Bijlage 3 – Ontwikkeling Reserve Grondexploitaties herziening 1-1-2023

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 huuropbrengsten onttrokken ter dekking van de tekorten op de grondexploitaties. Het resultaat op de jaarschijf 2020 bedroeg afgerond € - 607.000. Bij het afsluiten van de jaarrekening 2021 is € 3.540.000 aan tussentijdse winst en € 86.000 aan verlies genomen. Van het positieve jaarresultaat van € 3.454.000 is € 1 miljoen terug naar de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten (algemene middelen) gestort, waardoor het beslag op deze Reserve is afgenomen naar € 3,3 miljoen. Op basis van de actualisaties per 1-1-2023 nemen we bij de jaarrekening 2022 € 1.221.500 tussentijdse winst. Hiertegenover staat een verplichte verliesvoorziening van € 1.021.500. Het resultaat op de jaarschijf 2022 bedraagt afgerond € 199.500.

(Tussentijdse) winstnemingen en eerdere winstnemingen (zie tabel 3.1)
Voor de Kreekzone nemen wij dit jaar een bedrag van € 37.000 (extra) tussentijdse winst. Voor de Vastgoedzone en de bedrijventerreintjes Hooipolder nemen wij dit jaar respectievelijk € 819.000 en € 365.500 (tussentijdse) winst. De totale (tussentijdse) winstneming van afgerond € 1.221.500 min het verlies (zie hierna) onttrekken wij aan de Reserve Grondexploitaties.

Verliesvoorzieningen en eerdere verliezen (zie tabel 3.1)
Voor Keenenburg V nemen wij dit jaar € 485.500 extra verlies. Voor Ruimte voor Ruimte nemen wij dit jaar € 362.000 extra verlies. Voor Centrum Maasland nemen we dit jaar € 14.000 extra verlies. Voor Centrum Den Hoorn nemen we dit jaar € 89.000 extra verlies en voor de Woudselaan nemen we dit jaar voor het eerst € 71.500 verlies. Het verlies binnen de jaarschijf 2022 van € 1.022.000 brengen wij ten laste van de voorziening 'tekorten grondexploitaties'. Deze voorziening had per 31-12-2021 een saldo van € 2.833.000. Vanwege de extra verliesvoorziening in het project Keenenburg V, Ruimte voor Ruimte, Centrum Den Hoorn, Centrum Maasland en Woudselaan neemt het saldo van de voorziening toe naar € 3.855.000 (zie ook bijlage 2).

Wanneer de Reserve Grondexploitaties zich ontwikkelt conform de bij de herziening opgenomen prognoses (€ 3,44 miljoen) dan kunnen we op termijn een aanvullende storting van € 3,44 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 echter niet in de begroting opgenomen. Hierdoor lopen we geen risico als de prognoses tegenvallen of risico's optreden en het positieve saldo van de grondexploitaties uiteindelijk lager uitvalt.

De actualisering van de risicoanalyse (zie bijlage 4A en 4B) laat een stijging van de risico's per 1-1-2023 zien naar € 2,49 miljoen. Aangezien het bedrag in de Reserve Grondexploitaties per 1-1-2023 (€ 2,65 miljoen) ongeveer gelijk is aan de berekende risico's stellen wij voor dit bedrag in de Reserve Grondexploitaties te houden en geen terugstorting te doen naar de algemene middelen. 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	2023	2024	2025	2026	TOTAAL (eindwaarde)
Kreekzone	€ 805	€ 524	€ 534	€ 37				€ 290	€ 2.190
Keenenburg V	€ -105	€ -565	€ 23	€ -486					€ -1.133
Ruimte voor Ruimte	€ -166	€ -392	€ -62	€ -362					€ -982
Centrum Den Hoorn	€ -716	€ -454	€ -4	€ -89					€ -1.263
Vastgoedzone	€ 0	€ 0	€ 2.983	€ 819					€ 3.802
Bedrijventerreintjes Hooipolder	€ 304	€ -22	€ 0	€ 366			€ 500		€ 1.147
Centrum Maasland	€ -380	€ 8	€ -20	€ -14					€ -406
Woudselaan			€ 0	€ -72					€ -72
Commandeurspolder IV (t/m 2020)	€ 31	€ 294							€ 325
Jaarresultaat grondexploitaties		**€ -607**	**€ 3.454**	**€ 200**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 500**	**€ 290**	
Dekking algemene middelen	€ 3.678	€ 607	€ -1.000						**€ 3.285**
Reserve grondexploitatie (cumulatief)		€ 0	€ 2.454	€ 2.653	€ 2.653	€ 2.653	€ 3.153	€ 3.442	
Voorziening grondexploitaties	JR 16 T/M 19	JR2020	JR2021	JR2022					
Keenenburg V	€ -105	€ -565	€ 23	€ -486					€ -1.133
Ruimte voor Ruimte	€ -166	€ -392	€ -62	€ -362					€ -982
Centrum Den Hoorn	€ -716	€ -454	€ -4	€ -89					€ -1.263
Centrum Maasland	€ -380	€ 8	€ -20	€ -14					€ -406
Woudselaan	€ 0	€ 0	€ 0	€ -72					€ -72
Jaarmutatie	€ -1.367	€ -1.403	€ -63	€ -1.022					
Voorziening tekorten (cumulatief)	€ -1.367	€ -2.770	€ -2.833	€ -3.855					€ -3.855