



NOTA ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2021

De jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties van de gemeente Hilversum



15 MAART 2021

Inhoud

1. Inleiding	1
1.1 Achtergrond.....	1
1.2 Actualisatie (ongewijzigd beleid).....	1
1.3 Herziening (gewijzigd beleid)	1
1.4 Uitgangspunten/parameters	1
2. Genomen besluiten m.b.t. grondexploitaties in 2020.....	3
2.1 Winsten in 2020	3
2.2 Verliezen in 2020	3
2.3 Samenvatting.....	3
3. Geactualiseerde grondexploitaties 2021.....	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 2020	7
4.1 Voorziening.....	7
4.2 Tussentijds winst nemen	7
4.3 Vennootschapsbelasting	8
4.4 Samenvatting.....	9
5. Financieel effect begroting 2021; taakveld 8.2	10
5.1 Verhoogde rentebijdriving voorziening verlieslatende grondexploitaties	10
5.2 Winsten grondexploitaties op taakveld 8.2.....	10
5.3 Samenvatting.....	10
6. Risico's.....	12
6.1 Risico's actualisatie 2021.....	12
6.2 Risico's actualisatie 2020.....	12
6.3 Samenvatting.....	12
7. Meerjarig perspectief.....	14
7.1 Samenvatting.....	14
8. Verwerking financiële gevolgen begroting 2021	15
8.1 Samenvatting.....	15

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Jaarlijks actualiseren wij de grondexploitaties en leggen deze aan u ter besluitvorming voor. Het voorliggende raadsvoorstel betreft de actualisering 2021 van de grondexploitaties. Voor een goed begrip is het noodzakelijk, dat u kennis neemt van de bijlage ‘Toelichting vakjargon’.

Het volledige “pakket” met betrekking tot de actualisatie 2021 laat zich als volgt duiden;

Bijlage	Bestuurlijk document	Status	Actie
	Raadsvoorstel/-besluit	openbaar	toezenden
	Nota actualisatie grondexploitaties 2020	openbaar	toezenden
1	Geactualiseerde grondexploitaties	geheim	ter inzage
2	Toelichting 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.

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 plannings 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

Voor de indexering m.b.t. de kostenstijging is in de actualisatie grondexploitaties 2021 een aanname gedaan van 2,00 % per jaar (op basis van: Outlook grondexploitaties; Metafoor RO, dec. 2020). In de grondexploitaties 2020 was de aanname voor kostenstijging 2,25 % per jaar.

Wonen in Hilversum blijft gewild. Alle gronden zijn in 2020 op de markt gebracht waardoor het percentage opbrengstenstijging niet relevant is op dit moment.

Het rentepercentage waarmee in de grondexploitatie rekening wordt gehouden is 1,5% en is niet gewijzigd ten opzichte van 2020. 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	
	2021	2020
Rentepercentage kostenstijging	2,00%	2,25%
Rentepercentage opbrengstenstijging	nvt	nvt
Rentepercentage grondexploitatie	1,50%	1,50%
Rentepercentage voorziening planexploitatie	2,00%	2,00%

Tabel 2; parameters

2. Genomen besluiten m.b.t. grondexploitaties in 2020

2.1 Winsten in 2020

Via deze actualisatie sluiten we o.a. winstgevende grondexploitaties af. De winstgevende resultaten van grondexploitaties worden verwerkt ten gunste van de jaarrekening 2020.

In de begroting 2020 is geen rekening gehouden met de winsten uit afgesloten grondexploitaties. Er zijn ook geen winsten uit afgesloten grondexploitaties ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2020 gebracht. Eventuele tussentijdse winstneming uit lopende grondexploitaties is opgenomen in hoofdstuk 5.

2.2 Verliezen in 2020

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 2020. 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 2020 is de grondexploitatie Egelshoek afgesloten met negatieve eindwaarde van € 3.129.433,-. In de 'Voorziening verlieslatende grondexploitaties' is een bedrag van € 3.130.190,- aanwezig om de negatieve eindwaarde te dekken. Dit betekent dat het verschil van € 756,- ten gunste van het jaarrekeningresultaat wordt gebracht.

2.3 Samenvatting

De grondexploitatie Egelshoek is in 2020 afgesloten, hierdoor wordt uit de 'Voorziening verlieslatende grondexploitaties' een bedrag van € 756,- ten gunste van het jaarrekeningresultaat gebracht.

3. Geactualiseerde grondexploitaties 2021

De geactualiseerde grondexploitaties zijn geheim en hebben wij voor u ter inzage gelegd inclusief cijfermatige specificaties en toelichtingen en risicoscans. Aan iedere grondexploitatie is een verschillenanalyse toegevoegd. Deze verschillenanalyse geeft een verklaring van de financiële verschillen tussen de bestuurlijk vastgestelde grondexploitaties 2020 en de nu geactualiseerde grondexploitaties 2021.

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 2020 en in 2021 bestaande grondexploitaties.

		A	X	B	Y	C=B-A	Z=Y-X
Projectnummer	Projectnaam	Resultaat op eindwaarde 2020	Jaar van afsluiten conform actualisatie 2020 Voordelig/Nadelig	Resultaat op eindwaarde 2021	Jaar van afsluiten conform actualisatie 2021 Voordelig/Nadelig	Effect actualisatie voordelig/nadelig Verschil op eindwaarde 2021-2021	Vertraging 2021 in vergelijking met 2020
Geactualiseerde grondexploitaties							
6820006	Anna's Hoeve bouwplan	-4.719.004 V	2022	-5.211.644 V	2023	-492.640 V	1
Totaal effect actualisatie		-4.719.004 V		-5.211.644 V		-492.640 V	1
Totaal effect herziening		0		0		0	0
Totaal effect actualisatie incl. herziening		-4.719.004 V		-5.211.644 V		-492.640 V	1
6820013	Egelshoek	3.130.190 N	2020	3.129.433 N	2020	-757 V	0
Totaal afgesloten grondexploitaties		3.130.190 N		3.129.433 N		-757 V	0

Tabel 3; de verschillen per grondexploitatie op eindwaarde tussen actualisatie 2020 en actualisatie 2021

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 2020.

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 voordeel van € 492.640,- (regel totaal effect actualisatie) heeft betrekking op verlies- en winstgevende grondexploitaties en geeft aan in welke mate de grondexploitaties op eindwaardeniveau (d.w.z. in het jaar van afsluiten) na actualisatie 2021 voordeliger zijn geworden ten opzichte van de in 2020 vastgestelde grondexploitaties 2020.
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 voordeel van € 492.640,- 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 2021. Als voorbeeld: het totaal van de grondverkoop van alle grondexploitaties 2021 tezamen is geraamd op een bedrag van € 49.435.029,-.

	Totaal actualisatie 2020	Totaal actualisatie 2021	Vershil 2021 -/- 2020	Voordelig/nadelig
Aankopen	6.037.755	6.037.755	0	
Milieuvoorzieningen	251.008	251.008	0	
Bouwrijp maken	1.025.739	1.105.836	80.097	nadelig
Woonrijp maken	11.713.456	11.666.640	-46.816	voordelig
Exploitatie panden	25.271	24.572	-699	nadelig
Planontwikkeling	6.941.805	6.937.982	-3.823	voordelig
Toerekening Kosten	4.032.320	4.173.471	141.151	nadelig
Bijdragen aan derden	4.291.218	4.291.354	136	nadelig
Totaal Kosten	34.318.572	34.488.618	170.046	nadelig
	Totaal actualisatie 2020	Totaal actualisatie 2021	Vershil 2021 -/- 2020	Voordelig/nadelig
Verkopen	43.405.667	49.435.029	6.029.362	voordelig
Bijdragen van derden	4.991.233	4.991.233	0	
Totaal opbrengsten	48.396.900	54.426.262	6.029.362	voordelig
Saldo excl. winstname (kosten -/- opbrengsten)	14.078.328-	19.937.643-	-5.859.315	voordelig
Tussentijdse winstname t/m 2020	9.359.324	14.725.999	5.366.675	
Saldo (kosten -/- opbrengsten)	4.719.004-	5.211.644-	-492.640	voordelig

Tabel 4; de verschillen naar kosten- en opbrengstesoorten van alle grondexploitaties (verlies- en winstgevend) tezamen tussen de grondexploitaties zoals vastgesteld in 2020 en actualisatie 2021

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

Het verschil wordt grotendeels deels bepaald door hogere opbrengsten, waar een verplichte tussentijdse winstname tegenover staat. Er blijft een voordelig verschil van € 492.640,- over.

4. Financieel effect jaarrekening 2020

In navolging van het voorgaande jaar en conform RIB S/12003301 worden de financiële gevolgen van de actualisatie 2021 (t) verwerkt in de jaarrekening 2020 (t-1).

4.1 Voorziening

Het gaat daarbij om de effecten op de benodigde hoogte van de “Voorziening verlieslatende grondexploitaties” per 31 december 2020. In de “Voorziening verlieslatende grondexploitaties” dient per 31 december 2020 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 2021 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 2020.

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 2021. De eindwaarde +/- rentebijblijfschrijvingen over de toekomstige jaren = Contante waarde (hoogte voorziening per 1 januari 2021).

Op grond van de *actualisaties van de grondexploitaties 2021* is er, zoals blijkt uit tabel 5, een bedrag benodigd per 31 december 2020 van € 3.129.433,- om de (toekomstige) verliezen af te kunnen dekken. Hiertoe wordt een bedrag van € 757,- ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2020 gebracht.

Mutatie voorziening planexploitaties 2020		A	B	C=B-A	D=B-A	
Project nummer	Projectnaam	werkelijke stand voorziening 31 december 2020	herberekening stand voorziening 31 december 2020	tlv resultaat	Vrijval of storting voorziening	referentie
	Geactualiseerde grondexploitaties					
6820013	Egelshoek	3.130.190	3.129.433	-757	757-	
Totaal effect actualisatie		3.130.190	3.129.433		-757	
Totaal effect herziening		0	0		0	
Totaal effect actualisatie en herziening		3.130.190	3.129.433		-757	
Totaal afgesloten grondexploitaties		0	0	0	0	

Tabel 5; de financiële effecten voorziening op de jaarrekening 2020

4.2 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 96,9% zijn gerealiseerd en de gronden voor 75,3% zijn verkocht, dan is de Poc dus 73,0%. Passen we dit Poc-percentage toe voor Anna's Hoeve bouwplan dan is de rekensom als volgt $73,0\% \times \text{€ } 20.182.784,-$ geprognosticeerde winst is € 14.725.999,-. Tot op heden is door tussentijdse winstneming uit de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan een al bedrag van € 9.359.324,- ten gunste van jaarrekeningen gebracht. Het bedrag waarvoor we tussentijds winst nemen in 2020 bedraagt dus $\text{€ } 14.725.999 - \text{€ } 9.359.324 = \text{€ } 5.366.675,-$.

	A	B	C= A -/- B
project	begroot 2020	bijgesteld 2020	Verschil
Anna's Hoeve bouwplan	3.531.876	5.366.675	-1.834.799
Totaal	3.531.876	5.366.675	-1.834.799

Tabel 6; tussentijdse winstneming over 2020

Op basis van de actualisatie grondexploitatie 2020 was over 2020 een tussentijdse winstneming van € 3.531.876,- begroot. Op basis van de actualisatie grondexploitaties 2021 blijkt dat dit bijgesteld wordt naar € 5.366.675,-. Van het verschil van € 1.834.799,- zal € 620.000,- in de reserve stedelijke ontwikkeling gestort worden en € 1.214.799,- ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2020 worden gebracht. De winstname is hoger geworden door de uitstekende aanbestedingsresultaten van de laatste bouwvelden in 2020.

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 2021 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 2021 is een positief fiscaal resultaat berekend van € 466.834,- over het jaar 2020. Dit leidt tot een te verwachten belastinglast van € 99.708,-.

4.4 Samenvatting

Nadat het saldo van de voorziening is opgehoogd met de rentetoerekening over 2020 zal als gevolg van de actualisatie een bedrag van € 757,- ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2020 vrijvallen. Van het extra bedrag van € 1.834.799,- uit tussentijdse winstname zal € 620.000,- in de reserve stedelijke ontwikkeling gestort worden en € 1.214.799,- ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2020 worden gebracht.

5. Financieel effect begroting 2021; taakveld 8.2

Met betrekking tot de actualisatie van de grondexploitaties 2021 zijn ten aanzien van de begroting 2020 twee financiële effecten te onderscheiden. Deze worden in de volgende paragrafen behandeld.

5.1 Verhoogde rentebijbeschrijving voorziening verlieslatende grondexploitaties

In 2021 lopen er geen verlieslatende grondexploitaties meer en dat was ook begroot. Er is geen geld in de voorziening verlieslatende grondexploitaties noodzakelijk in 2021. Er is daardoor ook geen sprake van rentebijbeschrijving in 2021.

	A		B		C = B -/- A	voordeel nadeel
	Stand Begroot 1-1-2021	Rente begroot 2021	Stand Werkelijk 1-1-2021	Rente werkelijk 2021	verschil rente bijbeschrijving	
Voorziening planexploitaties	-	-	-	-	-	

Tabel 7; rentebijbeschrijving

Rentebijbeschrijving op de voorziening verlieslatende grondexploitaties vindt plaats op basis van de werkelijke stand van de voorziening per 1 januari 2021. 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 2021, die gebaseerd is op de actualisatie 2020, is geen te verwachten winst uit af te sluiten grondexploitaties. Ook de actualisatie 2021 verwacht geen winst uit af te sluiten grondexploitaties ten gunste van 2021.

Wel is in de begroting 2021, op basis van de actualisatie 2020, een prognose tussentijdse winstneming opgenomen. Op basis van de actualisatie 2021, moet deze prognose bijgesteld worden.

De werkelijke berekening van de tussentijdse winstneming ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2021 zal plaatsvinden bij de actualisatie grondexploitaties 2022 op basis van de stand van zaken op 1 januari 2022. De daadwerkelijke tussentijdse winstneming ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2021 kan dus afwijken van de prognose.

	A	B	C=B-/-A
project	actualisatie 2020 prognose winstneming 2021	actualisatie 2021 prognose winstneming 2021	Verschil
Anna's Hoeve bouwplan	669.592	2.493.508	1.823.916
Totaal	669.592	2.493.508	1.823.916

Tabel 8; prognose tussentijdse winstneming ten gunste van begroting 2021

5.3 Samenvatting

In de onderstaande tabel 9 zijn de twee financiële effecten ten aanzien van de begroting 2021 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 2021.

Budgetair effect 2021			
effect omschrijving	t.l.v. regulier resultaat	t.l.v. resultaat winstgevende grexen	totaal
1 Rentebijdriving aan de voorziening planexploitatie door hogere werkelijke stand per 1-1-2020 dan begroot	-	-	-
2 Verhoogde winst ten gunste van 2021	-	-	-
3 Tussentijdse winstneming	-	-1.823.916	-1.823.916 voordeel
	+ _____	+ _____	
	0	-1.823.916	-1.823.916 voordeel

Tabel 9; de financiële effecten op de begroting 2021

6. Risico's

6.1 Risico's actualisatie 2021

Actualisatie 2021						
Verzameling Risico-paragrafen						
Bedragen in Euro's				A	B	C = A + B
Project	Resultaat op Eindwaarde	V/N	Maximaal Risico	Bandbreedte		Saldo
				Negatief	Positief	
Anna's Hoeve Bouwplan	-5.211.644	V	2.528.912	-513.627	0	-513.627
Totaal lopende grondexploitaties	-5.211.644	V	2.528.912	-513.627	0	-513.627

Tabel 10; verzameling risico's 2021

Bij de actualisatie 2021 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 10 een samenvatting van de aanwezige risico's (negatief dan wel positief) per grondexploitatie 2021 zoals deze de grondslag heeft gevormd voor de risicobepaling in het kader van de jaarrekening 2020. 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.

6.2 Risico's actualisatie 2020

Ter vergelijking met de risico's zoals die bij de actualisatie 2020 waren onderkend is hieronder de tabel uit 2020 opgenomen.

Actualisatie 2020						
Verzameling Risico-paragrafen						
Bedragen in Euro's				A	B	C = A + B
Project	Resultaat op Eindwaarde	V/N	Maximaal Risico	Bandbreedte		Saldo
				Negatief	Positief	
Anna's Hoeve Bouwplan	-4.719.004	V	-1.750.000	-366.500	100.000	-266.500
Egelshoek	3.130.190	N	-342.000	-93.050	78.500	-14.550
Totaal lopende grondexploitaties	-1.588.814	V	-2.092.000	-459.550	178.500	-281.050

Tabel 11; verzameling risico's 2020

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 grondexploitaties 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 € 232.577,- vermeerderd (nadelig).

Vergelijking Risico's in jaren				
	A	B	C = B - / - A	Opmerking
	actualisatie 2020	actualisatie 2021	Verschil 2020 - 2019	
Negatieve Risico's (kans maal gevolg)	-459.550	-513.627	-54.077	vermeerdering negatieve risico's
Positieve Risico's (kans maal gevolg)	178.500	0	-178.500	vermindering positieve risico's
Totaal	-281.050	-513.627	-232.577	per saldo meer risico's

Tabel 12; verschillen risico's 2021 ten opzichte van 2020

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 2020 en de actualisatie 2021 voor de jaren 2021-2023 langs een tijdsbalk uitgezet. Dit betreffen prognoses. De daadwerkelijke winsten kunnen afwijken van de prognose.

De toename van de te verwachten toekomstige winsten met € 4.034.017,- wordt vooral veroorzaakt door de verkoopresultaten van de laatste bouwvelden.

De tussentijdse winstneming over de komende jaren is geen onderdeel van de grondexploitatie maar is uitgerekend op basis van de grondexploitaties 2021. Deze zijn dus nog geen onderdeel van de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan 2020 en gaan dus de huidige eindwaarde van € 5,2 mln. in 2023 beïnvloeden. Het verschil tussen de eindwaarde van de huidige grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan 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.

Jaar van tussentijdse winstneming					
Actualisatie	Project	2021	2022	2023	Totaal
2021	Anna's Hoeve bouwplan	2.493.508	2.128.570	482.272	
Totaal actualisatie 2021		2.493.508	2.128.570	482.272	5.104.349
2020	Anna's Hoeve bouwplan	669.592	400.740		
Totaal actualisatie 2020		669.592	400.740	-	1.070.332
Vershil	Anna's Hoeve bouwplan	1.823.916	1.727.830	482.272	4.034.017
Vershil actualisatie 2021 -/- 2020		1.823.916	1.727.830	482.272	4.034.017
		voordeel	voordeel	voordeel	voordeel

Tabel 13; fasering verwachte vrijval winst en tussentijdse winstneming conform actualisatie 2021 in vergelijking met de actualisatie 2020

7.1 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 winstneming 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.

8. Verwerking financiële gevolgen begroting 2021

De *Actualisatie grondexploitaties 2021* 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 plannen in tijd;

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

1. zullen wij de budgettaire consequenties 2021 van deze actualisatie verwerken conform bijgaande begrotingswijziging voor 2021.
2. zullen wij de financiële gevolgen van deze actualisatie, zoals gebruikelijk verwerken in de meerjarenraming 2022 – 2025 zoals op te nemen in de programmabegroting 2022, die eind dit jaar aan de Raad zullen worden voorgelegd.

8.1 Samenvatting

De actualisatie van de grondexploitaties 2021 heeft vooral door een verhoogde tussentijdse winstname een effect op de begroting.

Rentebijdrage voorziening planexploitaties	
Verhoogde winst grondexploitaties 2021	-
Tussentijdse winstneming	-1.823.916
effect begroting 2021	-1.823.916 Voordelig

Tabel 14; Budgettaire effect 2021 actualisatie 2021 taakveld 8.2