Bijlage 2 – Winst- en verliesnemingen herziening 1-1-2022

Algemeen
Voor gemeenten en provincies is de regelgeving voor het opstellen van begrotings- en jaarverantwoordingsstukken vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). 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 worden hierop in mindering gebracht. De POC-methode wijkt af van de gemeentelijke financiële verordening. Desondanks moet de gemeente conform de stellige uitspraken in het BBV de POC-methode hanteren.

In deze bijlage worden de winst- en verliesnemingen die bij de herziening van de grondexploitaties per 1-1-2022 zijn toegepast nader toegelicht.

Winstnemingen
De basis voor (tussentijdse) winstnemingen vormen de herzieningen van de grondexploitaties per 1-1-2022. Het gaat om de grondexploitaties:

-	Kreekzone	winstneming	€ 534.000
-	Vastgoedzone	winstneming	€ 2.982.500
Per saldo winstneming van:			**€ 3.516.500**

Kreekzone
Fase 1 van de Kreekzone is nagenoeg gereed. In 2022 voeren we nog enkele werkzaamheden in het kader van het woonrijp maken uit. Fase 2 van de Kreekzone (alwaar nu op tijdelijke basis woningen voor statushouders staan) betreft in vergelijking met fase 1 een klein plangebied. De nog te maken kosten en opbrengsten tot einde looptijd zijn hierdoor beperkt. Bij de jaarrekeningen van 2019 en 2020 is respectievelijk € 805.000 en € 524.000 aan tussentijdse winst genomen. Bij de jaarrekening 2021 nemen wij € 534.000 tussentijdse winst. Totaal komt de tussentijdse winstneming uit op € 1.863.000.

Vastgoedzone
Zowel de noord- als de zuidkavel zijn in 2021 in erfpacht uitgegeven, waardoor we in 2021 de volledige opbrengsten van de Vastgoedzone ontvangen hebben. Daarnaast is de Vastgoedzone nagenoeg gereed. In 2022 voeren we de laatste werkzaamheden in de openbare ruimte uit. Door het realiseren van de opbrengsten in 2021 en de afname van de nog te maken kosten nemen we op basis van de POC-methode dit jaar € 2.982.500 tussentijdse winst.

Verliesnemingen
Voor grondexploitaties met een negatief exploitatieresultaat moeten wij direct verlies nemen. Verliesnemingen worden gedekt uit de voorziening 'tekorten grondexploitaties'. De basis voor de verlies-nemingen vormen de herzieningen van de grondexploitaties per 1-1-2022.
Het gaat om de grondexploitaties:

-	Centrum Maasland	verliesneming	€	20.000
-	Centrum Den Hoorn	verliesneming	€	4.000
-	Ruimte voor Ruimte	verliesneming	€	62.000
-	Keenenburg V	verliesneming terugdraaien	€	-23.000
Per saldo (inclusief terugdraaien eerder genomen verlies) verliesneming:			**€**	**63.000**

Centrum Maasland
Door de toename van de sloopkosten en de voorbereiding- en toezicht kosten nemen wij dit jaar € 20.000 extra verlies op de grondexploitatie Centrum Maasland.

Centrum Den Hoorn
Doordat de kosten op basis van herziene ramingen meer zijn toegenomen dan de opbrengsten nemen we dit jaar € 4.000 extra verlies op de grondexploitatie Centrum Den Hoorn.

Ruimte voor Ruimte
Door de herziene civiele ramingen en extra ureninzet op de Maaslandse Dam en de Zuidrand nemen de kosten meer toe dan de opbrengsten. Dit resulteert in een extra verlies van € 62.000 op de grondexploitatie Ruimte voor Ruimte.

Keenenburg V
Doordat op basis van de herziene ramingen de opbrengsten meer zijn toegenomen dan de kosten draaien wij dit jaar € 23.000 van het eerder genomen verlies terug.

Voorziening tekorten grondexploitaties
Per 31-12-2020 bedroeg het saldo van de voorziening 'tekorten grondexploitaties' € 2.770.000 ter afdekking van de te verwachten negatieve resultaten van de grondexploitaties Centrum Maasland, Centrum Den Hoorn, Maaslandse Dam en Keenenburg V. Keenenburg V kent na de actualisatie per 1-1-2022 een positiever resultaat. Centrum Maasland, Centrum Den Hoorn en Ruimte voor Ruimte een negatiever resultaat. We verwerken deze verschillen in de voorziening 'tekorten grondexploitaties'. De stand van de voorziening 'tekorten grondexploitaties' per 31-12-2021 ontwikkelt zich daardoor zoals in tabel 1.1 is weergegeven.

Tabel 2.1 Saldo voorziening 'tekorten grondexploitaties'

Project	**Stand per 31-12-2020**	**Mutatie 2021**	**Stand per 31-12-2021**
Centrum Maasland	€ 372.000	€ 20.000	€ 392.000
Centrum Den Hoorn	€ 1.170.000	€ 4.000	€ 1.174.000
Ruimte voor Ruimte	€ 558.000	€ 62.000	€ 620.000
Keenenburg V	€ 670.000	€ - 23.000	€ 647.000
Totaal	**€ 2.770.000**	**€ 63.000**	**€ 2.833.000**