Bijlage 2 – Winstneming en verliesvoorziening herziening 1-1-2023

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 herziening van de grondexploitaties per 1-1-2023 zijn toegepast nader toegelicht.

Winstnemingen

De basis voor (tussentijdse) winstnemingen vormen de herzieningen van de grondexploitaties per 1-1-2023. Het gaat om de grondexploitaties:

-	Kreekzone	winstneming	€ 37.000
-	Vastgoedzone	winstneming	€ 819.000
-	Bedrijventerreintjes Hooipolder	winstneming	€ 365.500
Per saldo winstneming van:			**€ 1.221.500**

Kreekzone

Fase 1 t/m 3 van de Kreekzone zijn volledig afgerond. Er zijn hierdoor geen te maken kosten en opbrengsten meer. Tot 2022 is er € 1.863.000 aan tussentijdse winst genomen. Bij de jaarrekening 2022 nemen wij € 37.000 tussentijdse winst. Totaal komt de tussentijdse winstneming uit op € 1.900.000.

Vastgoedzone

Zowel de Noord- als de Zuid kavel zijn in 2021 in erfpacht uitgegeven, waardoor we in 2021 de volledige opbrengsten van de Vastgoedzone ontvangen hebben. Daarnaast is de Vastgoedzone nagenoeg gereed. In 2023 voeren we de laatste (controle) werkzaamheden uit. Vorig jaar hebben wij € 2.982.500 tussentijds winst genomen. In 2023 reserveren wij een bedrag van circa € 138.500 voor de nog uit te voeren werkzaamheden. Dit betekent dat wij dit jaar de grondexploitatie "afsluiten" met een resterende winst van € 819.000.

Bedrijventerreintjes Hooipolder

In 2019 hebben wij de Noord kavel (1.100m²) in erfpacht uitgegeven aan Brouwerij het Raadhuis ('t Huys). Voor de Zuid kavel (2.900m²) hebben wij het afgelopen jaar de mogelijkheden voor de vestiging van een lokaal bedrijf(je) onderzocht. Tot 2022 hebben wij € 282.000 winst genomen. Op basis van de POC-methode (58,76%) min een risicoafslag van € 50.000 nemen we dit jaar € 365.500 tussentijdse winst. De totale winstneming komt daarmee op € 647.500.

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 herzieningen van de grondexploitaties per 1-1-2023.

Het gaat om de grondexploitaties:

-	Ruimte voor Ruimte	verliesvoorziening	€ 362.000
-	Centrum Den Hoorn	verliesvoorziening	€ 89.000
-	Centrum Maasland	verliesvoorziening	€ 14.000
-	Woudselaan	verliesvoorziening	€ 71.500
-	Keenenburg V	verliesvoorziening	€ 485.500
Per saldo verliesvoorziening van:			**€ 1.022.000**

Keenenburg V
Door de stijging van de bouwkosten en het concretiseren van de raming op basis van het Beeldkwaliteitsplan zijn aan de kostenkant met name de te realiseren kosten voor het bouw- en woonrijp maken toegenomen. Door de verslechtering van het saldo nemen wij dit jaar € 486.500 extra verlies.

Ruimte voor Ruimte
De plankosten zijn toegenomen door het stijgen van de uurtarieven en het reserveren van meer uren voor de Maaslandse Dam fase 2 en het project de Zuidrand (programmawijziging). Hierdoor nemen wij dit jaar € 362.000 extra verlies op de grondexploitatie Ruimte voor Ruimte.

Centrum Den Hoorn
De verwervingskosten en de opbrengsten zijn toegenomen op basis van een nieuw taxatierapport. Daarnaast zijn de voorbereiding- en toezicht kosten toegenomen door aanvullende onderzoeken. Dit jaar nemen we hierdoor € 89.000 extra verlies op de grondexploitatie Centrum Den Hoorn.

Centrum Maasland
Door de toename van de plankosten nemen wij dit jaar € 14.000 extra verlies op de grondexploitatie Centrum Maasland.

Woudselaan
De plankosten zijn toegenomen door de stijging van de uurtarieven, een herziene inschatting van de benodigde inzet en aanvullende kosten voor de evaluatie van de tiny houses. Dit jaar nemen wij € 71.500 verlies op de grondexploitatie Woudselaan.

Voorziening tekorten grondexploitaties
Per 31-12-2021 bedroeg het saldo van de voorziening 'tekorten grondexploitaties' € 2.833.000 ter afdekking van de te verwachten negatieve resultaten van de grondexploitaties Woudselaan, Centrum Maasland, Centrum den Hoorn, Ruimte voor Ruimte en Keenenburg V. De Woudselaan kent na de actualisatie per 1-1-2023 een negatief resultaat. Keenenburg V, Centrum Maasland, Centrum den Hoorn en Ruimte voor Ruimte kennen na de actualisatie een negatiever resultaat. We verwerken deze verschillen in de voorziening 'tekorten grondexploitaties'. De stand van de voorziening 'tekorten grondexploitaties' per 31-12-2022 ontwikkelt zich daardoor zoals in tabel 1.1 is weergegeven.

Tabel 2.1 Saldo voorziening 'tekorten grondexploitaties'

Project	**Stand per 31-12-2021**	**Mutatie 2022**	**Stand per 31-12-2022**
Woudselaan	€ 0	€ 71.500	€ 71.500
Centrum Maasland	€ 392.000	€ 14.000	€ 406.000
Centrum Den Hoorn	€ 1.174.000	€ 89.000	€ 1.263.000
Ruimte voor Ruimte	€ 620.000	€ 362.000	€ 983.000
Keenenburg V	€ 647.000	€ 485.500	€ 1.132.500
Totaal	**€ 2.833.000**	**€ 1.022.000**	**€ 3.855.000**