Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	30 april 2024
Nummer	2024-05-
Datum commissievergadering	14 mei 2024
Datum raadsvergadering	28 mei 2024

Oplegger

Zaaknummer	572683
Onderwerp	Herziening grondexploitaties per 1-1-2024
Portefeuillehouder	F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	28-05-2024 ivm jaarrekening 2023
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	De raad besluit om: 1. In te stemmen met de wijziging van het plangebied inclusief de financiële gevolgen met inbegrip van de afsplitsing van het facilitair deel van de grondexploitatie Centrum Den Hoorn (zie bijlage 5). 2. Ter voorbereiding op definitieve besluitvorming in te stemmen met het doorvoeren van de programmawijziging Keenenburg V Huisvest de Huisartsen conform bijlage 1 (huisartsenpraktijk 360 m2 bvo en 8 sociale appartementen). 3. De grond vanuit de grondexploitatie Centrum Maasland tegen marktwaarde (€ 174.000) over te brengen naar een nieuw investeringskrediet Centrum Maasland. 4. De grondexploitatie Centrum Maasland af te sluiten en naar lagere marktwaarde (€ 308.000) af te waarderen via de verliesvoorziening tekorten grondexploitaties. 5. Een voorbereidingskrediet van € 25.000 beschikbaar te stellen voor de bredere centrumontwikkeling van Maasland. 6. Het restant tussen boekwaarde en lagere marktwaarde (€ 88.000) van Centrum Maasland naar de Reserve Grondexploitaties te storten. 7. In afwijking van een eerder genomen besluit (zie beslispunt 2, 4 juli 2023) de grondexploitatie Vastgoedzone te heropenen. 8. De (herzieningen van de) grondexploitaties Woudselaan, bedrijventerreintjes Hooipolder, Vastgoedzone, Keenenburg V, Kreekzone, Centrum Den Hoorn en Ruimte voor Ruimte met prijspeil 1-1-2024 vast te stellen. 9. In de jaarrekening 2023 de winst- en verliesvoorziening op Woudselaan, bedrijventerreintjes Hooipolder, Keenenburg V, Vastgoedzone, Kreekzone, Centrum Den Hoorn en Ruimte voor Ruimte te verwerken. 10. Het resterende bedrag van € 0,68 miljoen in de Reserve Grondexploitaties te houden. 11. In te stemmen met het bijgevoegde concept raadsvoorstel inclusief alle daarbij horende bijlagen. 12. Geheimhouding op te leggen op basis van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1 aanhef en tweede lid onder b Wet openbaarheid overheid, op het MPG (bijlage 1), de risicoanalyse (bijlage 4), het memo over de wijziging van het plangebied Centrum Den Hoorn (bijlage 5) en de presentatie over Centrum Den Hoorn

	(bijlage 6) tot het moment dat de daarin benoemde grondexploitaties zijn afgerond. **Argumenten** 1.1 Doorvoeren van de financiële gevolgen van een eerder genomen raadsbesluit (9 september 2023), inclusief alle inzichten nadien (zie bijlage 6). 2.1 Voldoen aan de opdracht van uw raad om nieuwe huisvesting voor de Huisartsenpraktijk Schipluiden mogelijk te maken. 2.3 Verbeteren van de ruimtelijke inpassing. 2.2 Financieel gezien heeft het geen negatieve gevolgen voor de grondexploitatie. 3.1 en 4.1 Vanaf opstarten grex (2017) tot heden is er om diverse redenen weinig inzet geweest op dit plan. Het voornemen is om het centrum van Maasland op bredere schaal te gaan ontwikkelen. Het huidige plan is niet het meest optimale plan. 5.1 Met het voorbereidingskrediet kunnen er voorbereidingen getroffen worden om een verkenning te doen naar de bredere ontwikkeling van het centrum van Maasland en het opstarten van een nieuwe grondexploitatie. 6.1 De Reserve Grondexploitaties fungeert als risicobuffer voor de grondexploitaties. 7.1 Er resteren op basis van de definitieve inmeting nog aanvullende opbrengsten. Bij het ontvangen van opbrengsten mag een grondexploitatie niet gesloten worden. 7.2 De nog te ontvangen opbrengsten zijn onverwachts. 8.1 Vanwege het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de omvang van de mogelijke risico's is een jaarlijkse herziening van de grondexploitaties zonder meer verplicht. In de grondexploitaties gaan zowel aan de kosten- als opbrengstenkant jaarlijks vele miljoenen euro's om. De beheersing van dergelijke bedragen met bijbehorende risico's vergt specifieke aandacht vanuit zowel het BBV als de interne beheersing. 9.1 Bij een verliesgevende grondexploitatie wordt een voorziening getroffen voor het geprognosticeerde verlies. De omvang van het verlies wordt jaarlijks gemonitord en indien noodzakelijk bijgesteld. Daarnaast wordt tussentijdse winst bepaald en uitgenomen volgens de voorgeschreven methodiek van het BBV (de POC-methode). 9.2 We moeten zowel verliesvoorzieningen treffen als tussentijdse winst nemen op de grondexploitaties op basis van de regelgeving van het BBV. 9.3 Het negatieve jaarresultaat onttrekken we aan de Reserve Grondexploitaties ter dekking van de voorziening tekorten grondexploitaties. 10.1 Aangezien het resterende bedrag in de Reserve Grondexploitaties (€ 0,68 miljoen) lager is dan de berekende risico's (€ 1.219.000) stellen wij voor dit bedrag in de Reserve Grondexploitaties te houden en geen terugstorting te doen naar de algemene middelen. 12.1 Het is niet wenselijk dat bedrijven, projectontwikkelaars of beleggers inzicht hebben in de financiële ramingen. De grondexploitaties bestaan voor een groot deel uit financiële ramingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de kosten van verwerving, de civieltechnische werken en de gronduitgifteprijzen. Wanneer bedrijven, ontwikkelaars of beleggers hierin inzicht kunnen verkrijgen

	raakt dit de onderhandelingspositie van de gemeente. **Kanttekeningen** 8.1 De herzieningen zijn gebaseerd op verwachtingen en betreffen een momentopname zonder garanties voor de toekomst. 10.1 Het eerder gestorte bedrag uit de 'reserve dividenden en huuropbrengsten' kan niet volledig teruggestort worden. Een groot deel van de risico's zijn verwerkt en onverwachte gebeurtenissen zijn opgetreden.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. In te stemmen met de wijziging van het plangebied inclusief de financiële gevolgen met inbegrip van de afsplitsing van het facilitair deel van de grondexploitatie Centrum Den Hoorn (zie bijlage 5). 2. Ter voorbereiding op definitieve besluitvorming in te stemmen met het doorvoeren van de programmawijziging Keenenburg V Huisvest de Huisartsen conform bijlage 1 (huisartsenpraktijk 360 m2 bvo en 8 sociale appartementen). 3. De grond vanuit de grondexploitatie Centrum Maasland tegen marktwaarde (€ 174.000) over te brengen naar een nieuw investeringskrediet Centrum Maasland. 4. De grondexploitatie Centrum Maasland af te sluiten en naar lagere marktwaarde (€ 308.000) af te waarderen via de verliesvoorziening tekorten grondexploitaties. 5. Een voorbereidingskrediet van € 25.000 beschikbaar te stellen voor de bredere centrumontwikkeling van Maasland. 6. Het restant tussen boekwaarde en lagere marktwaarde (€ 88.000) van Centrum Maasland naar de Reserve Grondexploitaties te storten. 7. In afwijking van een eerder genomen besluit (zie beslispunt 2, 4 juli 2023) de grondexploitatie Vastgoedzone te heropenen. 8. De (herzieningen van de) grondexploitaties Woudselaan, bedrijventerreintjes Hooipolder, Vastgoedzone, Keenenburg V, Kreekzone, Centrum Den Hoorn en Ruimte voor Ruimte met prijspeil 1-1-2024 vast te stellen. 9. In de jaarrekening 2023 de winst- en verliesvoorziening op Woudselaan, bedrijventerreintjes Hooipolder, Keenenburg V, Vastgoedzone, Kreekzone, Centrum Den Hoorn en Ruimte voor Ruimte te verwerken. 10. Het resterende bedrag van € 0,68 miljoen in de Reserve Grondexploitaties te houden. 11. In te stemmen met het bijgevoegde concept raadsvoorstel inclusief alle daarbij horende bijlagen. 12. Geheimhouding op te leggen op basis van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1 aanhef en tweede lid onder b Wet openbaarheid overheid, op het MPG (bijlage 1), de risicoanalyse (bijlage 4), het memo over de wijziging van het plangebied Centrum Den Hoorn (bijlage 5) en de presentatie over Centrum Den Hoorn (bijlage 6) tot het moment dat de daarin benoemde grondexploitaties zijn afgerond.
Bijlage(n)	Bijlage 1 -Rapportage herziening per 1-1-2024 GEHEIM Bijlage 2 -Winst- en verliesnemingen 1-1-2024 Bijlage 3 -Ontwikkeling reserve grondexploitaties Bijlage 4 -Risicoanalyse 1-1-2024 GEHEIM Bijlage 5 -Memo wijziging plangebied Centrum Den Hoorn GEHEIM Bijlage 6 -Raadsbesluit Centrum Den Hoorn (9 september 2023)

	GEHEIM Bijlage 7 -Relatie grondexploitaties en jaarrekening en begroting
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad: 23 april 2024	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding
Het actief exploiteren van gronden door de gemeente is een bedrijfsmatige activiteit, waarbij de gemeente risico's loopt. Deze risico's zijn omvangrijk. Om deze reden informeren wij de raad jaarlijks over de stand van zaken van de grondexploitaties. Dit doen we door het aanbieden van jaarlijkse actualisaties van de grondexploitaties en de bijbehorende risicoanalyse. Alle grondexploitaties zijn geactualiseerd naar de inzichten op peildatum 1-1-2024.

In bijlage 1 komen alle grondexploitaties in uitvoering inhoudelijk en financieel aan de orde. Met name de verschillen ten opzichte van vorig jaar krijgen hier de meeste aandacht. Daarnaast hebben we ook de in uitvoering zijnde facilitaire en gemeentelijke projecten inhoudelijk toegelicht. In bijlage 2 gaan we nader in op de winst- en verliesvoorzieningen op basis van de geactualiseerde grondexploitaties en in bijlage 3 zien we het effect hiervan op de Reserve Grondexploitaties en het beslag op de algemene middelen. Tot slot zijn in bijlage 4 de projectspecifieke en algemene risico's beschreven.

Beoogd maatschappelijk effect
De raad financieel inzicht geven in de grondexploitaties met peildatum 1-1-2024. De raad heeft hierdoor de mogelijkheid om, indien gewenst, bij te sturen.

Argumenten
1.1 Doorvoeren van de financiële gevolgen van een eerder genomen raadsbesluit (9 september 2023), inclusief alle inzichten nadien (zie bijlage 6).
2.1 Voldoen aan de opdracht van uw raad om nieuwe huisvesting voor de Huisartsenpraktijk Schipluiden mogelijk te maken.
2.3 Verbeteren van de ruimtelijke inpassing.
2.2 Financieel gezien heeft het geen negatieve gevolgen voor de grondexploitatie.
3.1 en 4.1 Vanaf opstarten grex (2017) tot heden is er om diverse redenen weinig inzet geweest op dit plan. Het voornemen is om het centrum van Maasland op bredere schaal te gaan ontwikkelen. Het huidige plan is niet het meest optimale plan.
5.1 Met het voorbereidingskrediet kunnen er voorbereidingen getroffen worden om een verkenning te doen naar de bredere ontwikkeling van het centrum van Maasland en het opstarten van een nieuwe grondexploitatie.
6.1 De Reserve Grondexploitaties fungeert als risicobuffer voor de grondexploitaties.
7.1 Er resteren op basis van de definitieve inmeting nog aanvullende opbrengsten. Bij het ontvangen van opbrengsten mag een grondexploitatie niet gesloten worden.
7.2 De nog te ontvangen opbrengsten zijn onverwachts.
8.1 Vanwege het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de omvang van de mogelijke risico's is een jaarlijkse herziening van de grondexploitaties zonder meer verplicht. In de grondexploitaties gaan zowel aan de kosten- als opbrengstenkant jaarlijks vele miljoenen euro's om. De beheersing van dergelijke bedragen met bijbehorende risico's vergt specifieke aandacht vanuit zowel het BBV als de interne beheersing.
9.1 Bij een verliesgevende grondexploitatie wordt een voorziening getroffen voor het geprognosticeerde verlies. De omvang van het verlies wordt jaarlijks gemonitord en indien noodzakelijk bijgesteld. Daarnaast wordt tussentijdse winst bepaald en uitgenomen volgens de voorgeschreven methodiek van het BBV (de POC-methode).
9.2 We moeten zowel verliesvoorzieningen treffen als tussentijdse winst nemen op de grondexploitaties op basis van de regelgeving van het BBV.
9.3 Het negatieve jaarresultaat onttrekken we aan de Reserve Grondexploitaties ter dekking van de voorziening tekorten grondexploitaties.
10.1 Aangezien het resterende bedrag in de Reserve Grondexploitaties
(€ 0,68 miljoen) lager is dan de berekende risico's (€ 1.219.000) stellen wij voor dit bedrag in de Reserve Grondexploitaties te houden en geen terugstorting te doen naar de algemene middelen.
12.1 Het is niet wenselijk dat bedrijven, projectontwikkelaars of beleggers inzicht hebben in de financiële ramingen. De grondexploitaties bestaan voor een groot deel uit financiële ramingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de kosten van verwerving, de civieltechnische werken en de gronduitgifteprijzen. Wanneer bedrijven, ontwikkelaars of beleggers hierin inzicht kunnen verkrijgen raakt dit de onderhandelingspositie van de gemeente.

Kanttekeningen

8.1 De herzieningen zijn gebaseerd op verwachtingen en betreffen een momentopname zonder garanties voor de toekomst.
10.1 Het eerder gestorte bedrag uit de 'reserve dividenden en huuropbrengsten' kan niet volledig teruggestort worden. Een groot deel van de risico's zijn verwerkt en onverwachte gebeurtenissen zijn opgetreden.

Financiën

Wet- en regelgeving
Op basis van het BBV moeten we voor grondexploitaties met een negatief exploitatieresultaat direct het verlies nemen. Daarnaast moeten we bij grondexploitaties met een positief exploitatieresultaat op basis van de POC (percentage of Completion) methode tussentijds winst nemen naar rato van de voortgang van het project. Eerder genomen winsten brengen wij hierop in mindering. De POC-methode wijkt af van de gemeentelijke financiële verordening. Desondanks moet de gemeente de POC-methode zoals voorgeschreven in de regelgeving hanteren.

Winst- en verliesvoorzieningen
In bijlage 2 zijn de beoogde winst- en verliesvoorzieningen vermeld. De basis voor (tussentijdse) winst- en verliesvoorzieningen zijn de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2024. Het gaat om de grondexploitaties:

Kreekzone	winstneming	€ 70.500
Bedrijventerreintjes Hooipolder	winstneming	€ 15.000
Vastgoedzone	winstneming	€ 64.259
Per saldo winstneming van:		**€ 149.759**
Keenenburg V	verliesvoorziening	€ 865.500
Ruimte voor Ruimte	verliesvoorziening	€ 148.000
Centrum Den Hoorn	verliesvoorziening	€ 882.000
Woudselaan	verliesvoorziening	€ 312.000
Centrum Maasland*	terugdraaien verliesvoorziening	€ - 88.101
Per saldo verliesvoorziening van:		**€ 2.119.399**

Financiële toelichting
In bijlage 1 zijn de verschillen > € 15.000 ten opzichte van vorig jaar toegelicht. In deze paragraaf lichten wij kort de (belangrijkste) verschillen toe:

- **Kreekzone**

De voortgang alsook het positieve resultaat van de grondexploitatie Kreekzone met peildatum 1-1-2024 is toegenomen. Hierdoor nemen we dit jaar € 70.500 tussentijdse winst. Totaal komt de tussentijdse winstneming hiermee op € 1.966.500.

- **Bedrijventerreintjes Hooipolder**

Bij de actualisatie naar 1-1-2024 is het positieve resultaat van de grondexploitatie bedrijventerreintjes Hooipolder afgenomen en zijn de gerealiseerde kosten toegenomen. Hierdoor nemen we dit jaar € 15.000 aan tussentijdse winst. De totale winstneming komt daarmee op € 662.500.

- **Vastgoedzone**

De Vastgoedzone moet op advies van de accountant heropend worden vanwege de nog te ontvangen aanvullende opbrengsten. Bij het heropenen van de grondexploitatie is het positieve resultaat van de grondexploitatie toegenomen. Hierdoor nemen we dit jaar € 64.259 aanvullende tussentijdse winst. Tot 2024 is er € 3.801.500 aan tussentijdse winst genomen. De totale winstneming komt daarmee afgerond op € 3.865.500.

- **Keenenburg V**

Door de gevonden pfas verontreiniging in Keenenburg V fase 2 zijn de kosten voor saneren toegenomen. Door de verslechtering van het saldo nemen wij dit jaar €865.500 extra verlies.

- **Ruimte voor Ruimte**

De plankosten van de grondexploitatie Ruimte voor Ruimte zijn toegenomen door het toenemen van de uurtarieven, meer inzet voor de afronding van de Maaslandse Dam en aanvullende kosten voor het uitvoeren van diverse onderzoeken voor de Zuidrand.

- **Centrum Den Hoorn**

De verwervingskosten en opbrengsten van Centrum den Hoorn zijn afgenomen door de veranderde strategie (niet-onteigenen). Hiertegenover staan aanvullende plankosten vanwege de complexiteit om te komen tot samenwerking en aanvullende kosten voor saneren, bouw- en woonrijp maken als resultaat van onderhandelingen.

- **Woudselaan**

De opbrengsten van de Woudselaan zijn afgenomen door nieuwe berekeningen. De opbrengsten zijn dit jaar gebaseerd op een reëel toekomstig programma qua woninggroottes in plaats van een vierkante meter prijs.

- **Centrum Maasland**

De grondexploitatie Centrum Maasland sluiten we per 31-12-2023 af zodat de mogelijkheid ontstaat om het plangebied aan te passen en een nieuwe grondexploitatie op te starten op basis van een wenselijker scenario. We zetten het eerder genomen verlies (€ 406.000) in voor het afwaarderen van de grond naar lagere marktwaarde. Er resteert een bedrag van € 88.000. Dit bedrag storten we terug in de Reserve Grondexploitaties.

<u>Ontwikkeling Reserve Grondexploitaties</u>

Vanwege gewijzigde regels in het BBV moeten wij vanaf 2016 voor grondexploitaties met een negatief exploitatieresultaat direct verlies voorzien. Verliesvoorzieningen worden gedekt uit de voorziening 'tekorten grondexploitaties' die wordt gevoed vanuit de Reserve Grondexploitaties. Daarnaast moeten wij voor winstgevende projecten op basis van de POC-methode tussentijds winst nemen. Deze (tussentijdse) winstnemingen voeden de Reserve Grondexploitaties.

In onderstaande tabel zijn de eerdere verlies- en (tussentijdse) winstnemingen, de verlies- en tussentijdse winstnemingen bij de jaarrekening 2023 en de toekomstige winsten weergegeven om een beeld te geven van het verloop van de Reserve compensatie en dividenden (algemene middelen) en de Reserve Grondexploitaties. In de tabel is gekozen om de winsten en verliezen t/m 2019 samen te vatten, omdat het merendeel van de grondexploitaties een looptijd kennen van 10-20 jaar.

Op basis van onderstaande tabel kan geconcludeerd worden dat er tot en met 2019 per saldo € 3,7 miljoen aan de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten onttrokken is 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 naar de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten teruggestort en de overige € 2,45 miljoen is in de Reserve Grondexploitaties gestort. Door de storting van € 1,0 miljoen is een deel van de eerdere niet begrootte terugstorting gecompenseerd en is de eerdere storting afgenomen naar € 3,3 miljoen. Daarnaast is er op basis van het positieve jaarresultaat in 2022 nog € 0,2 miljoen aan de Reserve Grondexploitaties toegevoegd.

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

	T/M JR 2019	JR2020	JR2021	JR2022	JR2023	2024	2025	2026	TOTAAL (eindwaarde)
Kreekzone	€ 805	€ 524	€ 534	€ 37	€ 71			€ 308	€ 2.278
Keenenburg V	€ -105	€ -565	€ 23	€ -486	€ -866				€ -1.998
Ruimte voor Ruimte	€ -166	€ -392	€ -62	€ -362	€ -148				€ -1.130
Centrum den Hoorn	€ -716	€ -454	€ -4	€ -89	€ -882				€ -2.145
Vastgoedzone	€ 0	€ 0	€ 2.983	€ 819	€ 64	€ 123			€ 3.989
Bedrijventerreintjes Hooipolder	€ 304	€ -22	€ 0	€ 366	€ 15			€ 464	€ 1.126
Centrum Maasland*	€ -380	€ 8	€ -20	€ -14	€ 88				*€ -318*
Woudselaan			€ 0	€ -72	€ -312				€ -384
Commandeurspolder IV (t/m 2020)	€ 31	€ 294							€ 325
Jaarresultaat grondexploitaties		**€ -607**	**€ 3.454**	**€ 200**	**€ -1.970**	**€ 123**	**€ 0**	**€ 771**	
Dekking algemene middelen	€ 3.678	€ 607	€ -1.000						**€ 3.285**
Reserve grondexploitatie (cumulatief)		€ 0	€ 2.454	€ 2.653	€ 683	€ 806	€ 806	€ 1.577	

Voorziening tekorten grondexploitaties	JR 16 T/M 19	JR2020	JR2021	JR2022	JR2023				
Keenenburg V	€ -105	€ -565	€ 23	€ -486	€ -866				€ -1.998
Ruimte voor Ruimte	€ -166	€ -392	€ -62	€ -362	€ -148				€ -1.130
Centrum den Hoorn	€ -716	€ -454	€ -4	€ -89	€ -882				€ -2.145
Woudselaan	€ 0	€ 0	€ 0	€ -72	€ -312				€ -384
Centrum Maasland*	€ -380	€ 8	€ -20	€ -14	€ 406				€ 0
Jaarmutatie	€ -1.367	€ -1.403	€ -63	€ -1.022	€ -1.802				
Voorziening tekorten (cumulatief)	€ -1.367	€ -2.770	€ -2.833	€ -3.855	€ -5.657				€ -5.657

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

Op basis van de actualisaties naar peildatum 1-1-2024 nemen we bij de jaarrekening 2023 afgerond € 149.500 tussentijdse winst. Hiertegenover staat een verplichte verliesvoorziening van afgerond € 2.119.000. Het resultaat op de jaarschijf 2023 bedraagt afgerond € 1.969.500 negatief. Ondanks dit negatieve jaarresultaat blijft er in de Reserve Grondexploitaties een bedrag van € 0,68 miljoen staan. Daarnaast verwachten we op termijn (2026) nog afgerond € 0,89 aan de Reserve Grondexploitaties toe te kunnen voegen. De Reserve Grondexploitaties komt hiermee op een totaal van afgerond € 1,57 miljoen.

<u>Ontwikkeling verliesvoorziening Grondexploitaties</u>
De verliesvoorziening 'tekorten grondexploitaties' stijgt naar aanleiding van de actualisatie van de grondexploitaties van € 3.855.500 naar € 5.656.500.

Voorziening tekorten grondexploitaties	JR 16 T/M 19	JR2020	JR2021	JR2022	JR2023				
Keenenburg V	€ -105	€ -565	€ 23	€ -486	€ -866				€ -1.998
Ruimte voor Ruimte	€ -166	€ -392	€ -62	€ -362	€ -148				€ -1.130
Centrum den Hoorn	€ -716	€ -454	€ -4	€ -89	€ -882				€ -2.145
Woudselaan	€ 0	€ 0	€ 0	€ -72	€ -312				€ -384
Centrum Maasland*	€ -380	€ 8	€ -20	€ -14	€ 406				€ 0
Jaarmutatie	€ -1.367	€ -1.403	€ -63	€ -1.022	€ -1.802				
Voorziening tekorten (cumulatief)	€ -1.367	€ -2.770	€ -2.833	€ -3.855	€ -5.657				€ -5.657

<u>Risicoanalyse</u>
De actualisering van de (geheime) risicoanalyse (zie bijlage 4) laat een daling van de risico's met peildatum 1-1-2024 zien naar afgerond € 1.219.000. Aangezien het bedrag in de Reserve Grondexploitaties (€ 0,68 miljoen) lager is dan de berekende risico's stellen wij voor dit bedrag in de Reserve Grondexploitaties te houden en geen terugstorting te doen naar de algemene middelen. Wij gaan er vanuit dat we de ingeschatte risico's op de langere termijn binnen de Reserve Grondexploitaties kunnen opvangen.

Communicatie en participatie
n.v.t.

Vervolgstappen

- In de jaarrekening 2023 de (tussentijdse) winst- en verliesvoorzieningen van de grondexploitaties Woudselaan, bedrijventerreintjes Hooipolder, Vastgoedzone, Keenenburg V, Centrum Maasland Kreekzone, Centrum Den Hoorn en Ruimte voor Ruimte te verwerken.
- Het negatieve jaarresultaat van afgerond € 1,97 miljoen te onttrekken aan de Reserve Grondexploitaties en toevoegen aan de voorziening tekort grondexploitaties.
- De financiële splitsing van het facilitaire deel en gemeentelijk (grex) deel van het project Centrum Den Hoorn administratief te verwerken.
- De afwaardering naar lagere marktwaarde van de gronden Centrum Maasland te dekken uit de voorziening tekorten grondexploitaties.
- Een voorbereidingskrediet van € 25.000 in te stellen voor de bredere ontwikkeling van Centrum Maasland.
- Het restant van Centrum Maasland (€ 88.101) naar de Reserve Grondexploitaties te storten.

Reactie college op commissiebehandeling