

Actualisatie grondexploitaties 2012

OPENBAAR

Datum: 25 april 2012

Portefeuillehouder: de heer P.J. Verheij
de heer S.J. Veerman

Primaathouder: mevrouw A. ter Huurne

Inhoudsopgave

2

1.	Ontwikkelingen grondexploitaties, openbaar ten behoeve van de jaarrekening (Openbaar beschikbare samenvatting)	
1.1	Inleiding	3
1.2	Economische ontwikkelingen	4
1.3	Afgesloten complex	4
1.4	Resultaten en risico's	5
1.5	Verloop grondexploitaties	8
1.6	Reserves en voorzieningen	9

1. Ontwikkelingen grondexploitaties, openbaar ten behoeve van de jaarrekening (Openbaar beschikbare samenvatting)

1.1 Inleiding

Om inzicht te krijgen in de financiële stand van zaken in de projecten worden jaarlijks de grondexploitaties geactualiseerd. Bij deze actualisatie worden de boekwaarden van het voorgaande jaar verwerkt en worden de budgetten in de grondexploitatie geïndexeerd. De planning wordt met de projectleiders besproken en indien nodig aangepast. Tevens worden de budgetwijzigingen als gevolg van nieuwe en/of gewijzigde inzichten verwerkt.

De actualisatie resulteert in een herijkte grondexploitatie die aan de Raad wordt aangeboden. Dit vindt momenteel plaats aan de hand van een financiële en inhoudelijke rapportage. In deze rapportage staan de uitgangspunten en uitkomsten van de actualisatie, een vergelijking met het resultaat van de vorige vastgestelde grondexploitatie en een kwantificering van de risico's. Daarnaast wordt van elk project inhoudelijk over de stand van zaken en de ontwikkelingen gerapporteerd.

Het doel van de actualisatie van de grondexploitatie, inclusief de rapportage, is inzicht bieden in de actuele financiële stand van zaken met een doorkijk tot het einde van de looptijd van het plan.

Naast deze actualisatie worden de projecten gedurende het jaar financieel gemonitord. Op deze wijze kan vanuit financieel perspectief worden gestuurd en de budgetten goed worden beheerd.

De financiële doelstelling van ieder project is gericht op een verbetering van het resultaat van de grondexploitatie en een minimalisering van de financiële risico's op het gebied van programma, planning en kwaliteit. (artikel 7.2.1 kadernota grondbeleid)

In de kadernota grondbeleid staat bij verantwoording over de uitvoering van grondbeleid.

“Tot slot geldt dat, indien de gemeente als openbaar bestuursorgaan opereert, in een commerciële wereld een spanningsveld ontstaat tussen openheid van overheidsbesluitvorming en de noodzaak tot vertrouwelijkheid van bedrijfsstrategieën.”

De grondexploitaties bevatten veel vertrouwelijke informatie over te verwachten grondopbrengsten en aanbestedingsresultaten. Door de grondopbrengsten samen te vatten, is het mogelijk toch in het openbaar informatie te geven. Deze informatie is in deze paragraaf Grondbeleid opgenomen.

Met de actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2012 is een verbetering aangebracht in de uitwerking van de kostprijscalculaties die zal leiden tot een betere beheersing van de projecten tijdens de realisatie. Voorbeelden hiervan zijn:

- De aansluiting tussen de administratie en de grondexploitatie is beter controleerbaar verwerkt.
- De afzonderlijke kosten- en opbrengstenposten zijn meer gedetailleerd geraamd waardoor de fasering meer nauwgezet kan worden gevolgd.
- In de projectrapportages, onderdeel van het document Actualisatie 2012, wordt de verklaring van de verschillen in activiteiten gebaseerd op de nominale waarden. Op deze manier kan de aansluiting van de waarden goed worden vergeleken met de oorspronkelijke raming.
- De plankosten in het jaar 2012 zijn reëel geraamd door expliciet na te gaan welke producten er in 2012 moeten worden gerealiseerd en welke inzet hier mee gepaard gaat. Hierdoor kan de urenbesteding beter worden gevolgd in relatie met de geleverde producten.

1.2 Economische ontwikkelingen

Vanzelfsprekend hebben economische ontwikkelingen effect op de resultaten op de vastgoed- en woningmarkt en daarmee op de resultaten van projecten. Een van de ontwikkelingen die dit sterk beïnvloedt is de economische recessie waar Nederland zich op dit moment in bevindt. Hierdoor lopen projecten flinke vertragingen op en opbrengsten worden op latere momenten verwacht.

Om de kansen van projecten te behouden, wordt door de gemeente meegedacht met de betreffende marktpartijen. Hierbij wordt rekening gehouden met ieders eigen verantwoordelijkheid. Op deze manier hebben beide partijen de mogelijkheid te anticiperen op projectbedreigende ontwikkelingen. Dit heeft onder andere geleid tot het opknippen van grondtransacties die aansluiten bij de afzet van de ontwikkelaar in de markt. Het heeft ook geleid tot het leveren van kavels grond in ABC-contracten, wat inhoudt dat kavels rechtstreeks aan de afzonderlijke kopers worden geleverd. Hierdoor blijven de kapitaallasten van de ontwikkelaar beperkt en blijft de voortgang van het project geborgd. Door deze wijze van levering ontvangt de gemeente al partiële bijdragen in de verwachte verkoopopbrengsten wat een positieve invloed heeft op de cashflow.

De beheersing van de risico's leiden mogelijk tot meer inzet van de organisatie en dus tot meer kosten, maar hierdoor wordt het uiteindelijke projectresultaat kansrijker.

Op het moment dat blijkt dat een grondprijs niet meer reëel is, wordt deze grondprijs in de grondexploitatie aangepast. Tot die tijd wordt de kans dat de aangenomen grondprijs niet gerealiseerd gaat worden, verwerkt in de risicoanalyse.

Bij de doorrekening van de grondexploitaties is uitgegaan van een kostenstijging van 0%. Om toch ook rekening te houden met een mogelijk te verwachten kostenstijging op langere termijn, is bij elk project in het risicoprofiel rekening gehouden met een kostenstijging op de investeringen van 1,5%. Bij de doorrekening is eveneens rekening gehouden met een inkomstenstijging van 0%, indien er geen contracten met indexeringsafspraken aan de inkomsten ten grondslag liggen.

Een andere component die een grote invloed heeft op het resultaat van de projecten is de interne rekenrente. Zeker in de situaties dat grondverkoopvertragen maar er wel al aanzienlijk in het project is geïnvesteerd, zorgen de rentelasten over de boekwaarde voor extra druk op het project. Bij het hanteren van de interne rekenrente wordt aansluiting gehouden met het vastgestelde rentebeleid van de gemeente. Dit houdt in dat gerekend wordt met een rentepercentage van 4,5%.

1.3 Afgesloten complex

In het boekjaar 2011 is het complex Oude Wipmolenlocatie afgesloten. De verwachting is dat op deze locatie niet het plan zal worden gerealiseerd waarvoor de grondexploitatie nog actief was. De grondopbrengsten zijn reeds volledig in 2010 ontvangen. Het is niet noodzakelijk voor het project nog een voorziening te vormen, omdat er geen uitvoeringskosten zullen komen die direct verband houden met de grondexploitatie. De verrekening van de boekwaarde van het project heeft plaatsgevonden met de algemene reserve grondexploitaties.

1.4 Resultaten en risico's

Actieve grondexploitaties

De grondexploitaties zijn verdeeld in actieve winstgevende grondexploitaties en actieve verliesgevende grondexploitaties. Deze verdeling wordt gemaakt omdat voor de verliesgevende grondexploitaties een voorziening moet worden getroffen. Bovendien kunnen eventuele risico's bij verliesgevende complexen niet binnen deze grondexploitaties worden opgevangen. Hiertoe dient een bedrag in de algemene reserve grondexploitaties beschikbaar te zijn. De risico's in de winstgevende grondexploitaties worden indien mogelijk opgevangen binnen deze grondexploitaties.

De grondexploitaties worden bij de opzet doorgerekend met de op dat moment geldende prijzen (nominaal). Vervolgens worden de prijzen geïndexeerd naar de reële waarde nadat de fasering van de grondexploitatie is ingevoerd. Om het eindresultaat te kunnen bepalen, worden alle geïndexeerde waarden gedurende de looptijd met rente doorgerekend naar één einddatum (eindwaarde). Om het eindresultaat van alle projecten op de huidige datum te kunnen beoordelen, wordt ook de netto contante waarde berekend. Dit gebeurt door middel van het met rente terugrekenen van de eindwaarde naar de huidige datum.

Bij grondexploitaties is het gebruikelijk het resultaat van het project weer te geven middels de netto contante waarde (NCW). In onderstaande tabel zijn de resultaten opgenomen van de actieve grondexploitaties zoals deze in de actualisatie 2012 worden gepresenteerd.

Actualisatie 2012				
Grondexploitatie totaal	Nominaal	Reëel	Eindwaarde	NCW per 1-1-2012
Actief winstgevend	5.888.157	7.037.473	6.463.615	5.430.826
Actief verliesgevend	-2.642.934	-2.642.934	-2.705.421	-2.458.566
Totaal exploitaties	3.245.224	4.394.540	3.758.194	2.972.260

Tabel 1: Totaal resultaat geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2012

Het resultaat van alle geactualiseerde actieve grondexploitaties 2012 op peildatum 1 januari 2012 bedraagt € 2.972.260 NCW positief. Dit betreft de resultaten van de exploitaties zonder rekening te houden met de risico's. De verliesgevende exploitaties zijn voor € 2.458.566 afgedekt door de gevormde voorziening verliesgevende grondexploitaties. De winstprognose voor de positieve exploitaties bedraagt € 5.430.825.

Om de ontwikkeling van de resultaten ten opzichte van de voorgaande actualisatie in beeld te brengen, worden de resultaten uit de actualisatie 2012 vergeleken met die uit de actualisatie 2011. Deze vergelijking is echter niet 1 op 1 te maken door de volgende mutaties in het boekjaar 2011:

- Afgesloten complex: In het boekjaar 2011 is de exploitatie Oude Wipmolenlocatie afgesloten. Deze maakt geen onderdeel meer uit van de actualisatie 2012. Verdere informatie over het afsluiten van dit complex is opgenomen in paragraaf 1.3.
- In exploitatie genomen gronden: In het boekjaar 2011 zijn twee projecten in exploitatie genomen, namelijk het project Lint Vinkenvolderweg (Souburgh) en Nieuwbouw Beukelmanschool. Deze maakten geen onderdeel uit van de actualisatie 2011, maar zijn wel opgenomen in de actualisatie 2012.

Om een goede vergelijking ten opzichte van de voorgaande actualisatie te maken, zijn in de volgende tabel bovengenoemde ontwikkelingen bij de resultaten van de actualisatie 2011 geteld. Dit totale saldo wordt vergeleken met het saldo van de actualisatie 2012. Deze vergelijking wordt gemaakt op netto contante waarde per 1-1-2012.

Grondexploitatie	NCW per 1-1-2012		
	Actief winstgevend	Actief verliesgevend	saldo
Actualisatie 2011	5.647.509	-2.421.465	
Ontwikkelingen 2011	2.058.503	-224.946	
Subtotaal ontwikkeling 2011	7.275.360	-2.646.411	4.628.948
Actualisatie 2012	5.430.826	-2.458.566	2.972.260
Vershil	-1.844.534	187.846	-1.656.688

Tabel 2: Vergelijking actualisatie 2012 met actualisatie 2011 + mutaties in 2011 op NCW per 1-1-2012

De totale verslechtering binnen de grondexploitaties bedraagt € 1.656.690.

De winstgevende exploitaties staan zwaar onder druk. Door hernieuwde inzichten worden deze exploitaties met € 1.844.535 naar beneden bijgesteld. Dit is een neerwaartse bijstelling van 30%. Oorzaken hiervoor liggen allereerst in de sfeer van de economische omstandigheden. Bij de projecten wordt rekening gehouden met een langere fasering in verband met projectvertragingen. Opbrengsten worden in latere jaren verwacht, waardoor de rentelasten binnen de projecten fors toenemen. Daarnaast zijn op basis van recent bekende gegevens de kostenverwachtingen in de exploitaties bijgesteld, waardoor bij een aantal projecten de verwachte kosten flink zijn toegenomen. Een voorbeeld hiervan zijn de kosten in verband met de molenbiotoop bij het project Waterhoven, welke nu opgenomen zijn als kosten in deze grondexploitatie.

De verliesgevende exploitaties laten juist een iets positiever beeld zien, gebaseerd op de laatst bekende gegevens. Meer specifieke toelichtingen zijn, per project, opgenomen in het document Actualisatie grondexploitaties 2012, welke gelijktijdig met de jaarrekening aan de Raad ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Niet in exploitatie genomen gronden

Er zijn buiten de actieve grondexploitaties nog gronden in bezit bij de gemeente voor toekomstige ontwikkelingen. Het betreft hier gebieden waarvoor nog een grondexploitatie zal worden opgesteld. Momenteel zijn dit de volgende locaties:

Locatie Kerkstraat/ Cornelis Smitstraat: de huidige boekwaarde per m2 is vergeleken met de verwachten inbrengwaarde die gebaseerd wordt op de marktwaarde. Voor deze ontwikkeling wordt geen extra voorziening verwacht.

Locatie Hof en Singel 2e fase: hierbij gaat het om de 2e fase van het project Hof en Singel, na sloop van het huidige zwembad. Deze locatie heeft momenteel geen boekwaarde.

Risico's

In de grondexploitaties zijn een aantal risico's benoemd. Dit kunnen zowel positieve als negatieve risico's zijn. De risico's van een project worden bepaald door mogelijke verstoringen van een project. Een mogelijke verstoring van een project wordt een gebeurtenis genoemd en is met de deskundigen in het project bepaald. Het financiële gevolg van de verstoring voor het project is gekwantificeerd en in geld uitgedrukt. Daarnaast is de kans bepaald dat de verstoring zal optreden. (Risico = Gevolg X Kans). Per project is een risicoprofiel opgesteld.

Wanneer alle projecten tezamen worden beschouwd ontstaat een totaal waarin niet alle risico's van de afzonderlijke projecten tegelijk zullen optreden. Het totale risicoprofiel van de grondexploitaties kan om deze reden niet 1 op 1 een optelling zijn van de risicoprofielen van de projecten. Bijvoorbeeld het risico van de markt waarin woningen worden verkocht heeft gevolgen in projecten. Wanneer in één project geen woningen worden verkocht ontstaan kansen voor andere projecten met woningen. Door de kruisverbanden in de projecten zal het effect van een risico op het totaal worden verminderd.

Bij de actualisatie van de grondexploitaties is gekozen voor het voortzetten van het beleid van de afgelopen jaren. Dit houdt in dat de afzonderlijke risico's van de projecten wel opgeteld worden. In 2012 zal expliciet aandacht besteed worden aan het totale risicoprofiel en hoe om te gaan met de kruislingse effecten binnen de projecten.

In onderstaande tabel zijn de risico's samengevat voor alle grondexploitaties. De risico's worden niet verwerkt in de grondexploitaties zelf maar worden apart geraamd. Voor de actieve verliesgevende

grondexploitaties worden de risico's afgedekt middels de algemene reserve grondexploitaties zie subparagraaf 1.6.

Risico	Gekwantificeerd
Actieve winstgevende exploitaties	-1.463.250
Actieve verliesgevende exploitaties	-522.008
Totaal risico exploitaties	-1.985.258

Tabel 3: Kwantificering van de mogelijke risico's met effect op de totale grondexploitaties

Binnen de grondexploitaties moet rekening gehouden worden met een totaal aan gekwantificeerde risico's van € 1.985.260 (negatief).

In de 2e bestuursrapportage 2011 is reeds melding gemaakt van een stijging van € 429.355 binnen het risicoprofiel van de grondexploitaties ten opzichte van de actualisatie 2011.

Bij de actualisatie 2012 wordt het risicoprofiel nog eens verhoogd met zo'n € 500.000.

De risicoprofielen per project maken onderdeel uit van de projectrapportages welke zijn opgenomen in de Actualisatie grondexploitaties 2012.

De berekening van het totale resultaat grondexploitaties inclusief risico's is opgenomen in de volgende tabel.

Actualisatie 2012						
Grondexploitatie	Nominaal	Reëel	Eindwaarde	NCW per 1-1-2012	bedragen ter bepaling weerstandsvermogen	BBV
Actief winstgevend						
Exploitatie	5.888.157	7.037.473	6.463.615	5.430.826	5.430.826	
Risico's		-1.463.250			-1.463.250	
Subtotaal winstgevend		5.574.223			3.967.576	
Actief verliesgevend						
Exploitatie	-2.642.934	-2.642.934	-2.705.421	-2.458.566	-2.458.566	voorziening
Risico's		-522.008			-522.008	
Subtotaal verliesgevend		-3.164.942			-2.980.574	
Totaal NCW actieve grondexploitaties				2.972.260		
Totaal exploitaties actief inclusief risico's					987.002	

Tabel 4: Totale waarde grondexploitaties per 1-1-2012

Naast de eerder gemelde neerwaartse bijstelling van de projectresultaten, legt het verhoogde risicoprofiel nog eens extra druk op de winstgevendheid van de grondexploitaties. Rekeninghoudend met het totaal aan gekwantificeerde risico's bedraagt het totale resultaat van de actieve grondexploitaties € 987.000 (per 1-1-2012). Een forse verlaging ten opzichte van de actualisatie 2011. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat er, conform de BBV richtlijnen, een voorziening is getroffen om de negatieve exploitatieresultaten op te vangen. Daarnaast wordt in de algemene reserve grondexploitaties middelen gereserveerd om de risico's binnen deze verliesgevende complexen op te vangen. Zie hiervoor ook subparagraaf 1.6.

De winstprognose, rekeninghoudende met de risico's, bedraagt € 3.967.575.

Het is van essentieel belang dat de risico's continu worden gevolgd en dat er actieve maatregelen worden genomen om deze te beheersen en te beperken. In 2012 wordt actie ondernomen om de grondexploitaties en de beheersing ervan verder te verbeteren. Te denken valt aan de volgende verbeterlagen:

- De indexering over de verschillende posten nader overwegen.
- De plankosten over een langere periode gedetailleerder ramen naar producten en inzet.
- Het uitwerken van diverse scenario's, zowel voor de afzonderlijke projecten als voor het totaal.
- Het aanscherpen van de totale risicobepaling en de berekening van de effecten op de totaalresultaten.
- De werkzaamheden van de actualisatie van projecten verdelen over het jaar.
- De besluitvorming van projecten toevoegen aan de projectrapportages.

In subparagraaf 1.6 zal verder worden ingegaan op het weerstandsvermogen van het grondbedrijf in relatie tot hierboven genoemde bijstellingen van de resultaten.

1.5 Verloop grondexploitaties

Na berekening van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met het jaar 2011, zijn de nog te verwachten kosten en opbrengsten geraamd voor de volgende jaren tot het eind van het project. De volgende tabel geeft het verloop weer.

Grond exploitatie	boekwaarde 1-1-2011	realisatie 2011	boekwaarde 1-1-2012	nog te realiseren					grex totaal
				2012	2013	2014	2015	2016	reëel
Kosten	28.848.626	4.034.313	32.882.939	6.218.493	4.418.910	2.013.831	1.419.939	689.148	47.643.259
Opbrengsten	17.272.561	6.364.682	23.637.243	9.178.216	13.022.951	8.688.158	184.640	0	54.711.208
Rente	-3.040.060	-673.150	-3.713.211	-583.151	-324.359	425.234	321.140	1.200.938	-2.673.409
Saldo	-14.616.126	1.657.219	-12.958.907	2.376.573	8.279.682	7.099.561	-914.159	511.790	4.394.540

Tabel 5: Totaal verloop realisering actieve grondexploitaties op reële waarde

Toelichting tabel:

In de kolom boekwaarde 1-1-2011 is het totaal aan boekwaarden uit de vastgestelde grondexploitatie per 1-1-2011 aangegeven.

In de kolom realisatie 2011 is het totaal aangegeven van alle realisaties in 2011 in overeenstemming met de geboekte kosten en opbrengsten.

Dit resulteert in de kolom boekwaarde 1-1-2012 in de boekwaarde per 1-1-2012 (= boekwaarde 1-1-2011 + realisatie 2011).

In de kolom totaal is aangegeven wat er nog aan saldo resteert van de berekende grondexploitatie.

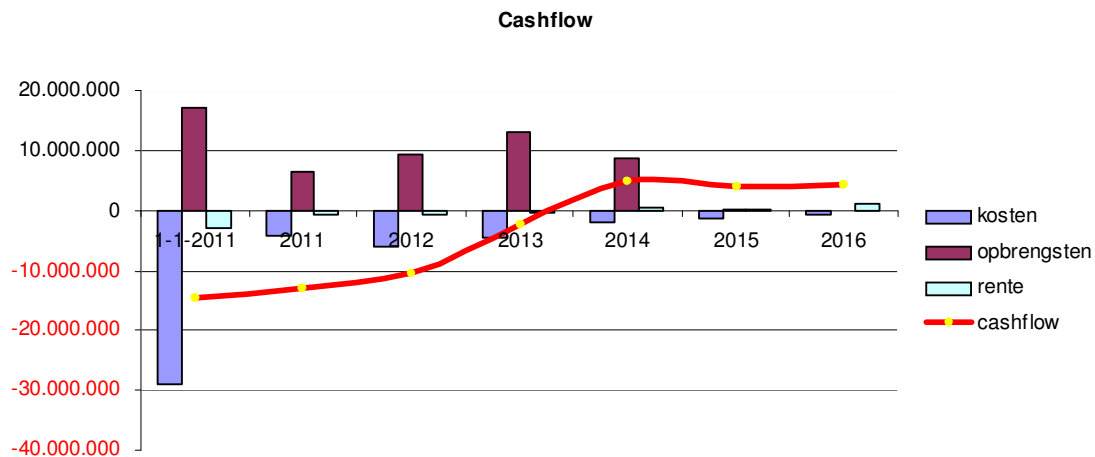
Voor de navolgende jaren is een inschatting gemaakt van de kosten en opbrengsten per jaar.

De laatste kolom geeft het totaal aan van de reële waarde zijnde de boekwaarde per 1-1-2012 + de prognoses voor de navolgende jaren.

Omdat de meeste kosten in het begin zijn gemaakt worden deze kosten daarmee rentedragend en moet strak worden gestuurd om de opbrengsten binnen te halen.

Cashflow

De waarden die volgen uit het verloop van de grondexploitaties (bovenstaande tabel) zijn visueel weergegeven in de volgende grafiek. Hierbij is dus geen rekening gehouden met de berekende risico's. Het verloop is een totaal van alle cashflow verwachtingen van de afzonderlijke projecten en betreft een inschatting op basis van de momenteel bekende gegevens.



Kosten, opbrengsten en rente zijn weergegeven als staafdiagram. Het saldo hiervan is de geldstroom (cashflow), verlopend van ca. -14 miljoen (negatief) in 2011 tot ruim 4 miljoen (positief) in 2016.

De cashflow bevestigt dat de kosten in het beginstadium van de grondexploitatie hoog zijn. In verloop van de tijd wordt dit gecompenseerd door de opbrengsten. Periodieke rapportage over de ontwikkeling van de te verwachten opbrengsten zullen worden mogelijk geïntensiveerd om de invloed op de cashflow te kunnen volgen en hierop sturing te kunnen geven.

1.6 Reserves en voorzieningen

De totale grondexploitatie-resultaten zijn van invloed op de reservepositie van de gemeente. De gemeente Alblasserdam kent de navolgende reserves en voorzieningen. In deze paragraaf worden ze kort omschreven en worden de mutaties voor het jaar 2011 vermeld.

Voorziening verliesgevende grondexploitaties

De voorziening dient voor het opvangen van tekorten welke ontstaan bij een grondexploitatie. In het kader van de BBV richtlijnen is het noodzakelijk een voorziening te treffen op het moment dat een verlies wordt berekend.

De actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2012 laat voor de actieve verliesgevende grondexploitaties een saldo (NCW) zien van € 2.458.566 negatief. De voorziening verliesgevende grondexploitaties bedroeg per 1 januari 2011 € 2.317.192. In 2011 heeft in totaal een vrijval plaatsgevonden van € 141.373 om aan te sluiten op de genomen besluiten in het jaar 2011 en de actualisatie 2012. Hierdoor is de stand per 31 december 2011 € 2.458.565.

Voorziening verliesgevende grondexploitaties	Bedrag
Saldo 1-1-2011	2.317.192
Vrijval 2011	141.373
Saldo 31-12-2011	2.458.565

Tabel 6: Opbouw en verloop voorziening verliesgevende grondexploitaties

Voorzieningen afgesloten complexen

Aangezien voor een aantal afgesloten complexen nog kosten gemaakt worden, zijn voorzieningen gevormd om deze kosten te dekken.

Onder deze categorie zijn opgenomen:

- Polder Nieuwland
- Nieuw Kinderdijk
- Vinkerpolderweg Lange Steeg
- Hoogendijk
- Cortgene Haven.

De specificaties van deze voorzieningen zijn opgenomen in hoofdstuk 2 en in de projectformulieren voor zover van toepassing.

In onderstaande tabel is het verloop van de voorzieningen weergegeven.

Voorzieningen afgesloten complexen	Saldo	2011		Saldo	Saldo	voorziening
Omschrijving	1-1-2011	Storting	Onttrekking	31-12-2011	1-1-2012	
Totaal	535.018	350.000	270.223	614.795	639.069	24.274

Tabel 7: voorzieningen afgesloten complexen

Algemene reserve grondexploitatie

Naar aanleiding van de Nota grondbeleid, die is vastgesteld in de raadsvergadering van juli 2008, is een afzonderlijk cluster ingericht voor de vermogensbestanddelen, die betrekking hebben op de grondexploitatie. Deze reserve is met name bedoeld als algemene buffer voor het opvangen van mogelijke tekorten binnen de verschillende grondexploitaties en ter dekking van de risico's van de verliesgevende grondexploitaties. De stand van de reserve bedroeg per 1 januari 2011 € 1.093.200. In 2011 is in totaal € 323.159 aan deze reserve toegevoegd. Vervolgens zijn de risico's in beeld gebracht van de verliesgevende complexen. Deze dienen minimaal door deze reserve te worden afgedekt en zijn berekend op € 578.900. Ook wordt rekening gehouden met een extra risicobedrag van € 382.600 ter dekking van het risico indien een project geen doorgang zal vinden. Het totale te dekken risicobedrag komt uit op € 961.500

In onderstaande tabel zijn de mutaties in deze reserve opgenomen. Bij de bepaling van het vrij beschikbare bedrag per 31-12-2011 is nog geen rekening gehouden met mogelijke resultaatbestemmingen volgend uit besluiten bij deze jaarrekening.

Algemene reserve grondexploitaties	
Omschrijving	Bedrag
Saldo 1-1-2011	1.093.200
Mutaties 2011	413.107
Totaal	1.506.507
Af: berekende risico's	-961.500
Vrij beschikbaar per 31-12-2011	545.007

Tabel 8: Opbouw en verloop algemene reserve grondexploitaties

De mutaties bestaan uit een saldo van 413.107 euro dat kan worden bijgestort de algemene reserve grondexploitaties.

De mutaties 2011 bestaan uit een saldo van de volgende posten:

- Voorziening negatieve grondexploitaties
- Voorzieningen afgesloten complexen
- Overige mutaties.

Bestemmingsreserve plankosten grondexploitaties

Deze reserve is bedoeld ter dekking van plankosten van projecten die niet tot ontwikkeling komen. Per 1 januari 2011 bedroeg de stand van de reserve € 27.640. In 2011 en de jaren daarvoor hebben geen mutaties in deze reserve plaatsgevonden.