Gemeente Uithoorn

Jaarstukken
2019

4.5 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 2018	begroot 2019	begroot na wijzigingen 2019	rekening 2019	verschil
Lasten	11.083	9.918	18.469	18.006	464
Baten	10.463	9.260	17.652	17.322	-330
Saldo baten en lasten	-620	-658	-817	-684	134
Toevoegingen aan reserves					-
Onttrekkingen aan reserves			105	98	-7
Saldo reserves	-	-	105	98	-7
Saldo	**-620**	**-685**	**-712**	**-586**	**127**

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.

Ook eventuele verschillen tussen begrote en werkelijke, niet projectspecifieke personele inzet voor grondexploitaties kunnen van invloed zijn op het (rekening)resultaat.

Mutaties met invloed op het resultaat

Onderstaande verschillen verklaren samen het positieve resultaat van baten en lasten voor bestemming van afgerond € 0,13 miljoen.

Baten

Op basis van voor grondexploitaties geldende regelgeving vanaf 2016 is het verplicht tussentijdse winsten te nemen op basis van de zogenaamde Percentage Of Completion (POC) methode. Door toepassing van deze methode worden winsten eerder genomen, naar rato van de voortgang van (opbrengsten en kosten van) het project. Het bedrag van de winstnemingen op basis van de POC methode is € 0,85 miljoen.

Lasten

Een nadeel van € 0,12 miljoen op de lasten van dit deelprogramma wordt veroorzaakt door organisatiekosten die naar projecten zijn doorberekend. Binnen de begroting van het deelprogramma Grondexploitaties was ook rekening gehouden met doorberekening naar projecten van kosten van het organisatieonderdeel Vastgoed. Deze doorberekende kosten zijn echter verantwoord op het deelprogramma vastgoed. Dit leidt tot een voordeel op het deelprogramma Vastgoed en een nadeel op het deelprogramma Grondexploitaties.

De jaarlijkse herziening van de grondexploitaties laat zien dat het noodzakelijk is om voor de projecten Legmeer West en De Rietkraag € 0,62 miljoen toe te voegen aan de voorziening grondexploitaties, waarvan € 0,48 voor Legmeer-West en € 0,15 voor De Rietkraag.

Bij De Rietkraag is in 2017 een tussentijdse winst genomen van € 0,65 miljoen. De winstneming van deze compensatielocatie is toegevoegd aan de bestemmingsreserve Ruimte voor Ruimte. Dit gebeurde op basis van het raadsbesluit van 28 september 2017. Met de storting van dit bedrag in de reserve zijn de lopende verplichtingen ingelost. De eindwaarde van het project is bij deze actualisering bepaald op € 0,15 miljoen negatief. Hierin begrepen is het bedrag van de tussentijdse winstneming. Dit betekent dat de winstneming te hoog is gebleken, op basis van de huidige actualiseringsgegevens. Het is niet meer mogelijk is de tussentijdse winstneming gedeeltelijk terug te draaien, want de tussentijdse winstneming is reeds verplicht en/of besteed. Daarom wordt voor het negatieve resultaat een voorziening getroffen.

De gedetailleerde redenen voor de negatieve resultaten zijn opgenomen in de notitie over de actualisering van de grondexploitaties. Deze notitie is niet openbaar in verband met de gevoelige informatie die hierin is opgenomen.