



NOTA ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2025

De jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties van de gemeente Hilversum



5 MAART 2025

Inhoud

1. Inleiding	1
1.1 Achtergrond	1
1.2 Actualisatie (ongewijzigd beleid)	1
1.3 Herziening (gewijzigd beleid)	1
1.4 Uitgangspunten/parameters	2
2. Genomen besluiten m.b.t. grondexploitaties in 2024	3
2.1 Winsten in 2024	3
2.2 Verliezen in 2024	3
2.3 Samenvatting	3
3. Geactualiseerde grondexploitaties 2025	4
3.1 Financiële vergelijking individuele grondexploitaties	4
3.2 Financiële vergelijking totaal kosten- en opbrengstensoorten	5
3.3 Samenvatting	6
4. Financieel effect jaarrekening 2024	7
4.1 Voorziening	7
4.2 Tussentijds winst nemen	8
4.3 Vennootschapsbelasting	9
4.4 Samenvatting	9
5. Financieel effect begroting 2024; taakveld 8.2	10
5.1 Verhoogde rentebijschrijving voorziening verlieslatende grondexploitaties	10
5.2 Winsten grondexploitaties op taakveld 8.2	10
5.3 Samenvatting	11
6. Risico's	12
6.1 Risico's actualisatie 2025	12
6.2 Risico's actualisatie 2024	12
6.3 Samenvatting	13
7. Meerjarig perspectief	14
7.1 Samenvatting	15
8. Verwerking financiële gevolgen begroting 2025	16
8.1 Samenvatting	16

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Jaarlijks actualiseren wij de grondexploitaties en leggen deze aan u ter besluitvorming voor. Het voorliggende raadsvoorstel betreft de actualisering 2025 van de grondexploitaties. Er is sprake van twee grondexploitaties, Anna's Hoeve en Stationsplein. Het project Crailo is een exploitatie binnen de GEM Crailo BV waaraan de gemeente deelneemt, en is derhalve geen grondexploitatie van de gemeente.

Voor een goed begrip is het noodzakelijk, dat u kennis neemt van de bijlage 'Toelichting vakjargon'.

Het volledige "pakket" met betrekking tot de actualisatie 2025 laat zich als volgt duiden;

Bijlage	Bestuurlijk document	Status	Actie
1 2	Raadsvoorstel/-besluit	openbaar	toezenden
	Nota actualisatie grondexploitatie 2025	openbaar	toezenden
	Geactualiseerde grondexploitaties	geheim	ter inzage
	Toelichting vakjargon	openbaar	toezenden

Tabel 1

In het kader van de P&C-cyclus actualiseren wij ten behoeve van begroting en voorjaarsnota de grondexploitaties éénmaal per jaar.

Actualisatie doen wij slechts op basis van ongewijzigd (door de Raad) vastgesteld beleid. In de actualisatie zijn dus nooit beleidswijzigingen per afzonderlijke grondexploitatie opgenomen. Op deze wijze voorkomen wij, dat bij het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties de Raad impliciet akkoord gaat met beleidswijzigingen.

Beleidswijzigingen inzake nieuwe en bestaande grondexploitaties leggen wij separaat ter besluitvorming voor aan de Raad. Dit noemen wij herzieningen.

1.2 Actualisatie (ongewijzigd beleid)

Uit de vorige alinea vloeit voort, dat de thans voorliggende actualisatie is gebaseerd op ongewijzigd beleid en derhalve betrekking heeft op bijvoorbeeld:

- indexering van lasten en baten als gevolg van inflatiecorrecties;
- wijzigingen van lasten en baten als gevolg van technische aanpassing en
- verschuivingen van de planningen in tijd.

Zo kunnen vertragingen in de uitvoering van bouwplannen leiden tot meerkosten, maar ook tot het verschuiven van lasten en baten naar een volgend begrotingsjaar.

1.3 Herziening (gewijzigd beleid)

Ten behoeve van transparante besluitvorming worden nieuwe grondexploitaties separaat aan de Raad ter besluitvorming voorgelegd.

Reeds vastgestelde grondexploitaties, waarvan de raming wijzigt als gevolg van (majeure) beleidswijzigingen, leggen wij eveneens separaat aan de Raad voor. Wij noemen dit herzieningen.

1.4 Uitgangspunten/parameters

Het rentepercentage waarmee in de grondexploitaties rekening wordt gehouden is 1,2% en is gewijzigd ten opzichte van 2024. De manier waarop de rente nu bepaald wordt, wordt sinds 2016 door nieuwe richtlijnen van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) voorgeschreven. Conform de nieuwe richtlijnen van de BBV wordt een rentepercentage van 2,0% aangehouden over de Voorziening verlieslatende grondexploitaties.

De maximale looptijd van een grondexploitatie is 10 jaar. In de onderstaande tabel worden de parameters zoals deze nu ingeschat worden vergeleken met de parameters zoals deze gebruik werden bij de actualisatie grondexploitaties van 2024.

In schema:

Gebruikte parameters		2025	2026	2027	2028 en verder
Percentage kostenstijging	Actua 2024	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Actua 2025	4,50%	2,50%	2,00%	2,00%
Percentage opbrengstenstijging	Actua 2024	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%
	Actua 2025	3,50%	3,00%	2,00%	2,00%
Percentage plankostenstijging	Actua 2024	4,00%	4,00%	2,00%	2,00%
	Actua 2025	5,50%	3,50%	2,00%	2,00%
Rentepercentage grondexploitaties	Actua 2024	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
	Actua 2025	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Rentepercentage voorziening planexploitaties	Actua 2024	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Actua 2025	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Tabel2: parameters

2. Genomen besluiten m.b.t. grondexploitaties in 2024

2.1 Winsten in 2024

Via de actualisatie sluiten we o.a. winstgevende grondexploitaties af. De winstgevende resultaten van grondexploitaties worden verwerkt ten gunste van de jaarrekening 2024.

In de begroting 2024 is geen rekening gehouden met de winsten uit afgesloten grondexploitaties. Er zijn ook geen winsten uit afgesloten grondexploitaties ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2024 gebracht. Eventuele tussentijdse winstneming uit lopende grondexploitaties is opgenomen in hoofdstuk 5.

2.2 Verliezen in 2024

Via de actualisatie sluiten we ook verlieslatende grondexploitaties af. De nadelige resultaten van grondexploitaties worden gedekt door de 'Voorziening verlieslatende grondexploitaties' op basis van de actualisatie grondexploitaties 2024. Nadelige verschillen ten opzichte van de dekking door de 'Voorziening verlieslatende grondexploitaties' komen ten laste van het jaarrekeningresultaat, voordelige verschillen komen ten gunste van het jaarrekeningresultaat.

In de begroting 2024 is geen rekening gehouden met af te sluiten grondexploitaties in 2024. Er zijn in 2024 ook geen verlieslatende grondexploitaties afgesloten.

2.3 Samenvatting

Conform de verwachting van de actualisatie grondexploitaties 2024 zijn er inderdaad geen grondexploitaties afgesloten in 2024.

3. Geactualiseerde grondexploitaties 2025

De geactualiseerde grondexploitaties zijn geheim en hebben wij voor u ter inzage gelegd inclusief cijfermatige specificaties en toelichtingen. Aan iedere grondexploitatie is een verschillenanalyse toegevoegd. Deze verschillenanalyse geeft een verklaring van de financiële verschillen tussen de bestuurlijk vastgestelde grondexploitaties in 2024 en de nu geactualiseerde grondexploitaties 2025.

Hieronder presenteren wij in tabelvorm informatie die betrekking heeft op afzonderlijke grondexploitaties.

3.1 Financiële vergelijking individuele grondexploitaties

Vergelijking geschiedt op basis van de in 2024 en in 2025 bestaande grondexploitaties.

		A	X	B	Y	C=B-A	Z=Y-X
Projectnummer	Projectnaam	Resultaat op eindwaarde 2024 Voordelig/Nadelig	Jaar van afsluiten conform actualisatie 2024	Resultaat op eindwaarde 2025 Voordelig/Nadelig	Jaar van afsluiten conform actualisatie 2025	Effect actualisatie Voordelig / Nadelig Verschil op eindwaarde 2025-2024	Vertraging 2025 in vergelijking met 2024
	Geactualiseerde grondexploitaties						
6820006	Anna's Hoeve bouwplan	-632.084 V	2025	-554.395 V	2025	77.689 N	-
6820014	Stationsplein	3.238.207 N	2029	4.238.871 N	2029	1.000.664 N	-
Totaal effect actualisatie		2.606.123 N		3.684.476 N		1.078.353 N	
Totaal effect herziening		0		0		0	
Totaal effect actualisatie incl. herziening		2.606.123 N		3.684.476 N		1.078.353 N	
Totaal afgesloten grondexploitaties		0		0		0	

Tabel 3; de verschillen per grondexploitatie op eindwaarde tussen actualisatie 2024 en actualisatie 2025

Toelichting tabel 3 en tabel 4

Nota bene

Het betreft hier financiële effecten op eindwaarde over de gehele looptijd van de projecten gezamenlijk. Er is dus m.b.t. deze bedragen geen direct verband met de jaarrekening 2024.

1. De vermelde eindwaarden (kolommen A en B) zijn de saldo's van kosten en opbrengsten per grondexploitatie in het jaar van afsluiten van die grondexploitatie;

2. Het nadeel van € 1.078.000 (regel totaal effect actualisatie incl. herziening) heeft betrekking op verlies- én winstgevende grondexploitaties en geeft aan in welke mate de grondexploitaties op eindwaardeniveau (d.w.z. in het jaar van afsluiten) na actualisatie 2025 nadeliger zijn geworden ten opzichte van de in 2024 vastgestelde grondexploitaties 2024.
3. De Vertraging Z is Kolom Y -/- X.

3.2 Financiële vergelijking totaal kosten- en opbrengstensoorten

In de onderstaande tabel 4 hebben wij voor u gespecificeerd hoe het financiële nadeel van € 1.078.000 ontstaat met betrekking tot de diverse kosten- en opbrengstensoorten zoals deze in de grondexploitaties worden onderscheiden. U treft in tabel 4 rechts onderaan hetzelfde saldo aan als in Tabel 3, regel totaal effect actualisatie.

De genoemde bedragen zijn dus de bedragen die ontstaan door optelling van alle bedragen zoals opgenomen in de lopende grondexploitaties 2025.

	Totaal actualisatie 2024	Totaal actualisatie 2025	Verschil 2025 - 2024	Voordelig/ Nadelig
Kosten:				
Aankopen	9.391.308	9.345.678	-45.630	V
Milieuvoorzieningen	713.344	443.966	-269.377	N
Bouwrijp maken	4.197.298	3.420.094	-777.204	V
Woonrijp maken	17.063.006	19.948.948	2.885.942	N
Exploitatie panden	89	89	-	
Planontwikkeling	9.086.706	9.358.071	271.365	N
Toerekening Kosten	4.819.294	4.866.851	47.557	N
Bijdragen aan derden	5.266.733	4.266.733	-1.000.000	V
Totaal Kosten	50.537.778	51.650.430	1.112.652	N
Opbrengsten:				
Verkopen	61.910.881	62.147.232	236.351	V
Bijdragen van derden	5.001.233	5.001.233	-	
Totaal opbrengsten	66.912.114	67.148.465	236.351	V
Saldo excl. winstname (Kosten -/- opbrengsten)	-16.374.337	-15.498.035	876.301	N
Tussentijdse winstname t/m 2024	18.980.460	19.182.307	201.847	
Saldo (kosten -/- opbrengsten)	2.606.124	3.684.271	1.078.148	N

Tabel 4: de verschillen naar kosten- en opbrengstensoorten van alle grondexploitaties (verlies- en winstgevend) tezamen tussen de grondexploitaties zoals vastgesteld in 2024 en actualisatie 2025

Voor een nadere toelichting van de verschillen zoals genoemd in de tabellen 3 en 4 verwijzen wij naar de verschillenanalyse zoals die in de afzonderlijke grondexploitaties is opgenomen.

3.3 Samenvatting

De voornaamste oorzaken van het nadelige verschil van € 1.078.000 zijn:

Voor Anna's Hoeve:

- Jaarlijkse tussentijdse winstname van € 202.000,- uit de grondexploitatie ten gunste van het jaarrekeningresultaat. Zie voor meer informatie paragraaf 4.2 Tussentijds winst nemen.

Voor Stationsgebied:

- Een volledige herziening van de raming van de kosten voor sanering, bouwrijp- en woonrijpmaken heeft per saldo tot een stijging van de kosten van € 1.909.000 geleid, waarmee omissies in de eerdere raming zijn opgelost.
- Het vervallen van een bijdrage aan een voorziening voor waterberging geeft een voordeel van € 1.000.000 (wordt nu gedekt vanuit krediet centrumring).
- Actualisatie van de raming van plankosten geeft een nadeel van € 342.000.
- Een iets gunstiger verwachting van de ontwikkeling van de verkoopopbrengsten geeft een voordelig effect van € 236.000.

De grondexploitatie Anna's Hoeve is op eindwaarde € 19,7 mln. positief. Conform BBV moet jaarlijks een (tussentijdse) winstname gedaan worden ten laste van positieve grondexploitaties. Er is tot 2024 reeds € 19 mln. tussentijdse winst genomen uit de grondexploitatie Anna's Hoeve. De BBV schrijft voor dat over het jaar 2024 een tussentijdse winstname gedaan moet worden van € 202.000. De tussentijdse winstname komt ten laste van de grondexploitatie en is ten gunste van het jaarrekeningresultaat.

4. Financieel effect jaarrekening 2024

In navolging van het voorgaande jaar en in lijn met de raadsinformatiebrief met nummer S/12003301 worden de financiële gevolgen van de actualisatie 2025 (t) verwerkt in de jaarrekening 2024 (t-1).

4.1 Voorziening

Het gaat daarbij om de effecten op de benodigde hoogte van de “Voorziening verlieslatende grondexploitaties” per 31 december 2024. In de “Voorziening verlieslatende grondexploitaties” dient per 31 december 2024 een bedrag aanwezig te zijn dat voldoende is om alle toekomstige verliezen van verlieslatende grondexploitaties op te kunnen vangen.

Door de accountant is geadviseerd om de stand van de “Voorziening verlieslatende grondexploitaties” zo actueel mogelijk te berekenen bij de opstelling van de jaarrekening. Omdat de uitkomsten van de actualisatie 2025 het meest actuele beeld geven van de stand van zaken met betrekking tot te verwachten toekomstige verliezen op grondexploitaties worden deze uitkomsten verwerkt in de jaarrekening 2024.

De “Voorziening verlieslatende grondexploitaties” is een voorziening die gewaardeerd wordt tegen contante waarde.

Dit betekent dat de verliezen op Eindwaarde contant gemaakt worden, in dit geval naar 1 januari 2025.

De eindwaarde +/- rentebijschrijvingen over de toekomstige jaren = Contante waarde (hoogte voorziening per 1 januari 2025).

Op grond van de actualisatie grondexploitaties 2025 is er zoals blijkt uit tabel 5, een bedrag benodigd per 31 december 2024 van € 3.839.276 om de toekomstige verliezen af te kunnen dekken. Hiertoe dient een bedrag van € 963.840 te worden gestort ten laste van het jaarrekeningresultaat 2024.

Mutatie voorziening planexploitatie 2024		A	B	C=B-A	D=B-A
Project nummer	Projectnaam	werkelijke stand voorziening 31 december 2024	herberekende stand voorziening 31 december 2024	tlv resultaat	Vrijval of storting voorziening
	<i>Geactualiseerde grondexploitaties</i>				
	Totaal effect actualisatie	0	0		0
	Stationsplein	2.875.436	3.839.276		963.840
	Totaal effect herziening	2.875.436	3.839.276		963.840
	Totaal effect actualisatie en herziening	2.875.436	3.839.276		963.840
	Totaal afgesloten grondexploitaties	0	0	0	0

Tabel 5; de financiële effecten voorziening op de jaarrekening 2024

4.2 Tussentijds winst nemen

In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is aangegeven op welke wijze rekening gehouden moet worden met tussentijds winst nemen bij positieve grondexploitatiecomplexen. Bij het stelsel van baten en lasten zoals geformuleerd in het BBV zijn het toerekeningbeginsel, het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel essentiële uitgangspunten. Baten en lasten – en het daaruit vloeiende resultaat – moeten worden toegerekend aan de periode waarin deze zijn gerealiseerd. Bij meerjarige projecten betekent dit dat (de verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand komt en ook als zodanig moet worden verantwoord. Het verantwoorden van tussentijdse winst is daarmee geen keuze maar een verplichting die voortvloeit uit het realisatiebeginsel. Bij het bepalen van de tussentijdse winst is het wel noodzakelijk de nodige voorzichtigheid te betrachten.

Met betrekking tot het tussentijds winst nemen maken we, conform het BBV, gebruik van de Percentage of completion-methode. Naar rato van de voortgang van het project wordt tussentijds winst verantwoord. Maatgevend is de realisatie *tot en met het lopende jaar* ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie.

In formule: % kostenrealisatie x % opbrengstrealisatie = % Poc. Met betrekking tot Anna's Hoeve bouwplan betekent dit dat de kosten voor 97,2% zijn gerealiseerd en de gronden voor 100% zijn verkocht, dan is de Poc dus 97,2%. Passen we dit Poc-percentage toe voor Anna's Hoeve bouwplan dan is de rekensom als volgt $97,2\% \times \text{€ } 19.736.906$ geprognosticeerde winst is € 19.182.307. Tot op heden is door tussentijdse winstneming uit de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan al een bedrag van € 18.980.460 ten gunste van jaarrekeningen gebracht. Het bedrag waarvoor we tussentijds winst nemen in 2024 bedraagt dus $\text{€ } 19.182.307 - \text{€ } 18.980.460 = \text{€ } 201.847$.

Voor de grondexploitatie Stationsplein geldt dat deze negatief is, waardoor van winstneming uit deze grondexploitatie geen sprake is.

	A	B	C=A-B
Project	begroot 2024	bijgesteld 2024	verschil
Anna's Hoeve bouwplan	71.180	201.847	-130.667
Totaal	71.180	201.847	-130.667

Tabel 6; tussentijdse winstneming over 2024

Op basis van de actualisatie grondexploitatie 2024 was een tussentijdse winstneming van € 71.180. begroot. Dit bedrag is op basis van de actualisatie grondexploitaties 2025 bijgesteld naar € 201.847. De winstname is hoger geworden doordat de totale kosten van de grondexploitatie wat gedaald zijn, waardoor het Poc-percentage hoger was dan aangenomen bij de actualisatie 2024.

De tussentijdse winstneming uit grondexploitaties wordt geprognosticeerd in het meerjarig perspectief c.q. de meerjarenbegroting. Aan het einde van het boekjaar wordt tussentijds winst genomen conform de regels van het BBV als blijkt dat aan de voorwaarden daaromtrent uit het BBV wordt voldaan.

De prognose van tussentijdse winstneming is opgenomen in het hoofdstuk 6 Financieel effect begroting 2025 en hoofdstuk 8 Meerjarig perspectief.

4.3 Vennootschapsbelasting

Over de winsten uit grondexploitaties moet vennootschapsbelasting worden betaald, verlieslatende grondexploitaties mogen met de winstgevende grondexploitaties worden verrekend.

Op het taakveld 0.9 Vennootschapsbelasting wordt (de raming van) het te betalen bedrag vennootschapsbelasting als last verantwoord. Het gaat om een raming van het bedrag van de aanslag omdat de definitieve aanslag nog niet is ontvangen. De te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van het resultaat van de afzonderlijke grondexploitaties. Dat resultaat komt tot uitdrukking op taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen).

Op basis van de gegevens uit de actualisatie 2025 is een fiscale winst berekend over het jaar 2024. Deze winst leidt tot een te betalen vennootschapsbelasting van ca. € 64.000. Dit is een niet materiele afwijking ten opzichte van de begroting.

4.4 Samenvatting

Als gevolg van de actualisatie moet een bedrag van € 963.840 gestort worden in de voorziening, ten laste van het jaarrekeningresultaat 2024. Tegelijkertijd valt de winstname uit de grondexploitatie Anna's € 130.667 hoger uit, ten gunste van het jaarrekeningresultaat. Per saldo een nadeel van € 833.173 ten laste van het jaarrekeningresultaat.

5. Financieel effect begroting 2024; taakveld 8.2

Met betrekking tot de actualisatie van de grondexploitaties 2025 zijn ten aanzien van de begroting 2024 twee financiële effecten te onderscheiden. Deze worden in de volgende paragrafen behandeld.

5.1 Verhoogde rentebijbeschrijving voorziening verlieslatende grondexploitaties

De stand van de voorziening verlieslatende grondexploitaties per 31 december 2024 is in werkelijkheid hoger dan opgenomen in de begroting 2025. Het verschil tussen de werkelijke stand per 31-12-2024 en de stand zoals begroot per 31-12-2024 wordt veroorzaakt door een verslechtering van de grondexploitatie Stationsplein.

		A		B	C = B - A	
	Stand begroot 1-1-2025	Rente begroot 2025	Stand werkelijk 1-1-2025	Rente werkelijk 2025	Vershil rente beschrijving	voordeel / nadeel
Voorziening plan exploitaties	2.875.436	57.509	3.839.276	76.786	19.277	nadeel
<i>Tabel 7; rentebijbeschrijving</i>						

Rentebijbeschrijving op de voorziening verlieslatende grondexploitaties vindt plaats op basis van de werkelijke stand van de voorziening per 31 december 2024. Door de jaarlijkse rentebijbeschrijving groeit de voorziening naar de benodigde eindwaarde om de te verwachten verliezen op eindwaarde te kunnen afdekken.

5.2 Winsten grondexploitaties op taakveld 8.2

In de begroting 2025, die gebaseerd is op de actualisatie 2024, is een te verwachten winst uit af te sluiten grondexploitaties. De actualisatie 2025 verwacht winst uit af te sluiten grondexploitaties ten gunste van 2025.

In 2025 wordt een voordeel ter hoogte van € 5.162 verwacht aan winstneming. Bij de voorjaarsnota wordt voorgesteld dit bedrag in 2025 te verwerken.

De werkelijke berekening van de winstneming ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2025 zal plaatsvinden bij de actualisatie grondexploitaties 2026 op basis van de stand van zaken op 31-12-2025. De daadwerkelijke winstneming ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2025 kan dus afwijken van de prognose.

	A	B	C=B-A
Project	actualisatie 2024 prognose winstneming 2025	actualisatie 2025 prognose winstneming 2025	verschil
Anna's Hoeve bouwplan	559.557	554.395	5.162
Totaal	559.557	554.395	5.162

Tabel 8; prognose tussentijdse winstneming ten gunste van begroting 2025

5.3 Samenvatting

In de onderstaande tabel 9 zijn de twee financiële effecten ten aanzien van de begroting 2025 overzichtelijk bij elkaar in één tabel opgenomen. In de tabel is af te lezen dat de actualisatie een nadelig financieel effect heeft voor de begroting van 2025.

Budgetair effect 2025				
effect omschrijving	t.l.v. regulier resultaat	t.l.v. resultaat winstgevende grexen	totaal	
1 Rentebijbeschrijving aan de voorziening planexploitatie door lagere werkelijke stand per 1-1-2025 dan begroot	19.277		19.277	nadeel
2 Verhoogde winsten ten gunste van 2025				
3 (Tussentijdse) Winstneming		5.162	5.162	nadeel
	19.277	5.162	24.439	nadeel

Tabel 9; de financiële effecten op de begroting 2025

6. Risico's

6.1 Risico's actualisatie 2025

Bij de actualisatie 2025 is aandacht besteed aan de mogelijke aanwezige negatieve en positieve risico's per grondexploitatie. De onder kolom A en B opgenomen bandbreedte van risico's, (negatief dan wel positief) is het resultaat van een kans dat een risico zich zal voordoen maal het financiële gevolg van de betreffende risico.

Actualisatie 2025 Verzameling Risico-paragrafen Bedragen in Euro's						
Project	Resultaat op eindwaarde	V/N	Maximaal Risico	A	B	C = A+B
				Bandbreedte negatief	Bandbreedte positief	Saldo
Anna's Hoeve Bouwplan Stationsplein	-554.395	V	0	0	0	0
	4.238.871	N	-5.589.000	-1.959.350	205.000	-1.754.350
Totaal lopende grondexploitaties	3.684.476	N	-5.589.000	-1.959.350	205.000	-1.754.350

Tabel 10; verzameling risico's 2025

Hierboven vindt u in tabel 10 een samenvatting van de aanwezige risico's (negatief dan wel positief) per grondexploitatie 2025 zoals deze de grondslag heeft gevormd voor de risicobepaling in het kader van de jaarrekening 2024. Ieder risico dat zich feitelijk manifesteert, zal ongeacht of het nu wel of niet in de risicoanalyse van de grondexploitaties is opgenomen, derhalve direct en naar volle omvang van invloed zijn op het te realiseren resultaat.

In het geheime ter inzage gelegde document met geactualiseerde grondexploitaties is bij iedere grondexploitatie een analyse van de risico's opgenomen. In algemene zin kan vermeld worden dat het risicoprofiel van Stationsplein verhoogd is door de bijstelling van het risico op meer plankosten dan begroot en toevoeging van het risico dat de een bijdrage aan het mobiliteitsfonds ten laste van de grondexploitatie komt wanneer deze wordt afgesloten.

6.2 Risico's actualisatie 2024

Ter vergelijking met de risico's zoals die bij de actualisatie 2024 waren onderkend is hieronder de tabel uit 2024 opgenomen.

Actualisatie 2024 Verzameling Risico-paragrafen Bedragen in Euro's						
Project	Resultaat op eindwaarde	V/N	Maximaal Risico	A	B	C = A+B
				Bandbreedte negatief	Bandbreedte positief	Saldo
Anna's Hoeve Bouwplan Stationsplein	-632.084	V	-607.000	-34.500	0	-34.500
	3.238.207	N	-5.069.000	-1.894.350	205.000	-1.689.350
Totaal lopende grondexploitaties	2.606.123	N	-5.676.000	-1.928.850	205.000	-1.723.850

Tabel 11; verzameling risico's 2024

6.3 Samenvatting

De belangrijkste resultaten van de bovenstaande paragrafen zijn in de onderstaande tabel 12 samengevat.

Ieder risico dat zich feitelijk manifesteert, zal ongeacht of het nu wel of niet in de risicoanalyse van de grondexploitatie is opgenomen, derhalve direct en naar volle omvang van invloed zijn op het te realiseren resultaat.

Per saldo is het totaal aan risico's en het noodzakelijke weerstandsvermogen met € 30.500 verminderd (nadelig).

Vergelijking Risico's in de jaren				
	A	B	C= B-A	Opmerking
	actualisatie 2024	actualisatie 2025	Vershil 2025-2024	
Negatieve Risico's (kans maal gevolg)	-1.928.850	-1.959.350	-30.500	vermeerdering negatieve risico's
Positieve Risico's (kans maal gevolg)	205.000	205.000	-	
Totaal	-1.723.850	-1.754.350	-30.500	per saldo meer risico's

Tabel 12; verschillen risico's 2025 ten opzichte van 2024

7. Meerjarig perspectief

De verlieslatende grondexploitaties leiden niet tot een meerjarig effect. Het verlies nemen wij op basis van het voorzichtigheidsprincipe in het huidige jaar in één keer door, indien nodig, te doteren aan de *voorziening verlieslatende grondexploitaties*.

De winstgevende grondexploitaties kennen bij actualisatie wel een meerjarig effect. De toekomstige verwachte winst kan op grond van de actualisatie toe- of afnemen, terwijl op grond van nieuwe inzichten over het moment van afsluiten ook het moment van winstneming kan verschuiven in de tijd. Daarbij moet sinds 2018 verplicht tussentijds winst genomen worden indien aan de voorwaarden daaromtrent uit de BBV wordt voldaan.

In tabel 13 hebben wij de informatie met betrekking tot de te verwachten winsten op basis van de actualisatie 2024 en de actualisatie 2025 voor de jaren 2025-2028 langs een tijdsbalk uitgezet. Dit betreffen prognoses. De daadwerkelijke winsten kunnen afwijken van de prognose.

De afname van de te verwachten toekomstige winsten met € 5.162 wordt vooral veroorzaakt door de een grotere winstname in 2024.

De tussentijdse winstneming over de komende jaren is geen onderdeel van de grondexploitatie maar is uitgerekend op basis van de grondexploitaties 2025. Deze zijn dus nog geen onderdeel van de grondexploitaties en gaan dus de huidige eindwaarden nog beïnvloeden. Het verschil tussen de eindwaarde van de huidige grondexploitaties en de optelling van de tussentijdse winstneming komt door de rente die in de grondexploitatie betaald wordt over de tussentijdse winstneming zodra deze daar onderdeel van wordt.

In het geval van Anna's Hoeve is geen sprake meer van *tussentijdse* winstneming aangezien het project per 31-12-2025 zal worden afgesloten. De dan bestaande boekwaarde is dan de eindwaarde, en wordt als winst genomen.

Jaar van tussentijdse winstneming						
Actualisatie	Project	2025	2026	2027	2028	Totaal
2025	Anna's Hoeve bouwplannen Stationsplein	554.395	-	-	-	554.395
		-	-	-	-	-
Totaal actualisatie 2025		554.395	0	0	0	554.395
2024	Anna's Hoeve bouwplannen Stationsplein	559.557	-	-	-	559.557
		-	-	-	-	-
Totaal actualisatie 2024		559.557	0	0	0	559.557
Verschil	Anna's Hoeve bouwplannen Stationsplein	-5.162	-	-	-	-5.162
		-	-	-	-	-
Verschil actualisatie 2025 - 2024		5.162	0	0	0	5.162
nadeel						nadeel

Tabel 13; fasering verwachte vrijval winst en tussentijdse winstneming conform actualisatie 2025 in vergelijking met de actualisatie 2024

7.1 Samenvatting

De verplichte tussentijdse winstneming leidt tot een gefaseerde toerekening van de baten van een voordelige grondexploitatie aan de algemene middelen. De rentelasten van de tussentijdse winstnemingen beïnvloeden de eindwaarde van de grondexploitatie.

Per saldo neemt de (tussentijdse) winstneming over het komende jaar af met € 5.162 als gevolg van een grotere winstname in 2024.

8. Verwerking financiële gevolgen begroting 2025

De *Actualisatie grondexploitaties 2025* is gebaseerd op *ongewijzigd* beleid en heeft derhalve betrekking op:

- indexering van lasten en baten als gevolg van inflatiecorrecties;
- wijzigingen lasten en baten als gevolg van technische aanpassing;
- verschuivingen van de planningen in tijd.

Vooruitlopend op de besluitvorming van de Raad (zie voorgestelde beslissing hieronder):

1. zullen wij de budgettaire consequenties 2025 van deze actualisatie verwerken conform bijgaande begrotingswijziging voor 2025.
2. zullen wij de financiële gevolgen van deze actualisatie, zoals gebruikelijk verwerken in de meerjarenraming 2026 – 2029 zoals op te nemen in de programmabegroting 2026, die eind dit jaar aan de Raad zullen worden voorgelegd.

8.1 Samenvatting

De actualisatie van de grondexploitaties 2025 heeft vooral door een verhoogde tussentijdse winstname een effect op de begroting.

Rentebijbeschrijving voorziening planexploitaties	19.277	
Verhoogde winst grondexploitaties 2025		
Tussentijdse winstneming	5.162	
effect begroting 2025	24.439	Nadelig

Tabel 14; Budgettaire effect 2025 actualisatie 2025 taakveld 8.2