NOTA ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2024

De jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties van de gemeente Hilversum

27 FEBRUARI 2024

Inhoud

1. Inleiding 1
1.1 Achtergrond 1
1.2 Actualisatie (ongewijzigd beleid) 1
1.3 Herziening (gewijzigd beleid) 1
1.4 Uitgangspunten/parameters 1
2. Genomen besluiten m.b.t. grondexploitaties in 2023 3
2.1 Winsten in 2023 3
2.2 Verliezen in 2023 3
2.3 Samenvatting 3
3. Geactualiseerde grondexploitaties 2024 4
3.1 Financiële vergelijking individuele grondexploitaties 4
3.2 Financiële vergelijking totaal kosten- en opbrengstensoorten 5
3.3 Samenvatting 6
4. Financieel effect jaarrekening 2023 8
4.1 Voorziening 8
4.2 Tussentijds winst nemen 8
4.3 Vennootschapsbelasting 9
4.4 Samenvatting 10
5. Financieel effect begroting 2024; taakveld 8.2 11
5.1 Verhoogde rentebijschrijving voorziening verlieslatende grondexploitaties 11
5.2 Winsten grondexploitaties op taakveld 8.2 11
5.3 Samenvatting 12
6. Risico´s 13
6.1 Risico's actualisatie 2024 13
6.2 Risico's actualisatie 2023 13
6.3 Samenvatting 14
7. Meerjarig perspectief 15
7.1 Samenvatting 16
8. Verwerking financiële gevolgen begroting 2024 17
8.1 Samenvatting 17

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Jaarlijks actualiseren wij de grondexploitaties en leggen deze aan u ter besluitvorming voor.
Het voorliggende raadsvoorstel betreft de actualisering 2024 van de grondexploitaties.
Voor een goed begrip is het noodzakelijk, dat u kennis neemt van de bijlage 'Toelichting vakjargon'.

Het volledige "pakket" met betrekking tot de actualisatie 2024 laat zich als volgt duiden;

Bijlage	Bestuurlijk document	Status	Actie
	Raadsvoorstel/-besluit	openbaar	toezenden
	Nota actualisatie grondexploitaties 2024	openbaar	toezenden
1	Geactualiseerde grondexploitaties	geheim	ter inzage
2	Toelichting vakjargon	openbaar	toezenden

Tabel 1

In het kader van de P&C-cyclus actualiseren wij ten behoeve van begroting en voorjaarsnota de grondexploitaties éénmaal per jaar.
Actualisatie doen wij slechts op basis van ongewijzigd (door de Raad) vastgesteld beleid. In de actualisatie zijn dus nooit beleidswijzigingen per afzonderlijke grondexploitatie opgenomen. Op deze wijze voorkomen wij, dat bij het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties de Raad impliciet akkoord gaat met beleidswijzigingen.

Beleidswijzigingen inzake nieuwe en bestaande grondexploitaties leggen wij separaat ter besluitvorming voor aan de Raad. Dit noemen wij herzieningen.

1.2 Actualisatie (ongewijzigd beleid)

Uit de vorige alinea vloeit voort, dat de thans voorliggende actualisatie is gebaseerd op ongewijzigd beleid en derhalve betrekking heeft op bijvoorbeeld:

- indexering van lasten en baten als gevolg van inflatiecorrecties;
- wijzigingen van lasten en baten als gevolg van technische aanpassing en
- verschuivingen van de planningen in tijd.

Zo kunnen vertragingen in de uitvoering van bouwplannen leiden tot meerkosten, maar ook tot het verschuiven van lasten en baten naar een volgend begrotingsjaar.

1.3 Herziening (gewijzigd beleid)

Ten behoeve van transparante besluitvorming worden nieuwe grondexploitaties separaat aan de Raad ter besluitvorming voorgelegd.
Reeds vastgestelde grondexploitaties, waarvan de raming wijzigt als gevolg van (majeure) beleidswijzigingen, leggen wij eveneens separaat aan de Raad voor. Wij noemen dit herzieningen.

1.4 Uitgangspunten/parameters

Het rentepercentage waarmee in de grondexploitaties rekening wordt gehouden is 1,5% en is niet gewijzigd ten opzichte van 2023. De manier waarop de rente nu bepaald wordt, wordt sinds 2016 door nieuwe richtlijnen van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) voorgeschreven.

Conform de nieuwe richtlijnen van de BBV wordt een rentepercentage van 2,0% aangehouden over de Voorziening verlieslatende grondexploitaties.

De maximale looptijd van een grondexploitatie is 10 jaar. In de onderstaande tabel worden de parameters zoals deze nu ingeschat worden vergeleken met de parameters zoals deze gebruik werden bij de actualisatie grondexploitaties van 2023. Nieuw ten opzichte van vorig jaar is de parameter plankostenstijging, waarvoor vorig jaar nog de 'algemene' kostenstijging gebruikt werd. De 'algemene' kostenstijging heeft (en had) vooral betrekking op de verwachte kostenstijging voor grond-weg- en waterwerken, de nieuwe plankostenstijging heeft specifiek betrekking op de verwachte ontwikkeling van plankosten; dit zijn bijvoorbeeld kosten met betrekking tot externe advisering en inhuur, maar ook de kosten van de eigen ambtelijke inzet.

In schema:

Gebruikte parameters		**2024**	**2025**	**2026**	**2027 en verder**
Percentage kostenstijging	Actua 2023	4,00%	4,00%	2,00%	2,00%
	Actua 2024	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Percentage opbrengstenstijging	Actua 2023	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%
	Actua 2024	2,50%	2,50%	2,50%	2,00%
Percentage plankostenstijging	Actua 2023	-	-	-	-
	Actua 2024	5,00%	4,00%	4,00%	2,00%
Rentepercentage grondexploitaties	Actua 2023	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
	Actua 2024	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Rentepercentage voorziening planexploitaties	Actua 2023	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Actua 2024	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Tabel 2; parameters

2. Genomen besluiten m.b.t. grondexploitaties in 2023

2.1 Winsten in 2023

Via de actualisatie sluiten we o.a. winstgevende grondexploitaties af. De winstgevende resultaten van grondexploitaties worden verwerkt ten gunste van de jaarrekening 2023.

In de begroting 2023 is geen rekening gehouden met de winsten uit afgesloten grondexploitaties. Er zijn ook geen winsten uit afgesloten grondexploitaties ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2023 gebracht. Eventuele tussentijdse winstneming uit lopende grondexploitaties is opgenomen in hoofdstuk 5.

2.2 Verliezen in 2023

Via de actualisatie sluiten we ook verlieslatende grondexploitaties af. De nadelige resultaten van grondexploitaties worden gedekt door de ‘Voorziening verlieslatende grondexploitaties’ op basis van de actualisatie grondexploitaties 2023. Nadelige verschillen ten opzichte van de dekking door de ‘Voorziening verlieslatende grondexploitaties’ komen ten laste van het jaarrekeningresultaat, voordelige verschillen komen ten gunste van het jaarrekeningresultaat.

In de begroting 2023 is geen rekening gehouden met af te sluiten grondexploitaties in 2023. Er zijn in 2023 ook geen verlieslatende grondexploitaties afgesloten.

2.3 Samenvatting

Conform de verwachting van de actualisatie grondexploitaties 2023 zijn er inderdaad geen grondexploitaties afgesloten in 2023.

3. Geactualiseerde grondexploitaties 2024

De geactualiseerde grondexploitaties zijn geheim en hebben wij voor u ter inzage gelegd inclusief cijfermatige specificaties en toelichtingen. Aan iedere grondexploitatie is een verschillenanalyse toegevoegd. Deze verschillenanalyse geeft een verklaring van de financiële verschillen tussen de bestuurlijk vastgestelde grondexploitaties in 2023 en de nu geactualiseerde grondexploitaties 2024.

Hieronder presenteren wij in tabelvorm informatie die betrekking heeft op afzonderlijke grondexploitaties.

3.1 Financiële vergelijking individuele grondexploitaties

Vergelijking geschiedt op basis van de in 2023 en in 2024 bestaande grondexploitaties.

		A		X	B		Y	C=B-A		Z=Y-X
Projectnummer	Projectnaam	Resultaat op eindwaarde 2023	Voordelig/Nadelig	Jaar van afsluiten conform actualisatie 2023	Resultaat op eindwaarde 2024	Voordelig/Nadelig	Jaar van afsluiten conform actualisatie 2024	Verschil op eindwaarde 2024-2023	Effect actualisatie voordelig/nadelig	vertraging 2024 in vergelijking met 2023
	Geactualiseerde grondexploitaties									
6820006	Anna's Hoeve bouwplan	-2.967.813	V	2025	-632.084	V	2025	2.335.729	N	0
6820014	Stationsplein	3.323.532	N	2029	3.238.207	N	2029	-85.324	V	0
	Totaal effect actualisatie	**355.719**	**N**		**2.606.123**	**N**		**2.250.405**	**N**	**0**
	Totaal effect herziening	**0**	**N**		**0**	**N**		**0**	**N**	**0**
	Totaal effect actualisatie incl. herziening	**355.719**	**V**		**2.606.123**	**N**		**2.250.405**	**N**	**0**
	Totaal afgesloten grondexploitaties	**0**			**0**			**0**		**0**

Tabel 3; de verschillen per grondexploitatie op eindwaarde tussen actualisatie 2023 en actualisatie 2024

Toelichting tabel 3 en tabel 4

Nota bene
Het betreft hier financiële effecten op eindwaarde over de gehele looptijd van de projecten gezamenlijk. Er is dus m.b.t. deze bedragen geen direct verband met de jaarrekening 2023.

1. De vermelde eindwaarden (kolommen A en B) zijn de saldo's van kosten en opbrengsten per grondexploitatie in het jaar van afsluiten van die grondexploitatie;

2. Het nadeel van € 2.250.405,- (regel totaal effect actualisatie incl. herziening) heeft betrekking op verlies- én winstgevende grondexploitaties en geeft aan in welke mate de grondexploitaties op eindwaardeniveau (d.w.z. in het jaar van afsluiten) na actualisatie 2024 nadeliger zijn geworden ten opzichte van de in 2023 vastgestelde grondexploitaties 2023.

3. De Vertraging Z is Kolom Y -/- X.

3.2 Financiële vergelijking totaal kosten- en opbrengstensoorten

In de onderstaande tabel 4 hebben wij voor u gespecificeerd hoe het financiële nadeel van € 2.250.405- ontstaat met betrekking tot de diverse kosten- en opbrengstensoorten zoals deze in de grondexploitaties worden onderscheiden. U treft in tabel 4 rechts onderaan hetzelfde saldo aan als in Tabel 3, regel totaal effect actualisatie.

De genoemde bedragen zijn dus de bedragen die ontstaan door optelling van alle bedragen zoals opgenomen in de lopende grondexploitaties 2024. Als voorbeeld: het totaal van de grondverkopen van alle grondexploitaties 2024 tezamen is geraamd op een bedrag van € 66.912.114,-.

	Totaal actualisatie 2023	Totaal actualisatie 2024	Verschil 2024 -/- 2023	Voordelig/ nadelig
Aankopen	9.346.594	9.391.308	44.714	nadelig
Milieuvoorzieningen	701.494	713.344	11.850	nadelig
Bouwrijp maken	4.095.807	4.197.298	101.491	nadelig
Woonrijp maken	17.078.371	17.063.006	-15.365	voordelig
Exploitatie panden	4.089	89	-4.000	voordelig
Planontwikkeling	8.900.725	9.086.706	185.981	nadelig
Toerekening Kosten	4.564.578	4.819.294	254.716	nadelig
Bijdragen aan derden	5.293.879	5.266.733	-27.145	nadelig
Totaal Kosten	49.985.536	50.537.777	552.241	nadelig
	Totaal actualisatie 2023	**Totaal actualisatie 2023**	**Verschil 2023 -/- 2022**	**Voordelig/ nadelig**
Verkopen	61.365.433	61.910.881	545.448	voordelig
Bijdragen van derden	5.001.233	5.001.233	0	
Totaal opbrengsten	66.366.666	66.912.114	545.448	voordelig
Saldo excl. winstname (kosten -/- opbrengste	-16.381.130	-16.374.337	6.793	nadelig
Tussentijdse winstname t/m 2023	16.736.849	18.980.460	2.243.611	
Saldo (kosten -/- opbrengsten)	355.719	2.606.123	2.250.402	nadelig

Tabel 4; de verschillen naar kosten- en opbrengstensoorten van alle grondexploitaties (verlies- en winstgevend) tezamen tussen de grondexploitaties zoals vastgesteld in 2023 en actualisatie 2024

Voor een nadere toelichting van de verschillen zoals genoemd in de tabellen 3 en 4 verwijzen wij naar de verschillenanalyse zoals die in de afzonderlijke grondexploitaties is opgenomen.

3.3 Samenvatting

De voornaamste oorzaak van het nadelige verschil van € 2.250.405,- is:

- Jaarlijkse tussentijdse winstname van € 2.243.611,- uit de grondexploitatie Anna's Hoeve ten gunste van het jaarrekeningresultaat. Zie voor meer informatie paragraaf 4.2 Tussentijds winst nemen.

De grondexploitatie Anna’s Hoeve is op eindwaarde € 19,6 mln. positief. Conform BBV moet jaarlijks een (tussentijdse) winstname gedaan worden ten laste van positieve grondexploitaties. Er is tot 2023 reeds € 16,7 mln. tussentijdse winst genomen uit de grondexploitatie Anna’s Hoeve. De BBV schrijft voor dat over het jaar 2023 een tussentijdse winstname gedaan moet worden dan € 2,24 mln. De tussentijdse winstname komt ten laste van de grondexploitatie en is ten gunste van het jaarrekeningresultaat.

4. Financieel effect jaarrekening 2023

In navolging van het voorgaande jaar en conform RIB S/12003301 worden de financiële gevolgen van de actualisatie 2024 (t) verwerkt in de jaarrekening 2023 (t-1).

4.1 Voorziening

Het gaat daarbij om de effecten op de benodigde hoogte van de "Voorziening verlieslatende grondexploitaties" per 31 december 2023. In de "Voorziening verlieslatende grondexploitaties" dient per 31 december 2023 een bedrag aanwezig te zijn dat voldoende is om alle toekomstige verliezen van verlieslatende grondexploitaties op te kunnen vangen.

Door de accountant is geadviseerd om de stand van de "Voorziening verlieslatende grondexploitaties" zo actueel mogelijk te berekenen bij de opstelling van de jaarrekening. Omdat de uitkomsten van de actualisatie 2024 het meest actuele beeld geven van de stand van zaken met betrekking tot te verwachten toekomstige verliezen op grondexploitaties worden deze uitkomsten verwerkt in de jaarrekening 2023.

De "Voorziening verlieslatende grondexploitaties" is een voorziening die gewaardeerd wordt tegen contante waarde.
Dit betekent dat de verliezen op Eindwaarde contant gemaakt worden, in dit geval naar 1 januari 2024. De eindwaarde -/- rentebijschrijvingen over de toekomstige jaren = Contante waarde (hoogte voorziening per 1 januari 2024).

Op grond van de actualisatie grondexploitaties 2024 is er zoals blijkt uit tabel 5, een bedrag benodigd per 31 december 2023 van € 2.875.436,- om de toekomstige verliezen af te kunnen dekken. Hiertoe kan een bedrag van € 75.765,- vrijvallen ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2023.

Mutatie voorziening planexploitaties 2023		A	B	C=B-A	D=B-A	
Project nummer	Projectnaam	werkelijke stand voorziening 31 december 2023	herberekening stand voorziening 31 december 2023	tlv resultaat	Vrijval of storting voorziening	referentie
	Geactualiseerde grondexploitaties					
	Totaal effect actualisatie	**0**	**0**		**0**	
	Stationsplein	2.951.201	2.875.436		-75.765	
	Totaal effect herziening	**2.951.201**	**2.875.436**		**-75.765**	
	Totaal effect actualisatie en herziening	**2.951.201**	**2.875.436**		**-75.765**	
	Totaal afgesloten grondexploitaties	**0**	**0**	**0**	**0**	

Tabel 5; de financiële effecten voorziening op de jaarrekening 2023

4.2 Tussentijds winst nemen

In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is aangegeven op welke wijze rekening gehouden moet worden met tussentijds winst nemen bij positieve grondexploitatiecomplexen. Bij het stelsel van

baten en lasten zoals geformuleerd in het BBV zijn het toerekeningbeginsel, het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel essentiële uitgangspunten. Baten en lasten – en het daaruit vloeiende resultaat – moeten worden toegerekend aan de periode waarin deze zijn gerealiseerd. Bij meerjarige projecten betekent dit dat (de verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand komt en ook als zodanig moet worden verantwoord. Het verantwoorden van tussentijdse winst is daarmee geen keuze maar een verplichting die voortvloeit uit het realisatiebeginsel. Bij het bepalen van de tussentijdse winst is het wel noodzakelijk de nodige voorzichtigheid te betrachten.

Met betrekking tot het tussentijds winst nemen maken we, conform het BBV, gebruik van de Percentage of completion-methode. Naar rato van de voortgang van het project wordt tussentijds winst verantwoord. Maatgevend is de realisatie *tot en met het lopende jaar* ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie.

In formule: % kostenrealisatie x % opbrengstrealisatie = % Poc. Met betrekking tot Anna's Hoeve bouwplan betekent dit dat de kosten voor 96,4% zijn gerealiseerd en de gronden voor 100% zijn verkocht, dan is de Poc dus 96,4%. Passen we dit Poc-percentage toe voor Anna's Hoeve bouwplan dan is de rekensom als volgt 96,4% x € 19.630.358,- geprognosticeerde winst is € 18.980.460,-. Tot op heden is door tussentijdse winstneming uit de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan een al bedrag van € 16.736.849,- ten gunste van jaarrekeningen gebracht. Het bedrag waarvoor we tussentijds winst nemen in 2023 bedraagt dus € 18.980.460 -/- € 16.736.849 = € 2.243.611,-.

Voor de grondexploitatie Stationsplein geldt dat deze negatief is, waardoor van winstneming uit deze grondexploitatie geen sprake is.

	A	B	C= A -/- B
project	begroot 2023	bijgesteld 2023	Verschil
Anna's Hoeve bouwplan	2.328.690	2.243.611	85.079
Totaal	2.328.690	2.243.611	85.079

Tabel 6; tussentijdse winstneming over 2023

Op basis van de actualisatie grondexploitatie 2023 was een tussentijdse winstneming van € 2.328.690,- begroot. Dit bedrag is op basis van de actualisatie grondexploitaties 2024 bijgesteld naar € 2.243.611,-. De winstname is lager geworden doordat in 2023 minder kosten gerealiseerd zijn dan begroot was, waardoor het Poc-percentage lager was dan aangenomen bij de actualisatie 2023.

De tussentijdse winstneming uit grondexploitaties wordt geprognosticeerd in het meerjarig perspectief c.q. de meerjarenbegroting. Aan het einde van het boekjaar wordt tussentijds winst genomen conform de regels van het BBV als blijkt dat aan de voorwaarden daaromtrent uit het BBV wordt voldaan.

De prognose van tussentijdse winstneming is opgenomen in het hoofdstuk 6 Financieel effect begroting 2024 en hoofdstuk 8 Meerjarig perspectief.

4.3 Vennootschapsbelasting

Over de winsten uit grondexploitaties moet vennootschapsbelasting worden betaald, verlieslatende grondexploitaties mogen met de winstgevende grondexploitaties worden verrekend.
Op het taakveld 0.9 Vennootschapsbelasting wordt (de raming van) het te betalen bedrag vennootschapsbelasting als last verantwoord. Het gaat om een raming van het bedrag van de aanslag omdat de definitieve aanslag nog niet is ontvangen. De te betalen vennootschapsbelasting maakt geen

onderdeel uit van het resultaat van de afzonderlijke grondexploitaties. Dat resultaat komt tot uitdrukking op taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen).

Op basis van de gegevens uit de actualisatie 2024 is een fiscale winst berekend over het jaar 2023. Deze winst leidt tot een te betalen vennootschapsbelasting van € 1.104.143,-. Dit is een niet materiele afwijking ten opzichte van de begroting.

4.4 Samenvatting

Als gevolg van de actualisatie valt een bedrag van € 75.765,- vrij uit de voorziening, ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2023. Tegelijkertijd valt de winstname uit de grondexploitatie Anna's € 85.079,- lager uit, ten laste van het jaarrekeningresultaat. Per saldo een nadeel van € 9.314,- ten laste van het jaarrekeningresultaat.

5. Financieel effect begroting 2024; taakveld 8.2

Met betrekking tot de actualisatie van de grondexploitaties 2024 zijn ten aanzien van de begroting 2023 twee financiële effecten te onderscheiden. Deze worden in de volgende paragrafen behandeld.

5.1 Verhoogde rentebijschrijving voorziening verlieslatende grondexploitaties

De stand van de voorziening verlieslatende grondexploitaties per 31 december 2023 is in werkelijkheid lager dan opgenomen in de begroting 2024. Het verschil tussen de werkelijke stand per 31-12-2023 en de stand zoals begroot per 31-12-2023 wordt veroorzaakt door een verbetering van de grondexploitatie Stationsplein.

	A		B		C = B -/- A	
	Stand Begroot 1-1-2024	Rente begroot 2024	Stand Werkelijk 1-1-2024	Rente werkelijk 2024	verschil rente bijschrijving	voordeel nadeel
Voorziening planexploitaties	2.951.201	59.000	2.875.436	58.000	-1.000	voordeel

Tabel 7; rentebijschrijving

Rentebijschrijving op de voorziening verlieslatende grondexploitaties vindt plaats op basis van de werkelijke stand van de voorziening per 31 december 2023. Door de jaarlijkse rentebijschrijving groeit de voorziening naar de benodigde eindwaarde om de te verwachten verliezen op eindwaarde te kunnen afdekken.

5.2 Winsten grondexploitaties op taakveld 8.2

In de begroting 2024, die gebaseerd is op de actualisatie 2023, is geen te verwachten winst uit af te sluiten grondexploitaties. Ook de actualisatie 2024 verwacht geen winst uit af te sluiten grondexploitaties ten gunste van 2023.

Wel is in de begroting 2024, op basis van de actualisatie 2023, een prognose tussentijdse winstneming opgenomen. Op basis van de actualisatie 2024, moet deze prognose bijgesteld worden. In 2024 wordt een voordeel ter hoogte van ruim € 80.548,- verwacht aan tussentijdse winstneming. Bij de voorjaarsnota wordt voorgesteld dit bedrag in 2024 te verwerken.

De werkelijke berekening van de tussentijdse winstneming ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2024 zal plaatsvinden bij de actualisatie grondexploitaties 2025 op basis van de stand van zaken op 1 januari 2025. De daadwerkelijke tussentijdse winstneming ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2024 kan dus afwijken van de prognose.

	A	B	C=B-/-A
project	actualisatie 2023 prognose winstneming 2024	actualisatie 2024 prognose winstneming 2024	Verschil
Anna's Hoeve bouwplan	-9.368	71.180	80.548
Totaal	-9.368	71.180	80.548

Tabel 8; prognose tussentijdse winstneming ten gunste van begroting 2024

5.3 Samenvatting

In de onderstaande tabel 9 zijn de twee financiële effecten ten aanzien van de begroting 2024 overzichtelijke bij elkaar in één tabel opgenomen. In de tabel is af te lezen dat de actualisatie een voordelig financieel effect heeft voor de begroting van 2024.

Budgetair effect 2024				
effect omschrijving		**t.l.v. regulier resultaat**	**t.l.v. resultaat winstgevende grexen**	**totaal**
1	Rentebijschrijving aan de voorziening planexploitatie door lagere werkelijke stand per 1-1-2024 dan begroot	-1.000	-	-1.000 voordeel
2	Verhoogde winst ten gunste van 2024	-	-	-
3	Tussentijdse winstneming		-80.548	-80.548 voordeel
		+	+	
		-1.000	**-80.548**	**-81.548 voordeel**

Tabel 9; de financiele effecten op de begroting 2024

6. Risico´s

6.1 Risico's actualisatie 2024

Bij de actualisatie 2024 is aandacht besteed aan de mogelijke aanwezige negatieve en positieve risico´s per grondexploitatie. De onder kolom A en B opgenomen bandbreedte van risico´s, (negatief dan wel positief) is het resultaat van een kans dat een risico zich zal voordoen maal het financiële gevolg van de betreffende risico.

Actualisatie 2024 **Verzameling Risico-paragrafen** **Bedragen in Euro´s**				**A**	**B**	**C = A + B**
Project	**Resultaat op Eindwaarde**	**V/N**	**Maximaal Risico**	**Bandbreedte Negatief**	**Positief**	**Saldo**
Anna´s Hoeve Bouwplan	-632.084	V	-607.000	-34.500	0	-34.500
Stationsplein	3.238.207	N	-5.069.000	-1.894.350	205.000	-1.689.350
Totaal lopende grondexploitaties	**2.606.123**	**V**	**-5.676.000**	**-1.928.850**	**205.000**	**-1.723.850**

Tabel 10; verzameling risico's 2024

Hierboven vindt u in tabel 10 een samenvatting van de aanwezige risico´s (negatief dan wel positief) per grondexploitatie 2024 zoals deze de grondslag heeft gevormd voor de risicobepaling in het kader van de jaarrekening 2023. Ieder risico dat zich feitelijk manifesteert, zal ongeacht of het nu wel of niet in de risicoanalyse van de grondexploitaties is opgenomen, derhalve direct en naar volle omvang van invloed zijn op het te realiseren resultaat.

In het geheime ter inzage gelegde document met geactualiseerde grondexploitaties is bij iedere grondexploitatie een analyse van de risico's opgenomen. In algemene zin kan vermeld worden dat het risicoprofiel van Stationsplein verhoogd is door de bijstelling van het risico op meer plankosten dan begroot en toevoeging van het risico dat de een bijdrage aan het mobiliteitsfonds ten laste van de grondexploitatie komt.

6.2 Risico's actualisatie 2023

Ter vergelijking met de risico's zoals die bij de actualisatie 2023 waren onderkend is hieronder de tabel uit 2023 opgenomen.

Actualisatie 2023 **Verzameling Risico-paragrafen** **Bedragen in Euro´s**				**A**	**B**	**C = A + B**
Project	**Resultaat op Eindwaarde**	**V/N**	**Maximaal Risico**	**Bandbreedte Negatief**	**Positief**	**Saldo**
Anna´s Hoeve Bouwplan	-2.967.813	V	-1.690.247	-115.462	-	-115.462
Stationsplein	3.323.532	N	-3.304.000	-1.261.800	145.000	-1.116.800
Totaal lopende grondexploitaties	**355.719**	**N**	**-4.994.247**	**-1.377.262**	**145.000**	**-1.232.262**

Tabel 11; verzameling risico's 2023

6.3 Samenvatting

De belangrijkste resultaten van de bovenstaande paragrafen zijn in de onderstaande tabel 12 samengevat.
Ieder risico dat zich feitelijk manifesteert, zal ongeacht of het nu wel of niet in de risicoanalyse van de grondexploitaties is opgenomen, derhalve direct en naar volle omvang van invloed zijn op het te realiseren resultaat.

Per saldo is het totaal aan risico´s en het noodzakelijke weerstandsvermogen met € 491.588,- verminderd (voordelig).

Vergelijking Risico´s in jaren				
	A	**B**	**C = B -/- A**	
	actualisatie 2023	**actualisatie 2024**	**Verschil 2024 - 2023**	**Opmerking**
Negatieve Risico´s (kans maal gevolg)	-1.377.262	-1.928.850	-551.588	vermeerdering negatieve risico´s
Positieve Risico´s (kans maal gevolg)	145.000	205.000	60.000	vermeerdering positieve risico´s
Totaal	**-1.232.262**	**-1.723.850**	**-491.588**	**per saldo meer risico´s**

Tabel 12; verschillen risico's 2024 ten opzichte van 2023

7. Meerjarig perspectief

De verlieslatende grondexploitaties leiden niet tot een meerjarig effect. Het verlies nemen wij op basis van het voorzichtigheidsprincipe in het huidige jaar in één keer door, indien nodig, te doteren aan de *voorziening verlieslatende grondexploitaties*.

De winstgevende grondexploitaties kennen bij actualisatie wel een meerjarig effect. De toekomstige verwachte winst kan op grond van de actualisatie toe- of afnemen, terwijl op grond van nieuwe inzichten over het moment van afsluiten ook het moment van winstneming kan verschuiven in de tijd. Daarbij moet sinds 2018 verplicht tussentijds winst genomen worden indien aan de voorwaarden daaromtrent uit de BBV wordt voldaan.

In tabel 13 hebben wij de informatie met betrekking tot de te verwachten winsten op basis van de actualisatie 2023 en de actualisatie 2024 voor de jaren 2024-2027 langs een tijdsbalk uitgezet. Dit betreffen prognoses. De daadwerkelijke winsten kunnen afwijken van de prognose.

De toename van de te verwachten toekomstige winsten met € 62.552,- wordt vooral veroorzaakt door het doorschuiven van niet gerealiseerde kosten van 2023 naar 2024. Het voordeel over deze jaren staan dus in directe relatie met de tegenvallende winstname over 2023.

De tussentijdse winstneming over de komende jaren is geen onderdeel van de grondexploitatie maar is uitgerekend op basis van de grondexploitaties 2024. Deze zijn dus nog geen onderdeel van de grondexploitaties en gaan dus de huidige eindwaarden nog beïnvloeden. Het verschil tussen de eindwaarde van de huidige grondexploitaties en de optelling van de tussentijdse winstneming komt door de rente die in de grondexploitatie betaald wordt over de tussentijdse winstneming zodra deze daar onderdeel van wordt.

		Jaar van tussentijdse winstneming				
Actualisatie	**Project**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**Totaal**
2024						
	Anna's Hoeve bouwplan	71.180	559.558	-	-	630.737
	Stationsplein	-	-	-	-	-
Totaal actualisatie 2024		**71.180**	**559.558**	**-**	**-**	**630.737**
2023						
	Anna's Hoeve bouwplan	-9.368	577.553	-	-	568.185
	Stationsplein	-	-	-	-	-
Totaal actualisatie 2023		**-9.368**	**577.553**	**-**	**-**	**568.185**
Verschil						
	Anna's Hoeve bouwplan	80.548	-17.995	-	-	62.552
	Stationsplein	-	-	-	-	-
Verschil actualisatie 2024 -/- 2023		80.548	-17.995	-	-	**62.552**
		voordeel	nadeel	voordeel	voordeel	voordeel

Tabel 13; fasering verwachte vrijval winst en tussentijdse winstneming conform actualisatie 2024 in vergelijking met de actualisatie 2023

7.1 Samenvatting

De verplichte tussentijdse winstneming leidt tot een gefaseerde toerekening van de baten van een voordelige grondexploitatie aan de algemene middelen. De rentelasten van de tussentijdse winstnemingen beïnvloeden de eindwaarde van de grondexploitatie.

Per saldo neemt de tussentijdse winstneming over de komende jaren toe met € 62.552,-. Dit heeft een directe relatie met de tegenvallende winstname over 2023 uit de grondexploitatie Anna's Hoeve doordat een deel van de gerealiseerde kosten een jaar doorschuift van 2023 naar 2024.

8. Verwerking financiële gevolgen begroting 2024

De *Actualisatie grondexploitaties 2024* is gebaseerd op *ongewijzigd* beleid en heeft derhalve betrekking op;

- indexering van lasten en baten als gevolg van inflatiecorrecties;
- wijzigingen lasten en baten als gevolg van technische aanpassing en:
- verschuivingen van de planningen in tijd;

Vooruitlopend op de besluitvorming van de Raad (zie voorgestelde beslissing hieronder);

1. zullen wij de budgettaire consequenties 2024 van deze actualisatie verwerken conform bijgaande begrotingswijziging voor 2024.
2. zullen wij de financiële gevolgen van deze actualisatie, zoals gebruikelijk verwerken in de meerjarenraming 2025 – 2028 zoals op te nemen in de programmabegroting 2025, die eind dit jaar aan de Raad zullen worden voorgelegd.

8.1 Samenvatting

De actualisatie van de grondexploitaties 2024 heeft vooral door een verhoogde tussentijdse winstname een effect op de begroting.

Rentebijschrijving voorziening planexploitaties	-1.000	
Verhoogde winst grondexploitaties 2024	-	
Tussentijdse winstneming	-80.548	
effect begroting 2024	**-81.548**	**Voordelig**

Tabel 14; Budgettair effect 2024 actualisatie 2024 taakveld 8.2