

# Jaarstukken 2020



## 5.5 Grondexploitaties

### Overzicht baten en lasten

Dit programmaonderdeel betreft de financiële koppeling tussen de bouwgrondexploitatie en de programmabegroting. De bouwgrondexploitatie kent een eigen cyclus. De exploitaties worden jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld. Eventuele keuzes over de bouwgrondexploitatie vinden binnen die cyclus plaats. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de trends en ontwikkelingen binnen de programma's Leven, Wonen en Werken. In de paragraaf Grondbeleid staat meer informatie over hoe de bouwgrondexploitaties zijn verantwoord.

Grondexploitaties	rekening 2019	begroot 2020	begroot na wijzigingen 2020	rekening 2020	verschil
Lasten	18.006	2.156	5.758	4.150	1.608
Baten	17.322	1.749	5.794	3.725	2.069
Saldo baten en lasten	-684	-408	36	-424	460
Toevoegingen aan reserves	-	-	-	-	-
Onttrekkingen aan reserves	98	-	865	853	12
Saldo reserves	98	-	865	853	12
<b>Saldo</b>	<b>-585</b>	<b>-408</b>	<b>901</b>	<b>428</b>	<b>472</b>

Bedragen X € 1.000

### Algemeen

Over- en onderbestedingen op geraamde jaarbudgetten voor inkomsten en uitgaven van bouwgrondexploitaties (actief grondbeleid) worden meestal veroorzaakt door afwijkingen ten opzichte van de verwachte fasering per jaar. Deze afwijkingen hebben nauwelijks tot geen invloed op het projectbudget of de toereikendheid hiervan. Omdat het saldo van de baten en de lasten van bouwgrondexploitaties elk jaar op de balans wordt opgenomen, is het bedrag van baten en lasten in evenwicht. Uitzonderingen hierop zijn winstnemingen en een vrijval of een toevoeging aan de voorziening voor bouwgrondexploitaties met een negatief resultaat.

Bij facilitair grondbeleid wordt de bestemming uit de ruimtelijke maatregel gerealiseerd door particulieren. De kosten, die nodig zijn om de voorgenomen bouwplannen uit te voeren, dient de gemeente hierbij te verhalen op de particuliere ontwikkelaar. Daardoor zijn baten en lasten over het algemeen in evenwicht. Uitzondering op het budgettair neutrale saldo zijn kosten die niet kunnen worden verhaald. Deze moeten als verlies worden genomen in het jaar dat dit zich voordoet. Voor eventuele verwachte toekomstige tekorten wordt een voorziening getroffen.

Onderdeel van de budgettair neutrale mutaties zijn voorbereidingskosten die gemaakt zijn voor een nieuwe actieve grondexploitatie: Het politiekorps heeft enkele jaren geleden besloten om een regiokantoor te openen voor Aalsmeer en Uithoorn. Dit betekent een samenwerking tussen het korps van Uithoorn en Aalsmeer. Hiervoor heeft de politie organisatie bepaald dat er een nieuw regiokantoor op een strategische plek gerealiseerd moet worden. Het oog van de politie is gevallen op een kavel aan de Koningin Maximalaan (naast de begraafplaats Noorderdammerweg) in Uithoorn. Deze kavel is op dit moment onbebouwd, in eigendom van de gemeente Uithoorn en heeft de bestemming 'groen'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een deel van het perceel verkocht, moet de bestemming gewijzigd worden en dienen er verkeersontsluitingen op de Koningin

Maximalaan gerealiseerd te worden. Op dit moment zijn de politie en de gemeente in onderhandeling over de aankoop van de grond. Na overeenstemming tussen partijen werkt de politie de toekomstige ontwikkeling verder uit en wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart. De planning is er op gericht om circa half 2022 te starten met de realisatie van het nieuwe politiekantoor.

De voorbereidingskosten zijn op de balans gezet in afwachting van verrekening met een grondopbrengst in een later jaar. Tegelijkertijd met de wijziging van het bestemmingsplan zal een grondexploitatie ter goedkeuring worden voorgelegd.

### **Mutaties met invloed op het resultaat**

Onderstaande verschillen verklaren samen het negatieve resultaat van baten en lasten voor bestemming van afgerond € 0,46 miljoen negatief.

#### **Lasten:**

De toevoeging aan de voorziening exploitatierisico's voor project Legmeer West is € 0,27 miljoen hoger dan begroot. De verwachting is dat de werkzaamheden in dit deelgebied Legmeer West 456 in 2021 worden afgerond. Hierna wordt op basis van een overeenkomst een afrekening met Eigen Haard opgesteld. In de grondexploitatie wordt nu rekening gehouden met een terugbetaling.

Daarnaast is er een voordeel van € 0,02 miljoen op de lasten door verschillende kleine afwijkingen bij diverse projecten. € 0,01 miljoen hiervan betreft het project Vinckebuurt en wordt gecompenseerd door een lagere onttrekking aan de reserve Vinckebuurt.

#### **Baten:**

De tussentijdse winstnemingen die in 2020 werden verwacht schuiven voor een groot deel door naar 2021. De totale tussentijdse winstneming in 2020 is € 0,29 miljoen lager dan begroot.

Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Voor winstneming geldt de percentage of completion methode (POC): voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst op basis van de eindwaarde worden genomen. 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:  $\% \text{ kostenrealisatie} \times \% \text{ opbrengstrealisatie} = \% \text{ POC}$ . Dat betekent dat als er minder opbrengsten zijn gerealiseerd dan verwacht en/of minder kosten zijn gemaakt dan begroot, de winstneming lager uitvalt. Een winstneming kan ook anders uitvallen door een hogere of lagere verwachte eindwaarde van een project.

Voor het project Iepenlaan heeft € 0,01 miljoen aan tussentijdse winstneming plaatsgevonden in plaats van € 0,12 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het grootste deel van de nog te verwachten SLS subsidie voor dit project samenhangt met de werkzaamheden die nog in 2021 moeten worden uitgevoerd en daarom ook pas in 2021 wordt gerealiseerd. Ook is deel van de verwachte grondopbrengsten doorgeschoven naar 2021.

Voor het project Wonen in Buitengoed is € 0,12 miljoen aan tussentijdse winst genomen in plaats van € 0,28 miljoen. De winstneming is voornamelijk lager uitgevallen doordat een groter deel van de werkzaamheden voor het woonrijp maken doorschuift naar 2021.

Voor het project Rietkraag is bij de slotwijziging 2020 een correctie op de in 2017 genomen winst van € 0,15 miljoen in de begroting opgenomen. Deze was budgettair neutraal met de vrijval van de voorziening exploitatierisico's die in 2019 was getroffen voor dit project. Het bedrag van de winstneming dat moest worden gecorrigeerd op basis van de voorgeschreven POC methode was echter € 0,02 miljoen hoger.

Eind 2019 was het positieve saldo van het project Heijermanslaan op de balans opgenomen. Aangezien dat saldo het gevolg was van een grondverkoop, is dit in 2020 ten gunste van de exploitatie gebracht. Dit levert een voordeel op van € 0,08 miljoen.

### **Onttrekkingen aan reserves**

Het verschil is kleiner dan € 0,1 mln. en wordt derhalve niet toegelicht.