Bijlage 3 – Ontwikkeling Reserve Grondexploitaties 1-1-2026

Tot 2012 hebben wij tekorten uit de grondexploitaties gedekt uit de Reserve Grondexploitaties. Vanaf 2016 was deze reserve niet meer toereikend en zijn tekorten gedekt uit de algemene middelen (Reserve dividenden en huuropbrengsten). Vanwege gewijzigde regels in het BBV moeten wij vanaf 2016 voor grondexploitaties met een negatief exploitatieresultaat direct verlies nemen. Verliesvoorzieningen worden gedekt uit de voorziening 'tekorten grondexploitaties'. Deze voorziening wordt gedekt vanuit de Reserve dividenden en huuropbrengsten (algemene middelen).

Tot en met 2019 is per saldo circa € 3,7 miljoen aan de Reserve dividenden en huuropbrengsten onttrokken ter dekking van de tekorten op de grondexploitaties. Het resultaat op de jaarschijf 2020 bedroeg afgerond -€ 0,6 miljoen, waardoor het beslag op deze reserve is toegenomen naar circa € 4,3 miljoen. In de jaarrekening 2021 was het positieve jaarresultaat € 3.454.000. Van dit resultaat is in 2021 € 1,0 miljoen terug naar de reserve dividenden en huuropbrengsten (algemene middelen) gestort. Het beslag is daardoor afgenomen naar afgerond € 3,3 miljoen. De overige circa € 2,45 miljoen is in 2021 naar de reserve grondexploitaties gestort. In 2022 is de Reserve grondexploitaties toegenomen met € 0,2 miljoen en in 2023 afgenomen met € 1,97 miljoen. In 2024 is de Reserve Grondexploitaties toegenomen met circa € 0,8 miljoen, de winstneming van de Vastgoedzone van circa € 177.000 is direct gestort in de Reserve dividenden en huuropbrengsten. Het beslag is daardoor afgenomen naar afgerond € 3,1 miljoen. Per 31 december 2024 bedroeg het totaal van de Reserve Grondexploitaties afgerond € 1,5 miljoen.

Op basis van de actualisaties per 1 januari 2026 draaien we tussentijdse winstneming terug met € 56.500 en nemen we een aanvullende verliesvoorziening van € 1.846.000. Het saldo van de Reserve grondexploitaties bedraagt na het verwerken van het resultaat op jaarschijf 2025 € 0. Hierna resteert een saldo van € 405.140 ten laste van het resultaat. Er wordt een bedrag van € 322.000 vanuit de realisatiestimulans woningbouw via de algemene reserve ingezet ten gunste van het resultaat op de grondexploitaties, en daarnaast wordt een bedrag van € 83.140 onttrekken aan de Reserve dividenden en huuroprengsten en toegevoegd aan de algemene reserve. Gezamenlijk betreft dit een totaalbedrag van € 405.140. Een deel van de storting uit 2021 wordt hiermee teruggedraaid. Het totale beslag op de Reserve dividenden en huuroprengsten is hierdoor toegenomen naar afgerond € 3,2 miljoen.

(Tussentijdse) winstnemingen en eerdere winstnemingen (zie tabel 3.1)
Voor de Kreekzone draaien wij dit jaar een bedrag van € 29.000 aan tussentijdse winst terug. Voor Bedrijventerreintjes Hooipolder draaien wij dit jaar een bedrag van € 27.500 aan tussentijdse winst terug. De totale (tussentijdse) winstneming die we terugdraaien is € 56.500 dit gaat ten laste van de Reserve Grondexploitaties.

Verliesvoorzieningen en eerdere verliezen (zie tabel 3.1)
Voor Keenenburg V nemen we dit jaar een aanvullend verlies van € 63.500. Voor Ruimte voor Ruimte nemen wij dit jaar € 1.258.500 aanvullend verlies. Voor Centrum den Hoorn nemen wij dit jaar € 516.000 aanvullend verlies en voor de Woudselaan € 8.000. Het aanvullend verlies van de jaarschijf 2025 bedraagt afgerond € 1.846.000 dit komt ten laste van de 'tekorten grondexploitaties'. Deze voorziening had per 31 december 2024 een saldo van € 4.814.000. Vanwege de aanvullende verliesvoorzieningen neemt het saldo van de voorziening toe naar € 6.660.000.

Wanneer de Reserve Grondexploitaties zich ontwikkelt conform de bij de actualisatie opgenomen prognoses dan kunnen we op termijn een terugstorten doen van circa € 1,24 miljoen aan de algemene Reserve dividenden en huuropbrengsten. Het op termijn terugvloeien van het positieve saldo van de grondexploitaties naar de algemene middelen is niet in de begroting opgenomen. Hierdoor lopen we geen risico wanneer de prognoses tegenvallen, risico's zich voordoen of grondexploitaties met een negatief resultaat worden opgestart.

De actualisering van de risicoanalyse (zie bijlage 4) laat een daling van de risico’s per 1 januari 2026 zien naar afgerond € 817.700. Dit is minder dan het verwachtte eindresultaat van de reserve grondexploitaties (circa € 1,24 miljoen). Met het verwachte eindresultaat zijn wij in staat om het totaal aan netto risico’s op te vangen.

Tabel 3.1
Mutatie reserve grondexploitatie

Tabel 3.1 MUTATIES RESERVE GRONDEXPLOITATIE: Winst- en verliesnemingen grexen (bedragen x € 1.000)

	T/M JR 2019	JR2020	JR2021	JR2022	JR2023	JR 2024	JR 2025*	2026	2027**	2028	2029	TOTAAL (eindwaarde)
Kreekzone	€ 805	€ 524	€ 534	€ 37	€ 71	€ -29	€ -29				€ 263	€ 2.176
Keenenburg V	€ -105	€ -565	€ 23	€ -486	€ -866	€ 1.097	€ -64					€ -965
Ruimte voor Ruimte	€ -166	€ -392	€ -62	€ -362	€ -148	€ -104	€ -1.259					€ -2.492
Centrum den Hoorn	€ -716	€ -454	€ -4	€ -89	€ -882	€ -138	€ -516					€ -2.799
Vastgoedzone	€ 0	€ 0	€ 2.983	€ 819	€ 64	€ 177						€ 4.043
Bedrijventerreintjes Hooipolder	€ 304	€ -22	€ 0	€ 366	€ 15		€ -28			€ 488		€ 1.123
Centrum Maasland	€ -380	€ 8	€ -20	€ -14	€ 88							€ -318
Woudselaan			€ 0	€ -72	€ -312	€ -14	€ -8					€ -405
Commandeurspolder IV (t/m 2020)	€ 31	€ 294										€ 325
Jaarresultaat grondexploitaties		**€ -607**	**€ 3.454**	**€ 200**	**€ -1.970**	**€ 991**	**€ -1.903**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 488**	**€ 263**	
Reserve dividenden en huuropbrengsten	€ 3.678	€ 607	€ -1.000			€ -177	€ 83					€ 3.191
Overige mutaties							€ 322		€ 490			€ 812
Dekking algemene middelen	€ 3.678	€ 607	€ -1.000	€ 0	€ 0	€ -177	€ 405	€ 0	€ 490	€ 0	€ 0	€ 4.003
Reserve grondexploitaties (cumulatief)		€ 0	€ 2.454	€ 2.653	€ 683	€ 1.497	€ 0	€ 0	€ 490	€ 978	€ 1.241	

Voorziening tekorten grondexploitaties	JR 16 T/M 19	JR2020	JR2021	JR2022	JR2023	JR2024	JR2025	2026	2027	2028	2029	
Keenenburg V	€ -105	€ -565	€ 23	€ -486	€ -866	€ 1.097	€ -64					€ -965
Ruimte voor Ruimte	€ -166	€ -392	€ -62	€ -362	€ -148	€ -104	€ -1.259					€ -2.492
Centrum den Hoorn	€ -716	€ -454	€ -4	€ -89	€ -882	€ -138	€ -516					€ -2.799
Woudselaan	€ 0	€ 0	€ 0	€ -72	€ -312	€ -14	€ -8					€ -405
Centrum Maasland	€ -380	€ 8	€ -20	€ -14	€ 406	€ 0	€ 0					€ 0
Jaarmutatie	€ -1.367	€ -1.403	€ -63	€ -1.022	€ -1.802	€ 843	€ -1.846					
Voorziening tekorten (cumulatief)	€ -1.367	€ -2.770	€ -2.833	€ -3.855	€ -5.657	€ -4.814	€ -6.660					€ -6.660

** In 2025 wordt een bedrag van € 322.000 vanuit de realisatiestimulans woningbouw via de algemene reserve ingezet ten gunste van het resultaat op de grondexploitaties.*
** In 2027 wordt een (verwachte) storting gedaan vanuit het project De Kroon (Kasteellaan 30) in de reserve grondexploitaties, vanwege compensatie sociale huur voor het project de Zuidrand van € 490.000.*