Bijlage 3 – Ontwikkeling Reserve Grondexploitaties herziening 1-1-2022

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. Verliesnemingen 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 huuropbrengsten onttrokken ter dekking van de tekorten op de grondexploitaties. Bij het afsluiten van de jaarrekening 2020 is € 796.000 aan tussentijdse winst en € 1.403.000 aan verlies genomen. Het resultaat op de jaarschijf 2020 bedroeg daarmee afgerond € - 607.000. Hierdoor is het beslag op de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten (algemene middelen) toegenomen naar € 4,3 miljoen.

Op basis van de actualisaties per 1-1-2022 kan uit de grondexploitaties voor een bedrag van per saldo € 3.516.500 (tussentijdse) winst worden genomen. Daartegenover staat een verplichte verliesneming van per saldo € 63.000. Het resultaat op de jaarschijf 2021 bedraagt afgerond € 3.453.500.

(Tussentijdse) winstnemingen en eerdere winstnemingen (zie tabel 3.1)
Door het ontvangen van de opbrengsten nemen wij dit jaar voor het eerst tussentijdse winst voor de Vastgoedzone. Op basis van de POC-methode is dit bedrag € 2.982.500. Voor de Kreekzone nemen wij dit jaar € 534.000 (extra) tussentijdse winst. De totale winstneming van afgerond € 3.516.500 min het verlies binnen de jaarschijf 2021 (zie hierna) storten wij in de Reserve Grondexploitatie.

Verliesnemingen en eerdere verliezen (zie tabel 3.1)
Het eerder genomen verlies van Keenenburg V draaien wij dit jaar met € 23.000 terug. Voor Centrum Maasland nemen wij dit jaar € 20.000 extra verlies en voor Centrum Den Hoorn € 4.000. Daarnaast bedraagt de verliesvoorziening voor de grondexploitatie Ruimte voor Ruimte € 62.000. Het verlies binnen de jaarschijf 2021 van afgerond € 63.000 brengen wij ten laste van de voorziening 'tekorten grondexploitaties'. Deze voorziening had per 31-12-2020 een saldo van € 2.770.000. Vanwege de extra verliesneming in het project Centrum Maasland, Centrum Den Hoorn en Ruimte voor Ruimte neemt het saldo van de voorziening toe naar € 2.833.000 (zie ook bijlage 1).

Wanneer de Reserve Grondexploitaties zich ontwikkelt conform de bij de herziening opgenomen prognoses (€ 5,3 miljoen), dan ontstaat er naar verwachting financiële ruimte om het huidige beslag op de Reserve dividenden en huuropbrengsten (€ 4,3 miljoen) volledig terug te storten. Het op termijn terugvloeien van het positieve saldo van de grondexploitaties naar de algemene middelen is echter niet in de begroting opgenomen. Hierdoor lopen we geen risico als de prognoses tegenvallen en het positieve saldo van de grondexploitaties uiteindelijk lager uitvalt.

De actualisering van de risicoanalyse (zie bijlage 3) laat een stijging van de risico's per 1-1-2022 zien naar € 2,4 miljoen. Gelet op het in 2021 behaalde positieve resultaat binnen de grondexploitatieportefeuille van € 3,4 miljoen (zie ook bijlage 1) stellen we voor € 2,4 miljoen als risicovoorziening binnen de Reserve Grondexploitaties aan te houden. Het resterende bedrag van € 1 miljoen kan worden teruggestort naar de algemene middelen (Reserve compensatie huuropbrengsten en dividenden). In tabel 2.1 is dit voorstel nog niet verwerkt.

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

	T/M JR 2019	JR2020	JR2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAAL
Kreekzone	€ 805	€ 524	€ 534					€ 334	€ 2.197
Keenenburg V	€ -105	€ -565	€ 23						€ -647
Ruimte voor Ruimte	€ -166	€ -392	€ -62						€ -620
Centrum Den Hoorn	€ -716	€ -454	€ -4						€ -1.174
Vastgoedzone	€ 0	€ 0	€ 2.983		€ 584				€ 3.566
Bedrijventerreintjes Hooipolder	€ 304	€ -22	€ 0			€ 841			€ 1.123
Centrum Maasland	€ -380	€ 8	€ -20						€ -392
Woudselaan			€ 0				€ 56		€ 56
Commandeurspolder IV (t/m 2020)	€ 31	€ 294							€ 325
Jaarresultaat grondexploitaties		**€ -607**	**€ 3.454**	**€ 0**	**€ 584**	**€ 841**	**€ 56**	**€ 334**	
Dekking algemene middelen	€ 3.678	€ 607							**€ 4.285**
Reserve grondexploitatie (cumulatief)		€ 0	€ 3.454	€ 3.454	€ 4.037	€ 4.878	€ 4.934	€ 5.268	

Voorziening grondexploitaties	JR 16 T/M 19	JR2020	JR2021						
Kreekzone	€ 0	€ 0	€ 0						€ 0
Keenenburg V	€ -105	€ -565	€ 23						€ -647
Ruimte voor Ruimte	€ -166	€ -392	€ -62						€ -620
Centrum Den Hoorn	€ -716	€ -454	€ -4						€ -1.174
Centrum Maasland	€ -380	€ 8	€ -20						€ -392
Jaarmutatie	€ -1.367	€ -1.403	€ -63						
Voorziening tekorten (cumulatief)	€ -1.367	€ -2.770	€ -2.833						€ -2.833