Bijlage 3 – Ontwikkeling Reserve Grondexploitaties 1-1-2025

Tot 2012 hebben wij tekorten uit de grondexploitaties gedekt uit de reserve grondexploitaties. Vanaf 2016 was deze reserve niet meer toereikend en zijn tekorten gedekt uit de algemene middelen (reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten). Vanwege gewijzigde regels in het BBV moeten wij vanaf 2016 voor grondexploitaties met een negatief exploitatieresultaat direct verlies nemen. Verliesvoorzieningen worden gedekt uit de voorziening 'tekorten grondexploitaties'. Deze voorziening wordt gedekt vanuit de Reserve huuropbrengsten en dividenden (algemene middelen).

Tot en met 2019 is per saldo € 3,7 miljoen aan de reserve compensatie dividenden en huur-opbrengsten onttrokken ter dekking van de tekorten op de grondexploitaties. Het resultaat op de jaarschijf 2020 bedroeg afgerond - € 0,6 miljoen, waardoor het beslag op deze reserve is toegenomen naar € 4,3 miljoen. In de jaarrekening 2021 was het positieve jaarresultaat € 3.454.000. Van dit resultaat is in 2021 € 1,0 miljoen terug naar de reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten (algemene middelen) gestort. Het beslag is daardoor afgenomen naar € 3,3 miljoen. De overige € 2,45 miljoen is in 2021 naar de reserve grondexploitaties gestort. In 2022 is de Reserve toegenomen met € 0,2 miljoen en in 2023 afgenomen met € 1,97 miljoen. Per 31 december 2023 was het totaal van de reserve grondexploitaties afgerond € 683.000.

Op basis van de actualisaties per 1 januari 2025 nemen we bij de jaarrekening 2024 € 148.353 (tussentijdse) winst. Hiertegenover staat het terugdraaien van de verliesvoorziening met afgerond € 842.500. Het resultaat op de jaarschijf 2024 bedraagt afgerond € 990.853 positief. De Reserve dividenden en huuropbrengsten bedraagt na het verwerken van het positieve resultaat van de Vastgoedzone (€ 176.853) afgerond € 3,1 miljoen. Het restant van de Reserve Grondexploitaties bedraagt na het verwerken van het overige positieve resultaat op jaarschijf 2024 (€ 814.000) afgerond € 1,50 miljoen.

(Tussentijdse) winstnemingen en eerdere winstnemingen (zie tabel 3.1)
Voor de Kreekzone draaien wij dit jaar een bedrag van € 28.500 aan tussentijdse winst terug. Voor de Vastgoedzone nemen wij dit jaar € 176.853 aan winst. De totale (tussentijdse) winstneming van afgerond € 148.353 plus het terugdraaien van het verlies met € 842.500 (zie hierna) voegen we toe aan de Reserve Grondexploitaties.

Verliesvoorzieningen en eerdere verliezen (zie tabel 3.1)
Voor Keenenburg V draaien wij dit jaar het eerder genomen verlies terug met € 1.097.000. Voor Ruimte voor Ruimte nemen wij dit jaar € 103.500 extra verlies. Voor Centrum den Hoorn nemen wij dit jaar € 137.500 extra verlies en voor de Woudselaan € 13.500. Het terugdraaien van het verlies binnen de jaarschijf 2024 van afgerond € 842.500 storten we aan de 'tekorten grondexploitaties'. Deze voorziening had per 31 december 2023 een saldo van € 5.656.500. Vanwege het terugdraaien van de verliesvoorziening in Keenenburg V en de beperkte extra verliezen van Ruimte voor Ruimte, Woudselaan en Centrum den Hoorn neemt het saldo van de voorziening af naar € 4.814.000.

Wanneer de Reserve Grondexploitaties zich ontwikkelt conform de bij de actualisatie opgenomen prognoses dan kunnen we op termijn een aanvullende storting van € 2,25 miljoen aan de algemene Reserve dividenden en huuropbrengsten doen. Het op termijn terugvloeien van het positieve saldo van de grondexploitaties naar de algemene middelen is niet in de begroting opgenomen. Hierdoor lopen we geen risico als de prognoses tegenvallen of risico's optreden of er grondexploitaties opgestart worden met een negatief resultaat.

De actualisering van de risicoanalyse (zie bijlage 4) laat een daling van de risico's per 1 januari 2025 zien naar afgerond € 874.275. Aangezien het bedrag in de reserve grondexploitaties per 1 januari 2025 hoger is dan de berekende risico's is het niet noodzakelijk om een aanvullende voorziening hiervoor te treffen. Ook storten wij, zoals vastgelegd in de financiële verordening (2024), het positieve resultaat van de Vastgoedzone (176.853) naar de Reserve dividenden en huuropbrengsten

en het overige positieve resultaat van € 814.000 storten we naar de Reserve Grondexploitaties. In tabel 3.1 is dit voorstel verwerkt.

Tabel 3.1 MUTATIES RESERVE GRONDEXPLOITATIE: Winst- en verliesnemingen grexen (bedragen x € 1.000)

	T/M JR 2019	JR2020	JR2021	JR2022	JR2023	JR 2024	2025	2026	2027	TOTAAL (eindwaarde)
Kreekzone	€ 805	€ 524	€ 534	€ 37	€ 71	€ -29		€ 271		€ 2.213
Keenenburg V	€ -105	€ -565	€ 23	€ -486	€ -866	€ 1.097				€ -901
Ruimte voor Ruimte	€ -166	€ -392	€ -62	€ -362	€ -148	€ -104				€ -1.234
Centrum den Hoorn	€ -716	€ -454	€ -4	€ -89	€ -882	€ -138				€ -2.283
Vastgoedzone	€ 0	€ 0	€ 2.983	€ 819	€ 64	€ 177				€ 4.043
Bedrijventerreintjes Hooipolder	€ 304	€ -22	€ 0	€ 366	€ 15				€ 477	€ 1.140
Centrum Maasland*	€ -380	€ 8	€ -20	€ -14	€ 88					€ -318
Woudselaan			€ 0	€ -72	€ -312	€ -14				€ -397
Commandeurspolder IV (t/m 2020)	€ 31	€ 294								€ 325
Jaarresultaat grondexploitaties		**€ -607**	**€ 3.454**	**€ 200**	**€ -1.970**	**€ 991**	**€ 0**	**€ 271**	**€ 477**	
Dekking algemene middelen	€ 3.678	€ 607	€ -1.000			€ -177				**€ 3.108**
Reserve grondexploitatie (cumulatief)		€ 0	€ 2.454	€ 2.653	€ 683	€ 1.497	€ 1.497	€ 1.769	€ 2.246	

Voorziening tekorten grondexploitaties	JR 16 T/M 19	JR2020	JR2021	JR2022	JR2023	JR2024				
Keenenburg V	€ -105	€ -565	€ 23	€ -486	€ -866	€ 1.097				€ -901
Ruimte voor Ruimte	€ -166	€ -392	€ -62	€ -362	€ -148	€ -104				€ -1.234
Centrum den Hoorn	€ -716	€ -454	€ -4	€ -89	€ -882	€ -138				€ -2.283
Woudselaan	€ 0	€ 0	€ 0	€ -72	€ -312	€ -14				€ -397
Centrum Maasland*	€ -380	€ 8	€ -20	€ -14	€ 406	€ 0				€ 0
Jaarmutatie	€ -1.367	€ -1.403	€ -63	€ -1.022	€ -1.802					
Voorziening tekorten (cumulatief)	€ -1.367	€ -2.770	€ -2.833	€ -3.855	€ -5.657					€ -4.814

* Centrum Maasland is per 31-12-2023 afgesloten. We hebben het eerder genomen verlies (€ 406.000) ingezet voor het afwaarderen van de grond naar lagere marktwaarde. Er resteert een bedrag van € 88.000. Dit bedrag hebben we in de Reserve Grondexploitaties gestort.