. wenselijk zijn. Uiteraard werken we de concrete uitvoering in nauw overleg met Rijkswaterstaat uit. Maar voor de kosten in de grondexploitatie is het uitgangspunt: benodigde kwaliteit/ hoogte op basis van de kaders die het vigerende bestemmingsplan biedt;
- Omdat de uitgangspunten ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan leidend zijn, zijn mogelijke kosten (nader te onderzoeken) voor aanvullende maatregelen vanwege de situatie PHS ten opzichte van de situatie ten tijde van het bestemmingsplan, niet meegenomen in de grondexploitatie.
- Omdat de uitgangspunten ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan leidend zijn nemen we zowel in de grondexploitatie als in deze risico inventarisatie geen bedrag op voor mogelijke kosten voor maatregelen in relatie tot trillingen.

8. Financiële en programmatische resultaatverwachting 2019-2022

Jaarlijks wordt door uw raad een resultaatverwachting vastgesteld. De verwachting volgt uit de geactualiseerde exploitaties.

Financiële resultaatverwachting 2019:

- Een verwachte te realiseren exploitatieresultaat van € 1.966.876,-.
- Een saldo reserve grondbedrijf per 31-12-2019 van € 3.188.144,-.

Voor een nadere onderbouwing van de totale cijfers verwijzen wij u naar bijlage 4.

Reservering voor toekomstige ontwikkelingen:

Naast de geïnventariseerde risico's houden we ook een reserve aan voor toekomstige ontwikkelingen (€ 1.000.000.)

Risico inventarisatie

Daarnaast zijn de risico's bijgesteld. Bijlage 5 geeft een toelichting bij het bepalen van de hoogte van de risico's.

De reservering voor toekomstige ontwikkelingen tezamen met de reservering voor de geïnventariseerde risico's bedragen in totaal:

Risicoinventarisatie/ reservering toekomstige ontwikkelingen (<i>bedragen x € 1000</i>)	2018	2019	2020	2021	2022
Som van de risico's/ reservering	1.230	1.230	1.230	1.230	1.050

De reserve grondexploitatie is ruimschoots toereikend om dit risico en de reservering voor toekomstige ontwikkelingen te dekken.

Voortel aan uw raad bestemming van het saldo grondexploitatie

Het gaat goed met het saldo grondexploitatie. Mits de risico's zich niet voordoen, en de reserveringen voor toekomstige ontwikkelingen niet hoeft te worden aangewend is het saldo al vanaf 31-12-2021 € 4.737.000.

Programmatistische resultaatverwachting:

Zoals toegelicht onder 2 leggen we een bijstelling van het woningbouwprogramma naar verwachting aan u voor in juni 2019.