

Aanvullende uitleg systematiek verlies- en winstneming grondexploitaties

Datum 26 juni 2024

Opzet grondexploitatie

Een grondexploitatie omvat de kosten en opbrengsten die komen uit de ontwikkeling van een exploitatiegebied. Er ontstaat een saldo. Dat saldo is het resultaat van de grondexploitatie.

Het ontwikkelen van een projectlocatie duurt doorgaans meerdere jaren. Dit betekent dat rente en inflatie ook een rol spelen.

Niet elk project duurt even lang. Daardoor kunnen de saldi van kosten en opbrengsten van de grondexploitaties niet met elkaar vergeleken worden. En maken we gebruik van de netto contante waarde berekening. De netto contante waarde (NCW) is een financiële maatstaf die wordt gebruikt om de huidige waarde van toekomstige kasstromen te bepalen. Het geeft aan hoeveel een investering of project vandaag waard is, rekening houdend met alle kosten en opbrengsten in de toekomst, nadat deze zijn omgerekend naar de huidige waarde.

Het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) schrijft voor dat de gemeente de grondexploitaties bij de omrekening naar de NCW een vaste disconteringsrente van 2% per jaar hanteert.

Bij de jaarlijkse herzieningen van de grondexploitaties worden de gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten verwerkt. Daarnaast worden de nog te maken kosten en opbrengsten geraamd op basis van de laatste plannen, overeenkomsten, plannen en aanbestedingen. Hoe meer duidelijkheid er is over de ontwikkeling des te meer de getrouwheid van het geraamde resultaat toe neemt. Hierdoor nemen ook de risico's af.

Berekeningen MPG 2024

Bij de MPG-berekeningen voor 2024 is uitgegaan van de boekwaarde (gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten) per 31 december 2023. Daarnaast is er rekening gehouden met de nog te maken kosten, de nog te realiseren opbrengsten, de inflatiecorrectie en met de toe te rekenen rente. Op deze manier ontstaat een nieuw (eind)saldo. Dit eindsaldo is vervolgens met de NCW berekening tegen de 2% rente terug gerekend naar het prijspeil van 1 januari 2024.

Afhankelijk of er sprake is van een verliesgevend of een winstgevend complex, zijn er 2 richtingen.

Verliesgevende complexen

Conform het BBV moeten we voor verliesgevende grondexploitaties direct een verliesvoorziening treffen. De gemeente West Betuwe gebruikt de netto contante waarde (NCW) en het jaarlijks als last in de begroting opnemen van de 2% rentetoevoeging aan de voorzieningen. Door de jaarlijkse rentetoevoegingen groeit de verliesvoorziening tot het bedrag wat aan het eind nodig is om het verlies volledig te kunnen opvangen.

Het nadeel ten opzichte van de begroting wordt gedekt uit de algemene reserve Grondexploitatie. Overigens zijn in het verleden toen bijvoorbeeld de aan de complexen toegerekende rentelasten daalden, de voordelen (c.q. mindere nadelen) ten gunste van deze reserve gekomen.

Bij het MPG 2024 is bekend wat de nieuwe stand van de verliesvoorziening moet zijn en is ook bekend wat de mutatie is ten opzichte van het jaar ervoor. Het verschil, minus de al geraamde rentetoevoeging van 2%, wordt als resultaat in de jaarrekening verantwoord. Zoals in de rapportage is aangegeven, wordt het verschil vooral veroorzaakt door een actualisatie van de plankosten en de hogere toegerekende rentelasten.

In bijlage 1 is het meerjarig verloop van de verschillende verliesvoorzieningen opgenomen.

Voorbeeld

Als voorbeeld de verliesvoorziening voor De Plantage. De raad van Geldermalsen heeft in 2013 besloten om in 2012 en 2013 een verliesvoorziening van in totaal 23 miljoen euro te treffen. In de loop der jaren is er ruim 4,2 miljoen euro aan rente toegevoegd en is er een bedrag van 8,5 miljoen euro vrijgevallen ten gunste van de algemene reserve Grondexploitatie. Hierdoor bedraagt de huidige stand van de voorziening voor De Plantage 18,6 miljoen euro (zie bijlage 1).

Winstgevende complexen

Het BBV schrijft voor hoe tussentijdse winstneming moet plaatsvinden in grondexploitaties. Dit is conform de POC-methode (Percentage Of Completion). Bij de POC-methode wordt het tussentijds resultaat bepaald op basis van het voortgangpercentage van het project. Als bijvoorbeeld 50% van de kosten zijn gerealiseerd en 50% van de opbrengsten, dan moet 25% (50% x 50%) van de te verwachten winst worden genomen als resultaat.

Bij het project Mackaylaan, Ophemert is voor het eerst tussentijdse winst genomen nadat alle opbrengsten in 2023 zijn binnengekomen. Bij de andere twee projecten is vorige jaren winst genomen, maar door vertraging in de projecten zijn de kosten toegenomen en de opbrengsten niet. Hierdoor wijzigt het Percentage of Completion, waardoor er minder winst genomen had mogen worden. Dit betekent volgens het BBV dat de in het verleden genomen winst teruggestort moet worden en dus als een verlies in de jaarrekening verschijnt.

Gehanteerde rente

Het BBV schrijft voor dat de rentetoe rekening (voortaan) plaatsvindt op basis van de reguliere omslagrente. Deze rente wordt jaarlijks bepaald door de gemeente.

Rente	2023	2024	2025	2026 e.v.
MPG 2024	0,72% ¹	2,00%	2,00%	2,00%
MPG 2023	1,50%	1,50%	1,50%	1,70%
Verschil	-0,78%	0,5%	0,5%	0,5%

¹ Werkelijke rentepercentage voor jaarrekening 2023

Bij projecten met een lange looptijd en waar de kosten ver voor de baat uit gaan, is de invloed van een wijziging van de rentefactor groot.

Bijlage 1: Meerjarig verloop verliesvoorzieningen grondexploitaties

	Hondsgemet Noord	Homburg Noord	De Plantage Meteren	Molenblok Varik	Slingerbos Ophemert	Haaften Noord	Klingelenberg Noord Tuil	Centrumplan Vuren	Totaal
Oorspronkelijke vorming voorziening	1.106.532	448.519	23.000.000	1.421.700	234.900	1.505.800	637.600	589.000	28.944.051
Rentetoevoegingen	22.131	47.550	2.532.668	0	0	0	0	0	2.602.349
Tussentijdse wijzigingen	-1.128.663	-197.631	-7.965.819	342.498	-123.601	-911.017	-393.004	0	-10.377.237
Stand 31-12-2018	0	298.438	17.566.849	1.764.198	111.299	594.783	244.596	589.000	21.169.163
Harmonisatie EW naar CW		0	0	0	0	0	0	-33.972	-33.972
Harmonisatie riolering uit Grex		0	0	-166.232	-111.299	-27.518	-47.386	0	-352.435
Stand 1-1-2019 (herindeling)	0	298.438	17.566.849	1.597.966	0	567.265	197.210	555.028	20.782.756
Rentetoevoeging	0	5.969	351.337	31.959	0	11.345	3.944	11.101	415.655
Wijziging toevoeging 2019		2.991	-554.483	222.205	227.555	9.356	12.098	-94.023	-174.301
Stand 1-1-2020	0	307.398	17.363.703	1.852.130	227.555	587.966	213.252	472.106	21.024.110
Rentetoevoeging	0	6.148	347.274	37.043	4.551	11.759	4.265	9.442	420.482
Wijziging toevoeging 2020		-5.382	-1.447.413	-14.000	-11.999	-47.184	-15.929	-39.957	-1.581.864
Stand 1-1-2021	0	308.164	16.263.564	1.875.173	220.107	552.541	201.588	441.591	19.862.728
Rentetoevoeging	0	6.163	325.271	37.503	4.402	11.051	4.032	8.832	397.254
Wijziging toevoeging 2021		-2.023	-2.142.119	419.865	1.379.311	15.876	2.845	-200.207	-526.452
Afsluiten complex						-579.468		-250.216	-829.684
Stand 1-1-2022	0	312.304	14.446.716	2.332.541	1.603.820	0	208.465	0	18.903.846
Rentetoevoeging	0	6.246	288.934	46.651	32.076	0	4.169	0	378.076
Wijziging toevoeging 2022		18.606	1.793.019	1.065.820	510.795		73.617	100.000	3.561.857
Afsluiten complex		-337.156						-100.000	-437.156
Stand 1-1-2023	0	0	16.528.669	3.445.012	2.146.691	0	286.251	0	22.406.623
Rentetoevoeging	0	0	330.573	68.900	42.934	0	5.725	0	448.132
Wijziging toevoeging 2023			1.779.682	287.216	-49.244		-33.993	66.217	2.049.878
Afsluiten complex								-66.217	-66.217
Stand 1-1-2024	0	0	18.638.924	3.801.128	2.140.381	0	257.983	0	24.838.416
Opbouw verliesvoorziening:									
Oorspronkelijke toevoeging	1.106.532	448.519	23.000.000	1.421.700	234.900	1.505.800	637.600	589.000	28.944.051
Tussentijdse wijzigingen	-1.128.663	-183.439	-8.537.133	2.157.372	1.821.518	-960.487	-401.752	-201.942	-7.434.526
Toevoeging disconteringsrente	22.131	72.076	4.176.057	222.056	83.963	34.155	22.135	29.375	4.661.948
Subtotaal	0	337.156	18.638.924	3.801.128	2.140.381	579.468	257.983	416.433	26.171.473
Einde planperiode (nemen verlies)	0	-337.156	0	0	0	-579.468	0	-416.433	-1.333.057
Stand 1-1-2024	0	0	18.638.924	3.801.128	2.140.381	0	257.983	0	24.838.416
Systematiek bepaling verliesvoorziening:									
Geldermalsen: verliesvoorziening o.b.v. Netto Contante Waarde en in begroting worden de jaarlijkse lasten van de disconteringsrente geraamd									
Neerijnen: verliesvoorziening o.b.v. Netto Contante Waarde en in begroting worden de jaarlijkse lasten van de disconteringsrente niet geraamd									
Lingewaal: verliesvoorziening o.b.v. Eindwaarde									
West Betuwe: verliesvoorziening o.b.v. Netto Contante Waarde en in begroting worden de jaarlijkse lasten van de disconteringsrente geraamd									