Bijlage 2 – Winstneming en verliesvoorziening grondexploitaties 1-1-2025

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 met een negatief exploitatieresultaat direct het verlies nemen. Daarnaast moeten we bij grondexploitaties met een positief exploitatieresultaat op basis van de Percentage of Completion (POC) 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.

In deze bijlage worden de winstnemingen en verliesvoorzieningen die bij de actualisaties van de grondexploitaties per 1 januari 2025 zijn toegepast nader toegelicht.

Winstnemingen
De basis voor (tussentijdse) winstnemingen vormen de actualisaties van de grondexploitaties per 1 januari 2025. Het gaat om de grondexploitaties:

-	Kreekzone	terugdraaien winstneming	-€ 28.500
-	Vastgoedzone	winstneming	€ 176.853
Per saldo winstneming van:			**€ 148.353**

Kreekzone
Het positieve resultaat van de grondexploitatie is bij de actualisatie per 1 januari 2025 afgenomen door kostenstijgingen en de afname van de verwachte opbrengsten. Hierdoor draaien we dit jaar € 28.500 aan tussentijdse winst terug. Tot 2024 is er € 1.970.500 aan tussentijdse winst genomen. Totaal komt de tussentijdse winstneming uit op € 1.942.000.

Vastgoedzone
De vastgoedzone is per 1 januari 2024 heropend vanwege de nog te ontvangen aanvullende opbrengsten. Dit jaar sluiten we de grondexploitatie af met een aanvullende winst van € 176.979. Tot 2024 is er afgerond € 3.988.500 aan tussentijdse winst genomen. Totaal komt de winst van de Vastgoedzone uit op € 4.165.353.

Verliesvoorzieningen
Voor grondexploitaties met een negatief exploitatieresultaat moeten wij direct verlies nemen. Verliesvoorzieningen worden gedekt uit de voorziening 'tekorten grondexploitaties'. De basis voor de verliesvoorzieningen vormen de grondexploitaties per 1-1-2025.

Het gaat om de grondexploitaties:

-	Keenenburg V	terugdraaien verliesvoorziening	€ 1.097.000
-	Ruimte voor Ruimte	verliesvoorziening	€ -103.500
-	Centrum Den Hoorn	verliesvoorziening	€ -137.500
-	Woudselaan	verliesvoorziening	€ -13.500
Per saldo terugdraaien verliesvoorziening van:			**€ 842.500**

Keenenburg V
Door de ontvangen PFAS-subsidie, lager aanbestedingsresultaat bouwrijp maken en een hoger grondbod voor Keenenburg V fase 2 zijn de opbrengsten toegenomen. Door de verbetering van het saldo draaien wij dit jaar € 1.097.000 aan verliesvoorziening terug.

Ruimte voor Ruimte
De kosten voor saneren (en de daarbij behorende onderzoeken en ureninzet) zijn toegenomen door de gevonden PFAS. Door de verslechtering van het resultaat nemen wij dit jaar een aanvullend verlies van € 103.500.

Centrum Den Hoorn
Door de toename van de bouwrijp maak kosten en de toekomstige ureninzet is het resultaat van de grondexploitatie verslechterd. Hierdoor nemen wij dit jaar een aanvullend verlies van € 137.500.

Woudselaan
Door het voorzichtig inschatten van de opbrengsten van locatie 3 (tiny houses) zijn de kosten harder gestegen in vergelijking met de opbrengsten. Door de verslechtering van het negatieve saldo nemen we dit jaar € 13.500 aanvullend verlies.

Voorziening tekorten grondexploitaties
Per 31 december 2023 bedroeg het saldo van de voorziening 'tekorten grondexploitaties' € 5.656.500 ter afdekking van de verwachtte negatieve eindwaardes van de grondexploitaties Keenenburg V, Ruimte voor Ruimte, Centrum den Hoorn, Centrum Maasland en Woudselaan. Ruimte voor Ruimte, Woudselaan en Centrum den Hoorn kennen na de actualisatie per 1 januari 2025 een negatiever resultaat en Keenenburg V een minder negatief resultaat. We verwerken deze verschillen in de voorziening 'tekorten grondexploitaties'. De stand van de voorziening 'tekorten grondexploitaties' per 31 januari 2024 ontwikkelt zich daardoor zoals in tabel 2.1 is weergegeven.

Tabel 2.1 Saldo voorziening 'tekorten grondexploitaties'

Project	**Stand per 31-12-2023**	**Mutatie 2024**	**Stand per 31-12-2024**
Keenenburg V	€ 1.998.000	€ -1.097.000	€ 901.000
Ruimte voor Ruimte	€ 1.130.000	€ 103.500	€ 1.233.500
Centrum den Hoorn	€ 2.145.000	€ 137.500	€ 2.282.500
Woudselaan	€ 383.500	€ 13.500	€ 397.000
Totaal	**€ 5.656.500**	**€ -842.500**	**€ 4.814.000**