

3.7.5 Voorzieningen, winstnemingen en risico's grondexploitaties

Voor de grondexploitaties met een verliesgevend saldo is een voorziening gevormd.

Mutatie voorzieningen actieve grondexploitaties (bedragen x € 1.000) n.a.v. herziening 2023	Stand 31-12-2022	Stortingen	Vrijval	Stand 31-12-2023
Mollenburg	11.333	170	-	11.503
Groote Haar	6.755	1.196	0	7.951
Totaal	18.088	1.366	-	19.453

Op basis van de bijgestelde grondexploitatie Groote Haar is de berekende verliesvoorziening met € 1,2 mln. toegenomen en voor Mollenburg met € 0,2 mln.

Winstnemingen

Naar rato van de voortgang van zowel gerealiseerde kosten als opbrengsten dient over een positief eindresultaat van een grondexploitatie tussentijdse winst te worden genomen. Deze zogeheten methode Percentage of Completion (POC) wordt voorgeschreven door het BBV. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel dat op voorhand mogelijk teveel winst wordt genomen, is het toegestaan projectspecifieke risico's in mindering te brengen op het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie alvorens de tussentijdse winstneming te bepalen.

Tussentijdse winstnemingen BIE (bedragen x € 1.000)	Eindwaarde resultaat*	Correctie project- risico	PoC	Tussentijdse winstneming	Tussentijdse winstneming t/m 2022	Tussentijdse winstneming 2023
Oost II	6.508	88	85%	5.426	6.261	-835
Lingewijk Noord	4.440	-	96%	4.243	4.013	230
Totaal	10.948	88		9.669	10.275	-605

* Het eindwaarde resultaat wijkt af van het resultaat dat staat weergegeven in de tabel Prognose verwacht resultaat omdat rente-effecten van de winstneming in 2023 in de bepaling van de winstneming 2023 nog niet (kunnen) zijn meegenomen.

Twee gemeentelijke grondexploitaties zijn winstgevend. De resultaten op eindwaarde zijn naar beneden bijgesteld met € 0,9 mln naar € 10,9 mln. Voor deze grondexploitaties is tot en met de jaarrekening van 2022 reeds € 10,3 mln. winst genomen. Daarmee is meer winst genomen dan op basis van de PoC-methode had ontmoeten (€ 9,7 mln.). Vandaar dat in 2023 een negatieve winstneming wordt gedaan van -/- € 0,6 mln. Gezien het verwachte eindresultaat van de grondexploitaties wordt, afhankelijk van het optreden van de risico's, tot einde looptijd nog een totaal van € 1,2 mln. aan winstneming verwacht. De projectspecifieke risico's die tevens in de bepaling van de winstneming zijn meegenomen hebben betrekking op de onzekerheid omtrent de hoogte van de nog te realiseren grondopbrengsten. De gedetailleerde berekeningen van de winstnemingen zijn opgenomen in het MPG.

Risico's gemeentelijke grondexploitaties

De geïdentificeerde risico's zijn niet in de grondexploitaties verwerkt, maar onderdeel van de benodigde weerstandscapaciteit of kunnen uit het positieve grondexploitatieresultaat worden gedekt. De risico's zijn berekend aan de hand van dezelfde uitgangspunten als uiteengezet in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing.

Project (bedragen x € 1.000)	Benodigde weerstands- capaciteit 2022	Benodigde weerstands- capaciteit 2023	Verschil	
Woningbouw				
Mollenburg	38	38	-	afname
Lingewijk Noord	-	-	-	afname
Totaal woningbouw	38	38	-	afname
Bedrijventerrein				
Groote Haar	1.285	3.626	2.341	toename
Oost II	-	-	-	afname
Totaal bedrijventerrein	1.285	3.626	2.341	toename
Totaal	1.323	3.664	2.341	toename

Vooraf de risico's voor Groote Haar zijn bepalend voor de reservering van de benodigde weerstandscapaciteit. Voor het totale risico van de grondexploitatie Groote Haar wordt € 3,6 mln. opgenomen in het weerstandsvermogen. De risico's van de grondexploitatie Groote Haar zijn gerelateerd aan de gevoeligheid van de parameters rente en opbrengstenstijging. Deze zijn gezien de lange looptijd van deze exploitatie reëel.

Met uitzondering van de grondexploitatie Groote Haar bevinden de gemeentelijke grondexploitaties zich in de eindfase. Hierdoor zijn bij deze grondexploitaties geen of zeer beperkt risico's aanwezig. In het MPG staat de risicoanalyse per grondexploitatie verder toegelicht.