Bijlage 1 – Winst- en verliesnemingen 2018

Op basis van de wet- en regelgeving moeten we voor grondexploitaties (hierna grexen) met een negatief exploitatieresultaat per 31-12-2018 verlies nemen. Door een wijziging in het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) moet de gemeente tussentijdse winst nemen aan de hand van de POC (percentage of Completion) methode. Door toepassing van deze methode moet de gemeente winsten nemen naar rato van de voortgang van het project. De formule is als volgt: % grond verkocht * % kosten gerealiseerd * (verwachte winst minus nog resterende risico's / onzekerheden) = tussentijds resultaat. Eerder genomen winsten moeten wij hierop corrigeren.
De POC methode wijkt af van de gemeentelijke financiële verordening. Toch moet de gemeente de POC methode hanteren.

Winstnemingen
De basis voor (tussentijdse) winstnemingen vormen de herzieningen van de grexen per 1-1-2019.
Het gaat om de grexen:

- Lookwest-Noord	winstneming	€ 102.000
- Spreeuwenest	winstneming	€ 42.000
		€ 144.000

Lookwest-Noord
De grondexploitatie Lookwest-Noord nadert het einde van de exploitatie. Onzekerheden in de exploitatie komen steeds meer te vervallen. Bij de jaarrekening van 2016 en 2017 hebben we daarom al gedeeltelijk winsten kunnen nemen. Gedurende 2018 zijn de laatste kavels verkocht en zijn er kosten in het kader van het bouw- en woonrijp maken gemaakt. We verwachten de grondexploitatie in 2019 te kunnen afsluiten. Op basis van de regels van de commissie BBV moet er dit jaar een tussentijdse winstneming van € 102.000,- plaatsvinden.

Spreeuwenest
De grondexploitatie van het Spreeuwenest sluiten we af. Alle werkzaamheden zijn voltooid en de gronden zijn uitgegeven. De stand van de boekwaarde van € 42.000 nemen wij als winst.

Verliesnemingen en de voorziening tekorten grexen.
Voor grondexploitaties met een negatief exploitatieresultaat moeten wij direct verlies nemen. Verliesnemingen worden gedekt uit de voorziening 'tekorten grexen'. Op basis van de grondexploitaties per 1-1-2019 is er één nieuw project waarvoor wij een verlies moeten nemen. Dit is Centrum Maasland.

- Centrum Maasland	verliesneming	-/- € 185.000

Centrum Maasland
Eerder in 2108 stemde de raad in met de grondexploitatie voor Centrum Maasland. De opzet is nu anders. Dit is vanuit de BBV noodzakelijk. De panden die wij in bestaande vorm verkopen (voormalig gemeentehuis, Huize Barendrecht en 's Herenstraat 1) zijn zowel qua boekwaarde als qua opbrengsten uit de grondexploitatie gehaald. Daarnaast behoort de aanleg van het parkeerterrein op de voormalige bibliotheeklocatie niet meer tot de grondexploitatie. Het tekort op de grondexploitatie per 1-1-2019 bedraagt € 185.000. In de bijlage is een nadere verschillenanalyse opgenomen.

Per 31-12-2017 bedroeg het saldo van de voorziening 'tekorten grexen' € 1.364.000 voor de projecten Kreekzone, Centrum Den Hoorn en Keenenburg V. Deze drie projecten kennen na de actualisatie 2019 een positiever resultaat (zie verschilverklaringen van deze specifieke projecten). We verwerken deze verschillen in de voorziening tekorten grexen.
De stand van de voorziening 'tekorten grexen' per 31-12-2018 ontwikkeld zich daardoor als volgt:

Project	**Stand per 31-12-2017**	**Mutatie 2018**	**Stand per 31-12-2018**
Kreekzone	€ 518.000	- € 296.000	€ 222.000
Centrum den Hoorn	€ 690.000	- € 64.000	€ 626.000
Keenenburg V	€ 156.000	- € 46.000	€ 110.000
Centrum Maasland	€ 0	€ 185.000	€ 185.000
Totaal	**€ 1.364.000**	**- € 221.000**	**€ 1.143.000**