



NOTA ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2019

De jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties van de gemeente Hilversum



10 APRIL 2019

Inhoud

1. Samenvatting.....	1
2. Inleiding	3
2.1 Achtergrond.....	3
2.2 Actualisatie (ongewijzigd beleid).....	3
2.3 Herziening (gewijzigd beleid)	3
2.4 Uitgangspunten/parameters	3
3. Genomen besluiten m.b.t. grondexploitaties in 2018	5
3.1 Winsten in 2018	5
3.2 Verliezen in 2018.....	5
3.3 Samenvatting.....	5
4. Geactualiseerde grondexploitaties 2019	6
4.1 Financiële vergelijking individuele grondexploitaties	6
4.2 Financiële vergelijking totaal kosten- en opbrengstesoorten.....	7
4.3 Samenvatting.....	8
5. Financieel effect jaarrekening 2018	9
5.1 Voorziening.....	9
5.2 Tussentijds winst nemen	9
5.3 Vennootschapsbelasting	10
5.4 Samenvatting.....	10
6. Financieel effect begroting 2019; taakveld 8.2	11
6.1 Verhoogde rentebijschrijving voorziening verlieslatende grondexploitaties	11
6.2 Winsten grondexploitaties op taakveld 8.2	11
6.3 Samenvatting.....	11
7. Risico's.....	13
7.1 Risico's actualisatie 2019.....	13
7.2 Risico's actualisatie 2018.....	13
7.3 Samenvatting.....	13
8. Meerjarig perspectief	15
8.1 Samenvatting.....	15
9. Verwerking financiële gevolgen begroting 2019.....	17
9.1 Samenvatting.....	17

1. Samenvatting

Samenvatting met de belangrijkste resultaten

Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd. Dit is een verplichting. De financiële gevolgen van de actualisatie (moeten) worden verwerkt in de jaarstukken en de begrotingen.

Vanuit de grondexploitatie Anna's Hoeve is een bedrag van bijna € 4,0 mln. (winst) ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2018 gebracht. Conform de regelgeving BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is dit verplicht. Na deze verplichte tussentijdse winstname over 2018 resteert nog € 6,0 mln. winst voor de grondexploitatie Anna's Hoeve.

Ook de komende jaren zal verplicht winst uit de grondexploitatie Anna's Hoeve ten gunste van de jaarrekeningresultaten worden gebracht. Op basis van de huidige grondexploitatie is de verwachting dat de winstname ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2019 uitkomt op bijna € 1,5 mln.

Het nieuwe eindsaldo van de grondexploitatie Egelshoek wijkt slechts marginaal af van het eindsaldo van vorig jaar. Dit betekent dat ook de gevolgen voor de jaarrekening 2018 en de begroting 2019 nihil zijn.

Inleiding

Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd. Conform de regelgeving BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is dit verplicht. De financiële gevolgen van de actualisatie (moeten) worden verwerkt in de jaarstukken en de begrotingen.

Voor een gedetailleerde toelichting is de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2019 als bijlage toegevoegd aan de stukken. De onderliggende stukken aan de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2019, de individueel geactualiseerde grondexploitaties, zijn geheim en liggen voor raadsleden ter inzage. Hieronder zijn de belangrijkste punten ten behoeve van de besluitvorming samengevat.

De grondexploitaties

Het resultaat van de grondexploitaties in de actualisatie 2019 is verbeterd ten opzichte van het resultaat op basis van de actualisatie 2018. Een voordelig effect derhalve.

De verplichte tussentijdse winstname 2018 moeten wij als last nemen in de grondexploitatie. Door deze last wijzigt het voordelig effect in een nadelig effect van € 796.657,-. Dit nadeel heeft geen direct effect op de jaarrekening 2018 of de begroting van 2019, de verschillende effecten die dit nadeel maken hebben dat wel en worden hieronder besproken.

Effecten op de jaarrekening 2018

Als gevolg van de actualisatie van de lopende grondexploitaties wordt een bedrag van € 4.739,- in de voorziening gestort, dit is een nadeel ten laste van het jaarrekeningresultaat 2018 (lees ook §5.1 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2019). Een bedrag van €3.972.497,- winstname uit de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan komt ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2018 terwijl dit niet begroot was (lees ook §5.2 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2019).

Er zijn in 2018, zoals ook begroot was, geen grondexploitaties afgesloten. Dit heeft verder dan ook geen effect op de jaarrekening 2018 (lees ook §3.1 en 3.2 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2019).

Effecten op het jaar 2019 en verder

Voor het jaar 2019 werd en wordt niet verwacht dat er winst vrijkomt uit in 2019 af te sluiten winstgevendende grondexploitaties. Op dit punt zijn er dus geen wijzigingen met betrekking tot de begroting van 2019. Het effect van de actualisatie grondexploitaties 2019 op de voorziening voor verlieslatende grondexploitaties is nihil. Hierdoor is de aanpassing van de begrote rentebijbeschrijving

over 2019 voor deze voorziening ook nihil (lees ook §6.1 en 6.2 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2019).

Ten aanzien van tussentijds winstnemen heeft de actualisatie grondexploitaties 2019 wel grote effecten. De volgende paragraaf gaat hier specifiek op in.

Tussentijdse winstname

De winst uit de grondexploitaties wordt niet meer in één keer aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie genomen. De verplichte tussentijdse winstname leidt tot een meer gefaseerde toerekening van de baten van een voordelige grondexploitatie aan de algemene middelen.

Toekomstige tussentijdse winstname is niet opgenomen in de grondexploitatie zelf, maar wordt steeds incidenteel aan het einde van het jaar genomen als aan de voorwaarden van de BBV omtrent tussentijdse winstname is voldaan. De tussentijds genomen winst wordt, conform consistent beleid, als last opgenomen in de betreffende grondexploitatie, die daarmee ook de balanspost onderhanden werk doet stijgen. Bovenop dit effect komen dan de extra rentelasten als gevolg van deze tussentijdse winstname. Deze rentelast leidt elders in onze boekhouding tot eenzelfde bate vanwege het interne karakter van deze rentetoerekening.

Er wordt een prognose voor toekomstige tussentijdse winstname gegeven. Zoals de volgende tabel laat zien, is de verwachting dat de winstname uit de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan over het jaar 2019 uitkomt op bijna € 1,5 mln.. Ook voor de jaren 2020 en 2021 is, op basis van de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan 2019, tussentijdse winstname geprognosticeerd (lees ook §6.2 en hoofdstuk 8 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2019). Naar verwachting wordt de grondexploitatie in 2021 afgesloten.

Financiën

De onderstaande tabel geeft de verwachte vrijval van winst en tussentijdse winstname conform actualisatie 2019 in vergelijking met de actualisatie 2018, toen alle winst nog geprognosticeerd werd bij afsluiting van de betreffende grondexploitatie.

Actualisatie	Project	Jaar van winstname				Totaal
		2019	2020	2021	2022	
2019	Anna's Hoeve bouwplan	1.493.805	2.431.987	1.708.949		
Totaal actualisatie 2019		1.493.805	2.431.987	1.708.949	0	5.634.741
2018	Anna's Hoeve bouwplan	0	6.819.170	0		
Totaal actualisatie 2018		0	6.819.170	0	0	6.819.170
Verschil	Anna's Hoeve bouwplan	1.493.805	-4.387.183	1.708.949		
Verschil actualisatie 2018 -/- 2019		1.493.805	-4.387.183	1.708.949	0	-1.184.429
		voordeel	nadeel	voordeel		nadeel

Per saldo betekent de actualisatie een voordeel voor de begroting van 2019 ter hoogte van de verwachte winstname van bijna € 1,5 mln.

2. Inleiding

2.1 Achtergrond

Jaarlijks actualiseren wij de grondexploitaties en leggen deze aan u ter besluitvorming voor. Het voorliggende raadsvoorstel betreft de actualisering 2019 van de grondexploitaties. Voor een goed begrip is het noodzakelijk, dat u kennis neemt van het vakjargon.

Het volledige “pakket” met betrekking tot de actualisatie 2019 laat zich als volgt duiden;

Bijlage	Bestuurlijk document	Status	Actie
	Raadsvoorstel/-besluit	openbaar	toezenden
	Nota Actualisatie Grondexploitaties 2019	openbaar	toezenden
1	Geactualiseerde grondexploitaties	geheim	ter inzage
2	Vakjargon	openbaar	toezenden

Tabel 1

In het kader van de P&C cyclus actualiseren wij ten behoeve van begroting en kadernota 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.

Omtrent het bovenstaande verwijzen wij naar Raadsinformatiebrief S1203301 waarin wij nader ingaan op de wijze en de frequentie waarop grondexploitaties aan u ter vaststelling worden voorgelegd.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 Uitgangspunten/parameters

Voor de indexering m.b.t. de kostenstijging is in de actualisatie grondexploitaties 2019 een aanname gedaan van 3,0 % per jaar (op basis van: Outlook grondexploitaties; Metafoor RO, 17 dec. 2018). In de grondexploitaties 2018 was de aanname voor kostenstijging 2,0% per jaar.

Op dit moment zien we stijgende woningprijzen, waar tegenover, echter ook de bouwkosten van woningen stijgen. De woningmarkt van Hilversum blijft relatief gewild. In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met een trendmatige stijging van de opgenomen grondwaarde van 2% per jaar.

Het rentepercentage waarmee in de grondexploitatie rekening wordt gehouden is 1,7% en is gewijzigd ten opzichte van 2018. 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 grondexploitatie.

In schema

Gebruikte parameters	Grondexploitatie	
	2019	2018
- Rentepercentage kostenstijging	3,00%	2,00%
- Rentepercentage opbrengstenstijging	2,00%	2,00%
- Rentepercentage grondexploitatie	1,70%	2,00%
- Rentepercentage voorziening planexploitatie	2,00%	2,00%

Tabel 2

3. Genomen besluiten m.b.t. grondexploitaties in 2018

3.1 Winsten in 2018

Via deze actualisatie sluiten we o.a. winstgevende grondexploitaties af. De winstgevende resultaten van grondexploitaties worden verwerkt ten gunste van de jaarrekening 2018.

In de begroting 2018 is geen rekening gehouden met de winsten uit afgesloten grondexploitaties. Er zijn ook geen winsten uit afgesloten grondexploitaties ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2018 gebracht. Eventuele tussentijdse winstname uit lopende grondexploitaties is opgenomen in hoofdstuk 5.

3.2 Verliezen in 2018

Via deze 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 2018. 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.

Er zijn in 2018 geen verlieslatende grondexploitaties afgesloten.

3.3 Samenvatting

Er zijn in 2018 geen grondexploitaties afgesloten. Dit was ook niet begroot.

4. Geactualiseerde grondexploitaties 2019

De geactualiseerde grondexploitaties zijn geheim en hebben wij voor u ter inzage gelegd inclusief cijfermatige specificaties en toelichtingen en risicoscans. Het pakket aan geactualiseerde grondexploitaties hebben wij gecompleteerd met een notitie vakjargon. Aan iedere grondexploitatie is een verschillenanalyse toegevoegd. Deze verschillenanalyse geeft een verklaring van de financiële verschillen tussen de bestuurlijk vastgestelde grondexploitaties 2018 en de nu geactualiseerde grondexploitaties 2019.

Hieronder presenteren wij in tabelvorm informatie die betrekking heeft op afzonderlijke grondexploitaties. In dit licht adviseren wij u eerst de toelichting op het vakjargon tot u te nemen, alvorens kennis te nemen van de hieronder gegeven informatie.

4.1 Financiële vergelijking individuele grondexploitaties

Vergelijking geschiedt op basis van de in 2018 en in 2019 bestaande grondexploitaties.

A		X	B	Y	C=B-A	Z=Y-X
Projectnummer	Projectnaam	Resultaat op eindwaarde 2018 Voordelig/Nadelig	Jaar van afsluiten conform actualisatie 2018	Resultaat op eindwaarde 2019 Voordelig/Nadelig	Jaar van afsluiten conform actualisatie 2019	vertraging 2019 in vergelijking met 2018 Effect actualisatie voordelig/nadelig Verschil op eindwaarde 2019-2018
	Geactualiseerde grondexploitaties					
	Anna's Hoeve bouwplan	-6.819.170 V	2020	-6.027.347 V	2021	791.823 N 1
	Egelshoek	2.958.478 N	2020	2.963.311 N	2020	4.833 N 0
	Totaal effect actualisatie	-3.860.692 V		-3.064.036 V		796.657 N 1
	Totaal effect herziening	0 V		0 V		0 V 0
	Totaal effect actualisatie incl. herziening	-3.860.692 V		-3.064.036 V		796.657 N 1
	Totaal afgesloten grondexploitaties	0 V		0 V		0 V

Tabel 3, de verschillen per grondexploitatie op eindwaarde tussen actualisatie 2018 en actualisatie 2019.

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 2018.

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 € 796.657,- (regel totaal effect actualisatie) heeft betrekking op verlies- én winstgevendende grondexploitaties en geeft aan in welke mate de grondexploitaties op

eindwaardeniveau (d.w.z. in het jaar van afsluiten) na actualisatie 2019 nadeliger zijn geworden ten opzichte van de in 2018 vastgestelde grondexploitaties 2018.

3. De Vertraging Z is Kolom Y -/- X.

4.2 Financiële vergelijking totaal kosten- en opbrengstensoorten

In de onderstaande tabel 4 hebben wij voor u gespecificeerd hoe het financiële nadeel van € 796.567,- 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. Voor verdere toelichtingen verwijzen wij u naar de afzonderlijk bijgevoegde grondexploitaties. De genoemde bedragen zijn dus de bedragen die ontstaan door optelling van alle bedragen zoals opgenomen in de lopende grondexploitaties 2019. Als voorbeeld: het totaal van de grondverkoop van alle grondexploitaties 2019 tezamen is geraamd op een bedrag van € 45.222.524,-.

	Totaal actualisatie 2018	Totaal actualisatie 2019	Vershil 2019 -/- 2018	Voordelig/ nadelig
Aankopen	6.444.754	6.444.756	2	nadelig
Milieuvoorzieningen	333.878	414.355	80.478	nadelig
Bouwrijp maken	1.426.457	1.233.302	-193.155	voordelig
Woonrijp maken	12.757.505	12.026.739	-730.766	voordelig
Exploitatie panden	690.734	778.023	87.289	nadelig
Planontwikkeling	7.018.554	7.012.121	-6.433	voordelig
Toerekening Kosten	3.866.067	4.129.531	263.464	nadelig
Bijdragen aan derden	5.709.554	5.675.665	-33.889	voordelig
Tussentijdse winstname	5.462.731	9.435.228	3.972.497	nadelig
Totaal Kosten	43.710.234	47.149.721	3.439.487	nadelig
	Totaal actualisatie 2018	Totaal actualisatie 2019	Vershil 2019 -/- 2018	Voordelig/ nadelig
Verkopen	42.579.693	45.222.524	2.642.830	voordelig
Bijdragen van derden	4.991.233	4.991.233	0	
Totaal opbrengsten	47.570.926	50.213.757	2.642.830	voordelig
Saldo (kosten -/- opbrengsten)	3.860.693-	3.064.036-	796.657	nadelig

Tabel 4, de verschillen naar kosten- en opbrengstensoorten van alle grondexploitaties (verlies- en winstgevend) tezamen tussen de grondexploitaties zoals vastgesteld in 2018 en de actualisaties 2019.

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.

4.3 Samenvatting

Zonder de winstname van bijna € 4 mln. zouden de grondexploitaties verbeterd zijn. Inclusief de winstname ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2018 laat de vergelijking een financieel nadeel zien van € 796.657,-.

5. Financieel effect jaarrekening 2018

In navolging van het voorgaande jaar en conform RIB S/12003301 worden de financiële gevolgen van de actualisatie 2019 (t) verwerkt in de jaarrekening 2018 (t-1).

5.1 Voorziening

Het gaat daarbij om de effecten op de benodigde hoogte van de “Voorziening verlieslatende grondexploitaties” per 31 december 2018. In de “Voorziening verlieslatende grondexploitaties” dient per 31 december 2019 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 2019 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 2018.

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 2019. De eindwaarde +/- rentebijschrijvingen over de toekomstige jaren = Contante waarde (hoogte voorziening per 1 januari 2019).

Op grond van de *actualisaties van de grondexploitaties 2019* is er zoals blijkt uit tabel 5, een bedrag benodigd per 31 december 2018 van € 2.905.207,- om de toekomstige verliezen af te kunnen dekken. Hiertoe moet een bedrag van € 4.739,- worden gestort in de voorziening, dit bedrag komt ten laste van het jaarrekeningresultaat 2018.

Mutatie voorziening planexploitaties 2018		A	B	D=B-A	
Project nummer	Projectnaam	werkelijke stand voorziening 31 december 2018	herberekening stand voorziening 31 december 2018	Vrijval of storting voorziening	referentie
	<i>Geactualiseerde grondexploitaties</i>				
	Egelshoek	2.900.468	2.905.207	4.739	
Totaal effect actualisatie		2.900.468	2.905.207	4.739	
Totaal effect herziening		0	0	0	
Totaal effect actualisatie en herziening		2.900.468	2.905.207	4.739	
Totaal afgesloten grondexploitaties		0	0	0	

Tabel 5 de financiële effecten voorziening op de jaarrekening 2018.

5.2 Tussentijds winst nemen

In het 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 Besluit Begroting en Verantwoording (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 93% zijn gerealiseerd en de gronden voor 64% zijn verkocht, dan is de Poc dus 60%. Passen we dit Poc-percentage toe voor Anna's Hoeve bouwplan dan is de rekensom als volgt $60\% \times € 15.668.637,-$ geprognosticeerde winst is € 9.435.228,-. Vorig jaar is door tussentijdse winstname uit de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan een al bedrag van € 5.462.731,- ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2017 gebracht. Het bedrag waarvoor we tussentijds winst nemen in 2018 bedraagt dus € 9.435.228 -/- € 5.462.731 = € 3.972.497,-

Winstname 2018

	A	B	C = A/- B	
project	begroot 2018	bijgesteld 2018	Verschil	referentie
Anna's Hoeve bouwplan	-	3.972.497	3.972.497-	
Totaal	-	3.972.497	3.972.497-	

Tabel 6

Tot deze actualisatie werd de tussentijdse winstname uit grondexploitaties niet geprognosticeerd in het meerjarig perspectief c.q. de meerjarenbegroting. Met ingang van deze actualisatie wordt hierover wel een prognose afgegeven. 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 winstname is opgenomen in het hoofdstuk 6 Financieel effect begroting 2019 en hoofdstuk 8 Meerjarig perspectief.

5.3 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).

De te betalen vennootschapsbelasting over 2018, rekening houdend met te compenseren fiscale verliezen uit voorgaande jaren bedraagt € 468.000 en is als last in 2018 verantwoord (op taakveld 0.9 Vennootschapsbelasting).

Het te verwachten fiscale verlies in 2019 uit de grondexploitatie Egelshoek zal bij de uiteindelijke berekening van de te betalen vennootschapsbelasting nog verrekend kunnen worden in de komende jaren.

5.4 Samenvatting

Als gevolg van de actualisatie wordt een bedrag van € 4.739,- in de voorziening gestort, ten laste van het jaarrekeningresultaat 2018. Een bedrag van € 3.972.497,- winstname uit de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan komt ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2018 terwijl hiervoor niets begroot was.

6. Financieel effect begroting 2019; taakveld 8.2

Met betrekking tot de actualisatie van de grondexploitaties 2019 zijn ten aanzien van de begroting 2019 twee financiële effecten te onderscheiden. Deze worden in de volgende paragrafen behandeld.

6.1 Verhoogde rentebijbeschrijving voorziening verlieslatende grondexploitaties

De stand van de voorziening verlieslatende grondexploitaties per 1 januari 2019 is in werkelijkheid hoger dan opgenomen in de begroting 2019. Het verschil tussen de werkelijke stand per 1-1-2019 en de stand zoals begroot per 1-1-2019 wordt veroorzaakt door een lichte verslechtering van de grondexploitatie Egelshoek.

	A		B		C = B -/- A	voordeel nadeel
	Stand Begroot 1-1-2019	Rente begroot 2019	Stand Werkelijk 1-1-2019	Rente werkelijk 2019	verschil rente bijbeschrijving	
Voorziening planexploitaties	2.900.468	58.000	2.905.207	58.000	-	nadeel

tabel 7

Rentebijbeschrijving op de voorziening verlieslatende grondexploitaties vindt plaats op basis van de werkelijke stand van de voorziening per 1 januari 2019. Door de jaarlijkse rentebijbeschrijving groeit de voorziening naar de benodigde eindwaarde om de te verwachten verliezen op eindwaarde te kunnen afdekken. De verslechtering is nihil waardoor het verschil in de rentebijbeschrijving ook nihil is.

6.2 Winsten grondexploitaties op taakveld 8.2

In de begroting 2019, die gebaseerd is op de actualisatie 2018, is geen te verwachten winst uit af te sluiten grondexploitaties of tussentijdse winstname uit grondexploitaties opgenomen.

De actualisatie 2019 verwacht ook geen winsten uit afgesloten grondexploitaties in 2019, maar verwacht wel een tussentijdse winstname uit de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan. De prognose winstname is geraamd op basis van de actualisatie grondexploitaties 2019. De werkelijke berekening van de winstname ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2019 zal plaatsvinden bij de actualisatie grondexploitaties 2020 op basis van de stand van zaken op 1 januari 2020. De daadwerkelijke winstname ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2019 kan dus afwijken van de prognose.

Prognose winstname ten gunste begroting 2019

	A	B	C=B-/-A
project	actualisatie 2018 winstname	actualisatie 2019 winstname	Verschil
Anna's Hoeve bouwplan	-	1.493.805	1.493.805
Totaal	-	1.493.805	1.493.805

tabel 8

6.3 Samenvatting

In de onderstaande tabel 8 zijn de twee financiële effecten ten aanzien van de begroting 2019 overzichtelijk bij elkaar in één tabel opgenomen. In de tabel is af te lezen dat de actualisatie een voordelig financieel effect heeft voor de begroting van 2019.

Budgetair effect 2019		
effect omschrijving	t.l.v. regulier resultaat	t.l.v. resultaat winstgevende grexen
1 Rentebijbeschrijving aan de voorziening planexploitatie door hogere werkelijke stand per 1-1-2019 dan begroot	nihil	nihil nadeel
2 Verhoogde winst ten gunste van 2019		0
3 Tussentijdse winstname		-1.493.805
	_____ + _____ +	-1.493.805 voordeel
	0	-1.493.805 voordeel

Tabel 9, de financiële effecten op de begroting 2019.

7. Risico's

7.1 Risico's actualisatie 2019

Actualisatie 2019						
Verzameling Risico-paragrafen						
Bedragen in Euro's						
Project	Resultaat op Eindwaarde	V/N	Maximaal Risico	Bandbreedte		Saldo
				Negatief	Positief	
Anna's Hoeve Bouwplan	-6.027.347	V	-2.340.000	-284.800	250.000	-34.800
Egelshoek	2.963.311	N	-985.000	-331.500	5.000	-326.500
Totaal lopende grondexploitaties	-3.064.036	V	-3.325.000	-616.300	255.000	-361.300

Tabel 10 *Verzameling risico's 2019*

Bij de actualisatie 2019 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.

Hierboven vindt u in tabel 9 een samenvatting van de aanwezige risico's (negatief dan wel positief) per grondexploitatie 2019 zoals deze de grondslag heeft gevormd voor de risicobepaling in het kader van de jaarrekening 2018. 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.

In het geheime ter inzage gelegde document met geactualiseerde grondexploitatie is bij iedere grondexploitatie een analyse van de risico's opgenomen.

7.2 Risico's actualisatie 2018

Ter vergelijking met de risico's zoals die bij de actualisatie 2018 waren onderkend is hieronder de tabel uit 2018 opgenomen.

Actualisatie 2018						
Verzameling Risicoparagrafen						
Bedragen in Euro's						
Grondexploitatie	Resultaat op eindwaarde	V/N	Maximaal Risico	Bandbreedte		Saldo
				Negatief	Positief	
Anna's Hoeve bouwplan	-6.819.170	V	4.993.000	-671.100	512.500	-158.600
Totaal lopende grondexploitaties	-6.819.170	V	4.993.000	-671.100	512.500	-158.600

Tabel 11 *Verzameling risico's 2018*

7.3 Samenvatting

De belangrijkste resultaten van de bovenstaande paragrafen zijn in de onderstaande tabel 11 samengevat. De actualisatie van de grondexploitatie 2019 heeft een afname van de negatieve en positieve risico's als gevolg. De afname van negatieve risico's is zelfs ondanks de nieuwe grondexploitatie Egelshoek. Dit komt door de voortgang van de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan.

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 € 202.700,- vermeerderd (nadelig).

Vergelijking Risico's in jaren				
	A	B	C = B -/- A	
- is last of nadeel = is bate of voordeel	actualisatie 2018	actualisatie 2019	Verschil 2019-2018	Opmerking
Negatieve Risico's (kans maal gevolg)	-671.100	-616.300	54.800	vermindering negatieve risico's
Positieve Risico's (kans maal gevolg)	512.500	255.000	-257.500	vermindering positieve risico's
Totaal	-158.600	-361.300	-202.700	per saldo meer risico's

Tabel 12 *Verschillen risico's 2019 ten opzichte van 2018*

8. 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 2018 en de actualisatie 2019 voor de jaren 2019-2022 langs een tijdsbalk uitgezet. Dit betreffen prognoses. De daadwerkelijke winsten kunnen afwijken van de prognose.

De afname van de te verwachten toekomstige winsten met € 1.184.429,- wordt vooral veroorzaakt door de tussentijdse winstname en de daarbij behorende extra rentekosten in de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan. Over 2018 is bijna € 4 mln. winst genomen uit de grondexploitatie, deze is nu dus onderdeel van de grondexploitatie. De winstname over de komende jaren is nog geen onderdeel van de grondexploitatie maar is uitgerekend op basis van de grondexploitatie 2019. Deze zijn dus nog geen onderdeel van de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan 2019 en gaan dus de huidige eindwaarde van € 6 mln. in 2021 beïnvloeden. Het verschil tussen de eindwaarde van de huidige grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan en de optelling van de winstname komt door de rente die in de grondexploitatie betaald wordt over de winstname zodra deze daar onderdeel van wordt.

Actualisatie	Project	Jaar van winstname				Totaal
		2019	2020	2021	2022	
2019	Anna's Hoeve bouwplan	1.493.805	2.431.987	1.708.949		
Totaal actualisatie 2019		1.493.805	2.431.987	1.708.949	0	5.634.741
2018	Anna's Hoeve bouwplan	0	6.819.170	0		
Totaal actualisatie 2018		0	6.819.170	0	0	6.819.170
Verschil	Anna's Hoeve bouwplan	1.493.805	-4.387.183	1.708.949		
Verschil actualisatie 2018 -/- 2019		1.493.805	-4.387.183	1.708.949	0	-1.184.429
		voordeel	nadeel	voordeel		nadeel

Tabel 13 Fasering verwachte vrijval winst en tussentijdse winstname conform actualisatie 2019 in vergelijking met de actualisatie 2018.

8.1 Samenvatting

Het meerjarig perspectief laat zien dat de winst uit de grondexploitaties niet meer in één keer aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie genomen wordt. De verplichte tussentijdse winstname leidt tot een meer 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.

9. Verwerking financiële gevolgen begroting 2019

De *Actualisatie grondexploitaties 2019* 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 en;
- verschuivingen van de planningen in tijd;

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

1. zullen wij de budgettaire consequenties 2019 van deze actualisatie verwerken conform bijgaande begrotingswijziging voor 2019.
2. zullen wij de financiële gevolgen van deze actualisatie, zoals gebruikelijk verwerken in de meerjarenraming 2020 – 2023 zoals op te nemen in de programmabegroting 2020, die eind dit jaar aan de Raad zullen worden voorgelegd.

9.1 Samenvatting

De actualisatie van de grondexploitaties 2019 heeft een klein effect op de begroting door een verhoogde rentebijbeschrijving op de voorziening.

Budgettair effect 2019 actualisatie 2019 taakveld 8.2

Rentebijbeschrijving voorziening planexploitaties	nihil	
Verhoogde winst grondexploitaties 2019		0
Tussentijdse winstname		-1.493.805
effect begroting 2019		-1.493.805 Voordelig

Tabel 14 *Samenvatting budgettair effect 2019; taakveld 8.2*