

Bijlage 3 – Ontwikkeling Reserve Grondexploitaties 1-1-2024

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 - € 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 terug naar de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten (algemene middelen) gestort. Het beslag is daardoor afgenomen naar € 3,3 miljoen. De overige € 2,45 miljoen is in de Reserve Grondexploitaties gestort. Vorig jaar is hier het positieve jaarresultaat van afgerond € 0,2 miljoen bijgestort.

Op basis van de actualisaties per 1-1-2024 nemen we bij de jaarrekening 2023 afgerond € 149.500 tussentijdse winst. Hiertegenover staat een verplichte verliesvoorziening van afgerond € 2.119.500. Het resultaat op de jaarschijf 2023 bedraagt afgerond € 1.969.500. Het restant van de Reserve Grondexploitaties bedraagt na het verwerken van het resultaat op jaarschijf 2023 € 0,68 miljoen.

(Tussentijdse) winstnemingen en eerdere winstnemingen (zie tabel 3.1)

Voor de Kreekzone nemen wij dit jaar een bedrag van € 70.500 (extra) tussentijdse winst. Voor de bedrijventerreintjes Hooipolder nemen we dit jaar € 15.000 aan tussentijdse winst en voor de Vastgoedzone € 64.259. De totale (tussentijdse) winstneming van afgerond € 149.500 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 € 865.500 extra verlies. Voor Ruimte voor Ruimte nemen wij dit jaar € 148.000 extra verlies. Voor Centrum den Hoorn nemen wij dit jaar € 882.000 extra verlies en Woudselaan € 312.000. Vanwege het afsluiten van de grondexploitatie Centrum Maasland per 31-12-2023 zetten we het eerder genomen verlies (€ 406.000) in ter dekking van het verschil tussen de boekwaarde en lagere marktwaarde (afgerond € 318.000) en deels als aanvulling van de Reserve Grondexploitatie (afgerond € 88.000). Het totale verlies binnen de jaarschijf 2023 van € 1.969.500 brengen wij ten laste van de voorziening 'tekorten grondexploitaties'. Deze voorziening had per 31-12-2022 een saldo van € 3.855.500. Vanwege de extra verliesvoorziening in de projecten Keenenburg V, Ruimte voor Ruimte, Centrum Den Hoorn en Woudselaan en het sluiten van de grondexploitatie Centrum Maasland neemt het saldo van de voorziening toe naar € 5.656.500 (zie ook bijlage 2).

Wanneer de Reserve Grondexploitaties zich ontwikkelt conform de bij de actualisatie opgenomen prognoses (afgerond € 1,57 miljoen) dan kunnen we op termijn een aanvullende storting van € 1,57 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 4) laat een daling van de risico's per 1-1-2024 zien naar afgerond € 1.219.000. Aangezien het bedrag in de Reserve Grondexploitaties per 1-1-2024 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. 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	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.