

Bijlage 2 – Ontwikkeling reserve grondexploitaties

De reserve grondexploitaties mag niet negatief zijn. Daarom onttrokken we in de jaarrekening 2017 en voorgaande jaren de verliesnemingen van per saldo € 4,8 miljoen aan de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten. Het saldo van de reserve grondexploitaties per 1-1-2018 is derhalve nihil.

(Tussentijdse) winstnemingen (zie bijlage 1)

Voor de grondexploitatie Lookwest-Noord moet een tussentijdse winst genomen worden van € 102.000. De grondexploitatie voor het Spreeuwenest sluiten we af. Hier nemen wij een winst van € 42.000

Deze winstnemingen storten wij in de reserve grondexploitatie.

Verliesnemingen en eerdere verliezen (zie bijlage 1)

Er is een verliesneming noodzakelijk bij de grex Centrum Maasland voor een totaalbedrag van € 185.000. Het tekort op de projecten Kreekzone, Centrum Den Hoorn en Keenenburg V wordt in totaal € 406.000 lager.

Verliesnemingen mogen we niet van de boekwaarde afboeken. We moeten daar een voorziening (geormerkte reserve) voor instellen. Deze hebben wij in de vorm van de voorziening 'tekorten grexen'. Deze voorziening had per 31-12-2017 een saldo van € 1.364.000. Vanwege de verliesneming in het project Centrum Maasland en de positieve mutaties in de Kreekzone, Centrum Den Hoorn en Keenenburg V kunnen wij de voorziening 'tekorten grexen' terugbrengen naar een saldo van € 1.143.000.

De verwachting is dat de reserve grondexploitatie op termijn op loopt tot ongeveer € 3,9 miljoen positief. In bijgaande tabel 2.1 is een overzicht gegeven van alle winst- en verliesnemingen, rentetoevoegingen en verwachtte ontwikkeling van de reserve in het verleden en de toekomst.

De bovengenoemde bedragen over de ontwikkeling van de reserve grondexploitaties baseren wij op de contante waarde van de saldi van de grexen per 1-1-2019. De daadwerkelijke ontwikkeling van de algemene reserve grondexploitaties is afhankelijk van en in hoeverre we de ramingen uit de grexen voor kosten en opbrengsten realiseren, planaanpassingen en optimalisaties en de hoogte van de (tussentijdse) winst- en verliesnemingen. In tabel 2.1 gaan we er van uit dat we alle grexen uitvoeren conform de voorliggende grexen per 1-1-2019. Ook hanteren wij als uitgangspunt dat wij de genomen winst voor het project Maaslandse Dam (€ 323.000) per 31-12-2017 terugdraaien voor de jaarrekening per 31-12-2018.

Wanneer de algemene reserve grondexploitaties zich ontwikkelt conform de bovengenoemde prognose, dan ontstaat er naar verwachting financiële ruimte om het saldo van de reserve deels terug te geven. Dit principe staat tekstueel in de begroting aangegeven. Te gelegener tijd zullen we daarvoor concrete voorstellen doen. Voor een bedrag ter hoogte van € 0,9 miljoen is hiervoor niet voldoende budget. Aangezien het terugvloeien financieel niet in de meerjarenbegroting opgenomen staat heeft dit geen negatieve financiële gevolgen.

