**Bijlage 2 – Winstneming en verliesvoorziening grondexploitaties 1-1-2026**

**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.

In deze bijlage worden de winstnemingen en verliesvoorzieningen die bij de actualisaties van de grondexploitaties per 1 januari 2026 zijn toegepast, nader toegelicht.

***Winstnemingen***
De basis voor (tussentijdse) winstnemingen vormen de actualisaties van de grondexploitaties per 1 januari 2026. Het gaat om de grondexploitaties:

| | | | |
|---|---|---|---|
| - | Kreekzone | terugdraaien winstneming | -€ 29.000 |
| - | Bedrijventerreintjes Hooipolder | terugdraaien winstneming | -€ 27.500 |
| Per saldo winstneming van: | | | **-€ 56.500** |

*Kreekzone*
Het positieve resultaat van de grondexploitatie is bij de actualisatie per 1 januari 2026 afgenomen als gevolg van kostenstijgingen en lagere verwachte opbrengsten. Hierdoor draaien we dit jaar € 29.000 aan tussentijdse winst terug. Tot 2025 is er € 1.942.000 aan tussentijdse winst genomen. Totaal komt de tussentijdse winstneming uit op € 1.913.000.

*Bedrijventerreintjes Hooipolder*
Het positieve resultaat van de grondexploitatie is bij de actualisatie per 1 januari 2026 afgenomen als gevolg van kostenstijgingen. Hierdoor draaien we dit jaar € 27.500 aan tussentijdse winst terug. Tot 2025 is er € 662.500 aan tussentijdse winst genomen. Totaal komt de tussentijdse winstneming uit op € 635.000.

***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 1-1-2026.

Het gaat om de grondexploitaties:

| | | | |
|---|---|---|---|
| - | Keenenburg V | verliesvoorziening | € -63.500 |
| - | Ruimte voor Ruimte | verliesvoorziening | € -1.258.500 |
| - | Centrum Den Hoorn | verliesvoorziening | € -516.000 |
| - | Woudselaan | verliesvoorziening | € -8.000 |
| Per saldo aanvullende verliesvoorziening: | | | **€ -1.846.000** |

*Keenenburg V*
De kosten voor het woonrijp maken zijn gestegen als gevolg van een gewijzigd ontwerp en een kwalitatief hoogwaardigere inrichting. Door de verslechtering van het resultaat nemen wij dit jaar een aanvullend verlies van € 63.500.

*Ruimte voor Ruimte*
De grondexploitatie is herzien met een nieuw vastgesteld woningbouwprogramma en ruimtelijk kader. Als gevolg van de verandering in het programma is de residuele grondwaarde sterk gedaald. Twee subsidies zijn komen te vervallen en worden opnieuw aangevraagd. Tevens zijn er onvoorziene kosten opgenomen ten behoeve van de afronding van de Maaslandse Dam. Door de verslechtering van het resultaat nemen wij dit jaar een aanvullend verlies van € 1.258.500.

*Centrum Den Hoorn*
Door de toename van de kosten voor bouwrijp maken en sanering is het resultaat van de grondexploitatie verslechterd. De prijzen voor materiaal en arbeid die nodig zijn voor de uitvoering zijn gestegen en er was meer verontreiniging aangetoond dan in kaart was gebracht. Hierdoor nemen wij dit jaar een aanvullend verlies van € 516.000.

*Woudselaan*
Het noodzakelijke aanvullende ecologische onderzoek leidt tot vertraging in het proces en tot hogere kosten als gevolg van prijsstijgingen en een verlengde looptijd. Door de verslechtering van het negatieve saldo nemen we dit jaar € 8.000 aanvullend verlies.

**Voorziening tekorten grondexploitaties**
Per 31 december 2024 bedroeg het saldo van de voorziening 'tekorten grondexploitaties' € 4.814.000 ter afdekking van de verwachtte negatieve eindwaardes van de grondexploitaties Keenenburg V, Ruimte voor Ruimte, Centrum den Hoorn en Woudselaan. Deze vier grondexploitaties kennen na de actualisatie per 1 januari 2026 een negatiever resultaat. We verwerken deze verschillen in de voorziening 'tekorten grondexploitaties'. De stand van de voorziening 'tekorten grondexploitaties' per 31 januari 2025 ontwikkelt zich daardoor zoals in tabel 2.1 is weergegeven.

**Tabel 2.1**
*Saldo voorziening 'tekorten grondexploitaties'*

| **Project** | **Stand per 31-12-2024** | **Mutatie 2025** | **Stand per 31-12-2025** |
|---|---|---|---|
| Keenenburg V | € 901.000 | € 63.500 | € 964.500 |
| Ruimte voor Ruimte | € 1.233.500 | € 1.258.500 | € 2.492.000 |
| Centrum den Hoorn | € 2.282.500 | € 516.000 | € 2.798.500 |
| Woudselaan | € 397.000 | € 8.000 | € 405.000 |
| **Totaal** | **€ 4.814.000** | **€ 1.846.000** | **€ 6.660.000** |