Bijlage 2 – Ontwikkeling Reserve Grondexploitaties herziening 1-1-2021

Tot 2012 hebben wij tekorten uit de grexen 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 grexen met een negatief exploitatieresultaat direct verlies nemen. Verliesnemingen worden gedekt uit de voorziening 'tekorten grexen'.

In het totaal onttrokken we vanaf het jaar 2012 tot en met 2017 afgerond € 4,7 miljoen aan de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten. Bij het afsluiten van de jaarrekening 2019 is de post onvoorzien uit de grexen gehaald om te voldoen aan de BBV-regelgeving. Hierdoor verbeterde het jaarresultaat van de grexen van € 111.000 tot € 926.000. Daarnaast is bij de jaarrekening 2019 afgerond € 114.000 vrijgevallen vanuit de Reserve afwikkeling complexen (Keenenburg III) en toegevoegd aan de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten. Het totaalbedrag dat is toegevoegd aan de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten is afgerond € 1 miljoen. Ultimo 2019 bedroeg het beslag op de algemene middelen hierdoor niet meer € 4,7 miljoen, maar afgerond € 3,7 miljoen.

Op basis van de actualisaties per 1-1-2021 kan uit de grexen voor een bedrag van per saldo € 796.000 (tussentijdse) winst worden genomen. Daartegenover staat een verplichte verliesneming van per saldo € 1.403.000. Het resultaat op de jaarschijf 2020 bedraagt afgerond € -607.000.

(Tussentijdse) winstnemingen en eerdere winstnemingen (zie tabel 2.1)
De Commandeurspolder IV sluiten we dit jaar af. Hier nemen we een winst van € 294.000. Voor de Kreekzone nemen wij dit jaar € 524.000 (extra) tussentijdse winst. De eerder genomen tussentijdse winstneming van de grex Bedrijventerreintjes Hooipolder draaien wij dit jaar met € 22.000 terug. De totale winstneming van afgerond € 796.000 storten wij in de Reserve Grondexploitatie.

Verliesnemingen en eerdere verliezen (zie tabel 2.1)
Het eerder genomen verlies van Centrum Maasland draaien wij dit jaar met € 8.000 terug. Voor Centrum Den Hoorn nemen wij dit jaar € 454.000 verlies. Daarnaast bedraagt de verliesvoorziening voor de Maaslandse Dam € 392.000 en voor Keenenburg V € 565.000. Het verlies binnen de jaarschijf 2020 van afgerond € 1,4 miljoen brengen wij ten laste van de voorziening 'tekorten grexen'. Deze voorziening had per 31-12-2019 een saldo van € 1.367.000. Vanwege de extra verliesneming in het project Centrum Den Hoorn, Maaslandse Dam en Keenenburg V neemt het saldo van de voorziening toe naar € 2.770.000.

De verwachting is dat de Reserve Grondexploitaties, op basis van herziene prognoses van kosten en opbrengsten, op termijn (2025) oploopt tot ongeveer € 4,6 miljoen positief. In tabel 2.1 is vanaf 2012 een overzicht gegeven van het verloop van de Reserve Grondexploitaties inclusief de benodigde dekking vanuit de algemene middelen en de prognoses van de grexen vanaf 2021.

Wanneer de Reserve Grondexploitaties zich ontwikkelt conform de bij de herziening opgenomen prognoses (€ 4,6 miljoen), dan ontstaat er naar verwachting financiële ruimte om het huidige beslag op de algemene reserve (€ 3,7 miljoen) volledig terug te storten. Het op termijn terugvloeien van het positieve saldo van de grexen 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 grexen uiteindelijk lager uitvalt. Te zijner tijd zullen we daarvoor concrete voorstellen doen.

Tabel 2.1 MUTATIES RESERVE GRONDEXPLOITATIE:Winst- en verliesnemingen grexen (bedragen x € 1.000)

Jaarrekening / Projecten	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	*Totaal**
Keenenburg III		€ 546		€ 231	€ 0										
Lookwest-Noord		€ 962	€ 2.354-		€ 337	€ 339	€ 102	€ 41							
Scharnier															
Look-west		€ 2.023		€ 183											
Centrum Maasland							€ 185-	€ 195-	€ 8						***€ 372-***
Woudselaan														€ 208	***€ 208***
Hooipolder								€ 304	€ 22-		€ 834				***€ 1.117***
Centrum Den Hoorn	€ 1.054-	€ 3.692-		€ 861-	€ 516-	€ 174-	€ 64	€ 90-	€ 454-						***€ 1.170-***
Keenenburg V				€ 250-	€ 0	€ 156-	€ 46	€ 5	€ 565-						***€ 670-***
Commandeurspolder III		€ 1.008	€ 1.327	€ 242											
Commandeurspolder IV						€ 31			€ 294						***€ 325***
Maaslandse Dam		€ 72-	€ 1.662-	€ 534-	€ 0	€ 323	€ 323-	€ 166-	€ 392-						***€ 558-***
Kreekzone	€ 2.471-			€ 49-	€ 205-	€ 313-	€ 296	€ 1.027	€ 524					€ 386	***€ 1.715***
Vastgoedzone				**€ 0**	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0			€ 3.196			***€ 3.196***
Spreeuwenest	€ 263-						€ 17-								
Resultaat grexen	**€ 3.788-**	**€ 775**	**€ 2.689-**	**€ 1.038-**	**€ 384-**	**€ 50**	**€ 0**	**€ 926**	**€ 607-**	**€ 0**	**€ 834**	**€ 3.196**	**€ 0**	**€ 594**	
Afgesloten grexen en particuliere projecten	€ 10-	€ 0	€ 1.162												
Rentetoevoeging reserve grexen	€ 17	€ 0	€ 12												
Dekking vanuit algemene middelen	€ 2.620	€ 0	€ 740	€ 1.038	€ 384	€ 64-	€ 0	€ 1.040-	€ 607						***€ 4.285***
Mutatie reserve afwikkeling complexen								€ 114							***€ 114***
Afrondingsverschillen	€ 0					€ 14									
Reserve grexen	**€ 0-**	**€ 775**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 834**	**€ 4.030**	**€ 4.030**	**€ 4.624**	

Verloop voorziening grondexploitaties	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	***Totaal***
Centrum Maasland							€ 185-	€ 195-	€ 8						***€ 372-***
Centrum Den Hoorn					€ 516-	€ 174-	€ 64	€ 90-	€ 454-						***€ 1.170-***
Keenenburg V						€ 156-	€ 46	€ 5	€ 565-						***€ 670-***
Maaslandse Dam								€ 166-	€ 392-						***€ 558-***
Kreekzone					€ 205-	€ 313-	€ 296	€ 222							***€ 0***
Jaarmutatie					**€ 721-**	**€ 643-**	**€ 221**	**€ 224-**	**€ 1.404-**						
TOTAAL voorziening tekorten grexen					**€ 721-**	**€ 1.364-**	**€ 1.143-**	**€ 1.357-**	**€ 2.761-**						

** Bij de grondexploitaties is het totaal het resultaat op eindwaarde op basis van de herziening 1-1-2021*