



NOTA ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2022

De jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties van de gemeente Hilversum



13 APRIL 2022

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 2021.....	3
2.1 Winsten in 2021	3
2.2 Verliezen in 2021	3
2.3 Samenvatting.....	3
3. Geactualiseerde grondexploitaties 2022.....	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 2021	7
4.1 Voorziening.....	7
4.2 Tussentijds winst nemen	7
4.3 Vennootschapsbelasting	8
4.4 Samenvatting.....	9
5. Financieel effect begroting 2022; taakveld 8.2	10
5.1 Verhoogde rentebijdrage 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 2022	12
6.2 Risico's actualisatie 2021.....	12
6.3 Samenvatting.....	12
7. Meerjarig perspectief	14
7.1 Samenvatting.....	14
8. Verwerking financiële gevolgen begroting 2022	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 2022 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 2022 laat zich als volgt duiden;

Bijlage	Bestuurlijk document	Status	Actie
	Raadsvoorstel/-besluit	openbaar	toezenden
	Nota actualisatie grondexploitaties 2022	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 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

Voor de indexering m.b.t. de kostenstijging is in de actualisatie grondexploitaties 2022 een aanname gedaan van 2,83 % per jaar (op basis van: Outlook grondexploitaties; Metafoor RO, dec. 2021). In de grondexploitaties 2021 was de aanname voor kostenstijging 2,00 % per jaar.

Vorig jaar lagen alle grondverkoop van de lopende grondexploitaties (Anna's Hoeve) vast in overeenkomsten en was een rekenpercentage voor opbrengstenstijging overbodig. Door de in 2021 geopende grondexploitatie Stationsplein is de opbrengstenstijging wel weer relevant en wordt gerekend met 2,50 % stijging per jaar.

Het rentepercentage waarmee in de grondexploitatie rekening wordt gehouden is 1,5% en is niet gewijzigd ten opzichte van 2021. 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	
	2022	2021
Rentepercentage kostenstijging	2,83%	2,00%
Rentepercentage opbrengstenstijging	2,50%	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 2021

2.1 Winsten in 2021

Via de actualisatie sluiten we o.a. winstgevende grondexploitaties af. De winstgevende resultaten van grondexploitaties worden verwerkt ten gunste van de jaarrekening 2021.

In de begroting 2021 is geen rekening gehouden met de winsten uit afgesloten grondexploitaties. Er zijn ook geen winsten uit afgesloten grondexploitaties ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2021 gebracht. Eventuele tussentijdse winstneming uit lopende grondexploitaties is opgenomen in hoofdstuk 5.

2.2 Verliezen in 2021

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 2021. 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 2021 is geen rekening gehouden met af te sluiten grondexploitaties in 2021. Er zijn in 2021 ook geen verlieslatende grondexploitaties afgesloten.

2.3 Samenvatting

Conform de verwachting van de actualisatie grondexploitaties 2021 zijn er inderdaad geen grondexploitaties afgesloten in 2021.

3. Geactualiseerde grondexploitaties 2022

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 2021 en de nu geactualiseerde grondexploitaties 2022.

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 2021 en in 2022 bestaande grondexploitaties.

		A	X	B	Y	C=B-A	Z=Y-X
Projectnummer	Projectnaam	Resultaat op eindwaarde 2021 Voordelig/Nadelig	Jaar van afsluiten conform actualisatie 2021	Resultaat op eindwaarde 2022 Voordelig/Nadelig	Jaar van afsluiten conform actualisatie 2022	Effect actualisatie voordelig/nadelig Verschil op eindwaarde 2022-2021	Vertraging 2022 in vergelijking met 2021
	Geactualiseerde grondexploitaties						
6820006	Anna's Hoeve bouwplan	-5.211.644 V	2023	-4.333.040 V	2025	878.604 N	2
6820014	Stationsplein	-1.044.571 V	2027	388.500 N	2027	1.433.070 N	0
Totaal effect actualisatie		-6.256.215 V		-3.944.541 V		2.311.674 N	2
Totaal effect herziening		0		0		0	0
Totaal effect actualisatie incl. herziening		-6.256.215 V		-3.944.541 V		2.311.674 N	2
Totaal afgesloten grondexploitaties		0		0		0	0

Tabel 3; de verschillen per grondexploitatie op eindwaarde tussen actualisatie 2021 en actualisatie 2022

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 2021.

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 € 2.311.674,- (regel totaal effect actualisatie) heeft betrekking op verlies- en winstgevende grondexploitaties en geeft aan in welke mate de grondexploitaties op eindwaardenniveau (d.w.z. in het jaar van afsluiten) na actualisatie 2022 nadeliger zijn geworden ten opzichte van de in 2021 vastgestelde grondexploitaties 2021.
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 € 2.311.674- 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 2022. Als voorbeeld: het totaal van de grondverkoop van alle grondexploitaties 2022 tezamen is geraamd op een bedrag van € 60.398.790,-.

	Totaal actualisatie 2021	Totaal actualisatie 2022	Vershil 2022 -/- 2021	Voordelig/ nadelig
Aankopen	7.937.855	7.937.855	0	
Milieuvoorzieningen	559.048	607.908	48.860	nadelig
Bouwrijp maken	3.156.708	3.278.023	121.314	nadelig
Woonrijp maken	15.495.925	16.019.849	523.924	nadelig
Exploitatie panden	24.572	8.089	-16.483	voordelig
Planontwikkeling	7.132.394	8.881.970	1.749.576	nadelig
Toerekening Kosten	4.347.502	4.297.181	-50.321	voordelig
Bijdragen aan derden	5.291.354	5.291.511	157	nadelig
Totaal Kosten	43.945.358	46.322.385	2.377.027	nadelig
	Totaal actualisatie 2021	Totaal actualisatie 2022	Vershil 2022 -/- 2021	Voordelig/ nadelig
Verkopen	59.936.341	60.398.790	462.450	voordelig
Bijdragen van derden	4.991.233	5.001.233	10.000	voordelig
Totaal opbrengsten	64.927.574	65.400.023	472.450	nadelig
Saldo excl. winstname (kosten -/- opbrengsten)	20.982.215-	19.077.638-	1.904.577	nadelig
Tussentijdse winstname t/m 2021	14.725.999	15.133.097	407.099	
Saldo (kosten -/- opbrengsten)	6.256.216-	3.944.541-	2.311.674	nadelig

Tabel 4; de verschillen naar kosten- en opbrengstesoorten van alle grondexploitaties (verlies- en winstgevend) tezamen tussen de grondexploitaties zoals vastgesteld in 2021 en actualisatie 2022

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

Met de evaluatie van de financiële verordening 2018 is door de raad besloten om met terugwerkende kracht vanaf de begroting 2021 directe personeelskosten toe te rekenen aan grondexploitaties. De verwerking van de kosten van ambtelijke inzet in de actualisatie 2022 is de voornaamste oorzaak van het nadelige verschil van € 2.311.674,-.

Waar bij de toerekening van deze kosten bij de grondexploitaties een nadeel ontstaat, leidt dit tot een positief effect elders in de begroting. Dit effect is reeds in de begroting 2021 vertaald tot meerjarige stelposten.

4. Financieel effect jaarrekening 2021

In navolging van het voorgaande jaar en conform RIB S/12003301 worden de financiële gevolgen van de actualisatie 2022 (t) verwerkt in de jaarrekening 2021 (t-1).

4.1 Voorziening

Het gaat daarbij om de effecten op de benodigde hoogte van de “Voorziening verlieslatende grondexploitaties” per 31 december 2021. In de “Voorziening verlieslatende grondexploitaties” dient per 31 december 2021 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 2022 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 2021.

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 2022. De eindwaarde +/- rentebijverschrijvingen over de toekomstige jaren = Contante waarde (hoogte voorziening per 1 januari 2022).

Op grond van de *actualisaties van de grondexploitaties 2022* is er zoals blijkt uit tabel 5, een bedrag benodigd per 31 december 2021 van € 344.976,- om de toekomstige verliezen af te kunnen dekken. Dit totale bedrag moet worden gestort in de voorziening, dit bedrag komt ten laste van het jaarrekeningresultaat 2021.

Mutatie voorziening planexploitaties 2021		A	B	C=B-A	D=B-A	
Project nummer	Projectnaam	werkelijke stand voorziening 31 december 2021	herberekening tlv resultaat 31 december 2021	Vrijval of storting voorziening	referentie	
	Geactualiseerde grondexploitaties					
	Stationsplein	-	344.976	344.976		
Totaal effect actualisatie		0	344.976	344.976		
Totaal effect herziening		0	0	0		
Totaal effect actualisatie en herziening		0	344.976	344.976		
Totaal afgesloten grondexploitaties		0	0	0	0	

Tabel 5; de financiële effecten voorziening op de jaarrekening 2021

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 94,8% zijn gerealiseerd en de gronden voor 81,9% zijn verkocht, dan is de Poc dus 77,6%. Passen we dit Poc-percentage toe voor Anna's Hoeve bouwplan dan is de rekensom als volgt $77,6\% \times € 19.491.119,-$ geprognosticeerde winst is € 15.133.097,-. Tot op heden is door tussentijdse winstneming uit de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan een al bedrag van € 14.725.999,- ten gunste van jaarrekeningen gebracht. Het bedrag waarvoor we tussentijds winst nemen in 2021 bedraagt dus $€ 15.133.097 - € 14.725.999 = € 407.099,-$.

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

	A	B	C= A -/- B
project	begroot 2021	bijgesteld 2021	Verschil
Anna's Hoeve bouwplan	2.493.508	407.099	2.086.409
Totaal	2.493.508	407.099	2.086.409

Tabel 6; tussentijdse winstneming over 2021

Op basis van de actualisatie grondexploitatie 2021 was een tussentijdse winstneming van € 2.493.508,- begroot ten gunste van het jaarrekeningresultaat. Op basis van de actualisatie grondexploitaties 2022 moet dit bijgesteld worden naar € 407.099,-. Van het verschil van € 2.086.409,- wordt minder ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2021 gebracht dan begroot voor 2021. De winstname is lager geworden door uitgestelde opbrengsten en hogere (plan)kosten.

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 2022 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 2022 is een fiscaal verlies berekend van € 364.626,- over het jaar 2021. Dit leidt tot een te verwachten restitutie van eerder betaalde belasting ad € 91.157,-.

4.4 Samenvatting

Als gevolg van de actualisatie wordt een bedrag van € 344.976,- in de voorziening gestort, ten laste van het jaarrekeningresultaat 2021.

De verwachte tussentijdse winstname uit grondexploitaties over 2021 valt tegen. Een nadelig verschil van € 2.086.409,- kan niet ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2021 worden gebracht.

5. Financieel effect begroting 2022; taakveld 8.2

Met betrekking tot de actualisatie van de grondexploitaties 2022 zijn ten aanzien van de begroting 2021 twee financiële effecten te onderscheiden. Deze worden in de volgende paragrafen behandeld.

5.1 Verhoogde rentebijbeschrijving voorziening verlieslatende grondexploitaties

In 2022 loopt een verlieslatende grondexploitatie die niet was begroot. Er is nu dus een voorziening verlieslatende grondexploitaties noodzakelijk in 2022. Er is daardoor ook sprake van rentebijbeschrijving in 2022.

De stand van de voorziening verlieslatende grondexploitaties per 1 januari 2022 is in werkelijkheid hoger dan opgenomen in de begroting 2021. Het verschil tussen de werkelijke stand per 1-1-2022 en de stand zoals begroot per 1-1-2022 wordt veroorzaakt door een verslechtering van de grondexploitatie Stationsplein.

	A		B		C = B - A	
	Stand Begroot 1-1-2022	Rente begroot 2022	Stand Werkelijk 1-1-2022	Rente werkelijk 2022	verschil rente bijschrijving	voordeel nadeel
Voorziening planexploitaties	-	-	344.976	7.000	7.000	nadeel

Tabel 7; rentebijbeschrijving

Rentebijbeschrijving op de voorziening verlieslatende grondexploitaties vindt plaats op basis van de werkelijke stand van de voorziening per 1 januari 2022. 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 2022, die gebaseerd is op de actualisatie 2021, is geen te verwachten winst uit af te sluiten grondexploitaties. Ook de actualisatie 2022 verwacht geen winst uit af te sluiten grondexploitaties ten gunste van 2022.

Wel is in de begroting 2022, op basis van de actualisatie 2021, een prognose tussentijdse winstneming opgenomen. Op basis van de actualisatie 2022, moet deze prognose bijgesteld worden.

De werkelijke berekening van de tussentijdse winstneming ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2022 zal plaatsvinden bij de actualisatie grondexploitaties 2023 op basis van de stand van zaken op 1 januari 2023. De daadwerkelijke tussentijdse winstneming ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2022 kan dus afwijken van de prognose.

	A	B	C=B-/-A
project	actualisatie 2021 prognose winstneming 2022	actualisatie 2022 prognose winstneming 2022	Verschil
Anna's Hoeve bouwplan	2.128.570	3.654.793	1.526.223
Totaal	2.128.570	3.654.793	1.526.223

Tabel 8; prognose tussentijdse winstneming ten gunste van begroting 2022

5.3 Samenvatting

In de onderstaande tabel 9 zijn de twee financiële effecten ten aanzien van de begroting 2022 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 2022.

Budgetair effect 2022			
effect omschrijving	t.l.v. regulier resultaat	t.l.v. resultaat winstgevende grexen	totaal
1 Rentebijbeschrijving aan de voorziening planexploitatie door hogere werkelijke stand per 1-1-2022 dan begroot	7.000	-	7.000 nadeel
2 Verhoogde winst ten gunste van 2022	-	-	-
3 Tussentijdse winstneming		-1.526.223	-1.526.223 voordeel
	_____ +	_____ +	
	7.000	-1.526.223	-1.519.223 voordeel

Tabel 9; de financiële effecten op de begroting 2022

6. Risico's

6.1 Risico's actualisatie 2022

Bij de actualisatie 2022 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 2022						
Verzameling Risico-paragrafen						
Bedragen in Euro's						
Project	Resultaat op Eindwaarde	V/N	Maximaal Risico	A B		C = A + B
				Bandbreedte Negatief	Positief	
Anna's Hoeve Bouwplan	-4.333.040	V	-1.341.747	-402.874	13.000	-389.874
Stationsplein	388.500	N	-2.560.000	-1.069.000	215.000	-854.000
Totaal lopende grondexploitaties	-3.944.541	V	-3.901.747	-1.471.874	228.000	-1.243.874

Tabel 10; verzameling risico's 2022

Hierboven vindt u in tabel 10 een samenvatting van de aanwezige risico's (negatief dan wel positief) per grondexploitatie 2022 zoals deze de grondslag heeft gevormd voor de risicobepaling in het kader van de jaarrekening 2021. 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 2021

Ter vergelijking met de risico's zoals die bij de actualisatie 2021 waren onderkend is hieronder de tabel uit 2021 opgenomen.

Actualisatie 2021						
Verzameling Risico-paragrafen						
Bedragen in Euro's						
Project	Resultaat op Eindwaarde	V/N	Maximaal Risico	A B		C = A + B
				Bandbreedte 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 11; verzameling risico's 2021

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 € 730.247,- vermeerderd (nadelig).

Vergelijking Risico's in jaren				
	A	B	C = B -/- A	Opmerking
	actualisatie 2021	actualisatie 2022	Vershil 2022 - 2021	
Negatieve Risico's (kans maal gevolg)	-513.627	-1.471.874	-958.247	vermeerdering negatieve risico's
Positieve Risico's (kans maal gevolg)	0	228.000	228.000	vermeerdering positieve risico's
Totaal	-513.627	-1.243.874	-730.247	per saldo meer risico's

Tabel 12; verschillen risico's 2022 ten opzichte van 2021

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 2021 en de actualisatie 2022 voor de jaren 2022-2025 langs een tijdsbalk uitgezet. Dit betreffen prognoses. De daadwerkelijke winsten kunnen afwijken van de prognose.

De toename van de te verwachten toekomstige winsten met € 1.547.190,- wordt vooral veroorzaakt door het doorschuiven van opbrengsten van 2021 naar 2022. Het voordeel over deze jaren staan dus in directe relatie met de tegenvallende winstname over 2021.

De tussentijdse winstneming over de komende jaren is geen onderdeel van de grondexploitatie maar is uitgerekend op basis van de grondexploitaties 2022. 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.

Jaar van tussentijdse winstneming						
Actualisatie	Project	2022	2023	2024	2025	Totaal
2022	Anna's Hoeve bouwplan	3.654.793	-185.746	475.097	213.887	4.158.031
Totaal actualisatie 2022		3.654.793	-185.746	475.097	213.887	4.158.031
2021	Anna's Hoeve bouwplan	2.128.570	482.272			2.610.842
Totaal actualisatie 2021		2.128.570	482.272	-	-	2.610.842
Verschil	Anna's Hoeve bouwplan	1.526.223	-668.018	475.097	213.887	1.547.190
Verschil actualisatie 2022 -/- 2021		1.526.223	-668.018	475.097	213.887	1.547.190
		voordeel	nadeel	voordeel	voordeel	voordeel

Tabel 13; fasering verwachte vrijval winst en tussentijdse winstneming conform actualisatie 2022 in vergelijking met de actualisatie 2021

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 de komende jaren toe met € 1.547.190,-. Dit heeft een directe relatie met de tegenvallende winstname over 2021 uit de grondexploitatie Anna's Hoeve doordat een deel van de opbrengsten een jaar doorschuift van 2021 naar 2022.

8. Verwerking financiële gevolgen begroting 2022

De *Actualisatie grondexploitaties 2022* 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 2022 van deze actualisatie verwerken conform bijgaande begrotingswijziging voor 2022.
2. zullen wij de financiële gevolgen van deze actualisatie, zoals gebruikelijk verwerken in de meerjarenraming 2023 – 2026 zoals op te nemen in de programmabegroting 2023, die eind dit jaar aan de Raad zullen worden voorgelegd.

8.1 Samenvatting

De actualisatie van de grondexploitaties 2022 heeft vooral door een verhoogde tussentijdse winstname een effect op de begroting.

Rentebijbeschrijving voorziening planexploitaties	7.000
Verhoogde winst grondexploitaties 2022	-
Tussentijdse winstneming	1.526.223
effect begroting 2022	1.533.223 Voordelig

Tabel 14; Budgettaire effect 2022 actualisatie 2022 taakveld 8.2