

Bijlage 2 – Winstneming en verliesvoorziening grondexploitaties 1-1-2024

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 1-1-2024 zijn toegepast nader toegelicht.

Winstnemingen

De basis voor (tussentijdse) winstnemingen vormen de actualisaties van de grondexploitaties per 1-1-2024. Het gaat om de grondexploitaties:

- Kreekzone	winstneming	€ 70.500
- Bedrijventerreintjes Hooipolder	winstneming	€ 15.000
- Vastgoedzone	winstneming	€ 64.259

Per saldo winstneming van: **€ 149.759**

Kreekzone

De voortgang alsook het positieve resultaat van de grondexploitatie is bij de actualisatie per 1-1-2024 toegenomen. Hierdoor nemen we dit jaar € 70.500 tussentijdse winst. Tot 2024 is er € 1.900.000 aan tussentijdse winst genomen. Totaal komt de tussentijdse winstneming uit op € 1.970.500.

Bedrijventerreintjes Hooipolder

Bij de actualisatie per 1-1-2024 is het positieve resultaat van de grondexploitatie afgenomen. Hierdoor nemen we dit jaar € 15.000 aan eerder genomen winst. Tot 2024 is er € 647.500 aan tussentijdse winst genomen. De totale winstneming komt daarmee op € 662.500.

Vastgoedzone

De vastgoedzone is per 1-1-2024 heropend vanwege de nog te ontvangen aanvullende opbrengsten. Bij het heropenen van de grondexploitatie is het positieve resultaat van de grondexploitatie toegenomen. Hierdoor nemen we dit jaar € 64.259 aanvullende tussentijdse winst. Tot 2024 is er € 3.801.500 aan tussentijdse winst genomen. De totale winstneming komt daarmee afgerond op € 3.988.500.

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 1-1-2024.

Het gaat om de grondexploitaties:

- Keenenburg V	verliesvoorziening	€ 865.500
- Ruimte voor Ruimte	verliesvoorziening	€ 148.000
- Centrum Den Hoorn	verliesvoorziening	€ 882.000
- Woudselaan	verliesvoorziening	€ 312.000
- Centrum Maasland*	terugdraaien verliesvoorziening	€ -88.101

Per saldo verliesvoorziening van: **€ 2.119.399**

* Centrum Maasland wordt per 31-12-2023 afgesloten. Zie de nadere toelichting in bijlage 1.

Keenenburg V

Door de gevonden pfas verontreiniging zijn de kosten voor saneren toegenomen. Door de verslechtering van het saldo nemen wij dit jaar € 865.500 extra verlies.

Ruimte voor Ruimte

De plankosten zijn toegenomen door het toenemen van de uurtarieven alsook meer inzet voor de afronding van de Maaslandse dam en aanvullende kosten voor het uitvoeren van diverse onderzoeken voor de Zuidrand.

Centrum Den Hoorn

De verwervingskosten en opbrengsten van Centrum den Hoorn zijn afgenomen door de veranderde strategie (niet-onteigenen). Hiertegenover staan aanvullende plankosten vanwege de complexiteit om te komen tot samenwerking en aanvullende kosten voor saneren, bouw- en woonrijp maken als resultaat van onderhandelingen.

Woudselaan

De opbrengsten zijn afgenomen door het opnieuw inschatten van de opbrengsten. De opbrengsten zijn dit jaar gebaseerd op een mogelijk toekomstig programma in plaats van een vierkante meter prijs.

Centrum Maasland

Deze grondexploitatie sluiten we per 31-12-2023 af. We zetten het eerder genomen verlies (€ 406.000) in voor het afwaarderen van de grond naar lagere marktwaarde. Er resteert een bedrag van afgerond € 88.000. Dit bedrag storten we terug in de Reserve Grondexploitaties.

Voorziening tekorten grondexploitaties

Per 31-12-2022 bedroeg het saldo van de voorziening 'tekorten grondexploitaties' € 3.855.500 ter afdekking van de verwachte negatieve eindwaardes van de grondexploitaties Keenenburg V, Ruimte voor Ruimte, Centrum den Hoorn, Centrum Maasland en Woudselaan. Keenenburg V, Ruimte voor Ruimte, Centrum den Hoorn en Woudselaan kennen na de actualisatie per 1-1-2024 een negatiever resultaat. We verwerken deze verschillen in de voorziening 'tekorten grondexploitaties'. De stand van de voorziening 'tekorten grondexploitaties' per 31-12-2023 ontwikkelt zich daardoor zoals in tabel 2.1 is weergegeven.

Tabel 2.1 Saldo voorziening 'tekorten grondexploitaties'

Project	Stand per 31-12-2022	Mutatie 2023	Stand per 31-12-2023
Keenenburg V	€ 1.132.500	€ 865.500	€ 1.998.000
Ruimte voor Ruimte	€ 982.000	€ 148.000	€ 1.130.000
Centrum den Hoorn	€ 1.263.000	€ 882.000	€ 2.145.000
Woudselaan	€ 71.500	€ 312.000	€ 383.500
Centrum Maasland*	€ 406.000	€ -406.000	€ 0
Totaal	€ 3.855.500	€ 1.801.500	€ 5.656.500