

Bijlage 1 – Winst- en verliesnemingen herziening 1-1-2021

Algemeen

Voor gemeenten en provincies is de regelgeving voor het opstellen van begrotings- en jaarverantwoordingsstukken vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Op basis van het BBV moeten we voor grondexploitaties (hierna grexen) met een negatief exploitatieresultaat direct het verlies nemen. Daarnaast moeten we bij grexen met een positief exploitatieresultaat op basis van de POC (percentage of Completion) methode tussentijds winst nemen naar rato van de voortgang van het project. Eerder genomen winsten worden hierop in mindering gebracht. De POC-methode wijkt af van de gemeentelijke financiële verordening. Desondanks moet de gemeente conform de stellige uitspraken in het BBV de POC-methode hanteren.

Bij het vaststellen van de jaarrekening 2019 is de post onvoorzien als kostensoort uit de grondexploitatie gehaald op aangeven van de accountant. Op basis van het BBV is het niet meer toegestaan om onvoorzien als specifieke kostensoort in de grondexploitaties op te nemen, omdat deze post niet in de kostensoortenlijst is opgenomen. Dit betekent echter niet dat het helemaal niet meer is toegestaan om onvoorzien binnen de grondexploitaties op te nemen. Kosten zijn namelijk niet altijd nauwkeurig te ramen. Op basis van het BBV is het wel toegestaan om de kosten uit de kostensoortenlijst te verhogen met een bepaald percentage voor onvoorzienne extra kosten. Dit moet dan wel goed onderbouwd zijn. Nadat bij het vaststellen van de jaarrekening 2019 de gehele post onvoorzien uit de grexen is gehaald hebben wij deze post bij deze herziening (per 1-1-2021) weer deels in de grexen teruggebracht door, waar nodig en onderbouwd, de eenheidsprijzen van de civiele kosten met een bepaald percentage op te hogen (onvoorzien binnen de eenheidsprijzen).

Doordat bij de vastgestelde jaarrekening 2019 de post onvoorzien uit de grexen is gehaald zijn de totaal nog te realiseren kosten op totaalniveau met circa € 1 miljoen omlaag gegaan. De vastgestelde cijfers (eindwaarden, tussentijdse winst- en verlies) wijken hierdoor af van de gepresenteerde cijfers bij de herziening 1-1-2020. Door onvoorzien uit de grexen te halen hebben wij afgerond € 224.000 verlies en € 1,15 miljoen tussentijdse winst genomen. Het positieve verschil (€ 926.000) hebben wij in de Reserve dividenden en huuropbrengsten gestort.

Op basis van nieuwe ramingen en inzichten brengen wij bij deze herziening op totaalniveau afgerond € 398.000 onvoorzien terug in de grexen. Het onvoorzien is met name teruggebracht op de civiele eenheidsprijzen (sloop, saneren, bouw- en woonrijp maken) en daarnaast ook door extra inzet (voorbereiding- en toezicht) te ramen. De detaillering van verschillen tussen de herzieningen per 1-1-2021 en de vastgestelde jaarrekening 2019 zijn te vinden en nader toegelicht in bijlage 0.

Winstnemingen

De basis voor (tussentijdse) winstnemingen vormen de herzieningen van de grexen per 1-1-2021.

Het gaat om de grexen:

- Commandeurspolder IV*	winstneming	€ 294.000
- Kreekzone	winstneming	€ 524.000
- Bedrijventerreintjes Hooipolder	terugdraaien winstneming	€ -22.000

Per saldo (inclusief terugdraaien eerder genomen winst) winstneming van: **€ 796.000**

**zie navolgende toelichting.*

Commandeurspolder IV

De grondexploitatie Commandeurspolder IV sluiten we per 31-12-2020 af. Alle werkzaamheden zijn nagenoeg voltooid en de gronden zijn uitgegeven. De stand van de boekwaarde bedraagt € 319.000. Hiervan wordt € 25.000 gereserveerd voor nog uit te voeren werkzaamheden en het restantbedrag van € 294.000 wordt als winst genomen.

Kreekzone

Fase 1 van de Kreekzone is nagenoeg gereed. In 2021 voeren we nog enkele woonrijp werkzaamheden uit. Fase 2 van de Kreekzone (woningen statushouders) betreft in vergelijking met fase 1 een klein plangebied. De nog te maken kosten en opbrengsten tot einde looptijd zijn hierdoor beperkt. Bij de jaarrekening van 2019 hebben wij € 805.000 aan tussentijdse winst genomen. Bij de jaarrekening 2020 nemen wij nog eens € 524.000 tussentijdse winst. Totaal komt de tussentijdse winstneming uit op € 1.329.000.

Bedrijventerreintjes Hooipolder

Doordat we de kans op een hogere vierkante meter prijs voor de zuid-kavel uit de risicoanalyse gehaald hebben en verwerkt in de grex, neemt het bedrag aan nog te realiseren opbrengsten toe. Doordat het percentage van de gerealiseerde opbrengsten bij de berekening van de tussentijdse winstneming (POC-methode) hierdoor lager is, draaien wij dit jaar de in 2019 tussentijds genomen winst van € 304.000 met € 22.000 terug. Het totaal van tussentijdse winstneming komt hiermee uit op € 282.000.

Verliesnemingen

Voor grondexploitaties met een negatief exploitatieresultaat moeten wij direct verlies nemen. Verliesnemingen worden gedekt uit de voorziening 'tekorten grexen'. De basis voor de verliesnemingen vormen de herzieningen van de grexen per 1-1-2021.

Het gaat om de grexen:

- Centrum Maasland	verliesneming terugdraaien	€ - 8.000
- Centrum Den Hoorn	verliesneming	€ 454.000
- Maaslandse Dam	verliesneming	€ 392.000
- Keenenburg V	verliesneming	€ 565.000

Per saldo (inclusief terugdraaien eerder genomen verlies) verliesneming: **€ 1.403.000**

Centrum Maasland

Door de toevoeging van twee woningen en het herzien van de opbrengsten is het eindresultaat ten opzichte van vorig jaar verbeterd. Door de verbetering van het eindresultaat draaien wij € 8.000 van het eerder genomen verlies terug.

Centrum Den Hoorn

Door het terugbrengen van de onvoorzien in de grondexploitatie, de langere doorlooptijd door de hoger beroep procedure en extra inzet (mensuren) van de projectleider en externe juristen, is het resultaat ten opzichte van vorig jaar verslechterd. Hierdoor nemen wij dit jaar € 454.000 extra verlies. In de risicoanalyse hebben wij bij de vorige herziening € 100.000 opgenomen in de risicoanalyse voor het risico op mogelijke vertraging van het project. Aangezien we de kans van optreden op 100% schatten, hebben wij dit risico bij deze herziening in de grondexploitatie verwerkt.

Maaslandse Dam

Door het terugbrengen van onvoorzien in de grondexploitatie, extra civiele kosten op de Maaslandse Dam en extra inzet op de Zuidrand de komende jaren is het resultaat ten opzichte van vorig jaar verslechterd. Hierdoor nemen wij dit jaar € 392.000 extra verlies. In bijlage 0 (paragraaf 1.3) hebben we een uitgebreide toelichting geschreven met de bijbehorende financiële mee- en tegenvallers. Hierna zijn kort de verschillen ten opzichte van vorig jaar aangestipt:

- Extra kosten bouwrijp maken: naast terugbrengen onvoorzien, extra kosten bouwrijp maken fase 3 (Maaslandse Dam), heiwerk Oostgaag 16 (schade aan woningen) (Maaslandse Dam), bezwaar welstandscommissie op de bruggen (Maaslandse Dam) en extra water ontgraven (Zuidrand);
- Extra kosten woonrijp maken: naast terugbrengen onvoorzien, extra kosten verlichting fase 1 (Maaslandse Dam) en correctie boekwaarde (Maaslandse Dam);
- Extra kosten voorbereiding- en toezicht door extra inzet op de Zuidrand en;
- Extra opbrengsten door nieuwe inschatting (taxatie) Zuidrand.

Keenenburg V

Door met name het verwerken van het risico op extra verwervingskosten in de grex (minnelijke overeenstemming) is het resultaat ten opzichte van vorig jaar met € 565.000 verslechterd.

Voorziening tekorten grexen

Per 31-12-2019 bedroeg het saldo van de voorziening 'tekorten grexen' € 1.367.000 ter afdekking van de te verwachten negatieve resultaten van de grondexploitaties Centrum Maasland, Centrum Den Hoorn, Maaslandse Dam en Keenenburg V. Centrum Maasland kent na de actualisatie per 1-1-2021 een positiever resultaat. Centrum Den Hoorn, Maaslandse Dam en Keenenburg V een negatiever resultaat. We verwerken deze verschillen in de voorziening 'tekorten grexen'. De stand van de voorziening 'tekorten grexen' per 31-12-2020 ontwikkelt zich daardoor zoals in tabel 1.1 is weergegeven.

Tabel 1.1 Saldo voorziening 'tekorten grexen'

Project	Stand per 31-12-2019	Mutatie 2020	Stand per 31-12-2020
Centrum Maasland	€ 380.000	€ - 8.000	€ 372.000
Centrum Den Hoorn	€ 716.000	€ 454.000	€ 1.170.000
Maaslandse Dam	€ 166.000	€ 392.000	€ 558.000
Keenenburg V	€ 105.000	€ 565.000	€ 670.000
Totaal	€ 1.367.000	€ 1.403.000	€ 2.770.000

Conclusie

Op basis van de hiervoor gepresenteerde winst- en verliesnemingen concluderen wij dat de te nemen verliezen bij de actualisaties per 1-1-2021 hoger zijn dan de tussentijdse winsten. Hiermee is er dit jaar een negatief resultaat op de grexen te melden van afgerond € 607.000. Dit betekent concreet dat we dit jaar het beslag vanuit de Reserve Grondexploitaties op de Reserve dividenden en huuropbrengsten met € 0,6 miljoen moeten verhogen van € 3,7 miljoen naar € 4,3 miljoen.