

Onderwerp: Herziening grondexploitaties per 1-1-2015

Ons kenmerk: 15RV000018

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer: 12

Elst, 17 maart 2015

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de Nota Grondbeleid, dienen de actieve grondexploitaties jaarlijks te worden herzien. Om hieraan te voldoen treft u bijgaand de herzieningen aan voor de volgende actieve grondcomplexen:

Complex	GREX 1-1-2015	eindw aarde per	GREX 1-1-2014	eindw aarde per	netto contante w aarde NCW per 01-01-2015
Woningbouwcomplexen					
14 Elst Zuid	€ 705.616 V	31-12-2016	€ 691.309 V	31-12-2015	€ 646.154 V
19 De Breekenhof Driel	€ 1.697.316 V	31-12-2015	€ 1.683.719 V	31-12-2015	€ 1.624.226 V
41 Prinses Irenestraat	€ 638.907 N	31-12-2016			€ 585.066 N
49 Tobbenhof	€ 42.013 V	31-12-2016			€ 38.473 V
84 Heteren Centrum	€ 114.359 N	31-12-2015	€ 153.220 V	31-12-2015	€ 109.435 N
<i>subtotaal</i>	€ 1.691.679 V		€ 2.528.248 V		€ 1.614.350 V
Bedrijvencomplexen					
53 De Merm Elst	€ 1.322.543 N	31-12-2020	€ 578.695 N	31-12-2017	€ 1.015.575 N
55 De Merm Oost Elst	€ 992.151 N	31-12-2020	€ 723.653 N	31-12-2017	€ 761.868 N
56 PwMG Zuid Heteren	€ 9.386.672 V	31-12-2020	€ 5.374.445 V	31-12-2017	€ 7.207.985 V
74 Spoorallee	€ 598.412 N	31-12-2020	€ 990.170 N	31-12-2020	€ 459.518 N
<i>subtotaal</i>	€ 6.473.567 V		€ 3.081.927 V		€ 4.971.024 V
Totaal	€ 8.165.246 V		€ 5.610.175 V		€ 6.585.375 V

Voor de herziening van het complex G.071 Elst Centraal 1^e fase is een afzonderlijk raadsvoorstel gemaakt.

Woningbouwcomplexen:

Prinses Irenestraat

Voor de Prinses Irenestraat is vorig jaar geen grondexploitatie vastgesteld, omdat wij met ontwikkelaar nog in overleg waren over het programma. Per 1-1-2014 waren er € 756.247 aan kosten verantwoord waarvan het grootste gedeelte betrekking heeft op verwervingskosten en sloopkosten van woningen aan de Grote Molenstraat die in 2013 zijn aangekocht voor de realisatie van het Brede school project.

In verband met de inbreng van de bovengenoemde woning in het grondcomplex is in de jaarrekening 2013 een voorziening opgenomen van € 675.405 hiervan kan nu € 36.498 vrijvallen.

Dit complex betreft de herontwikkeling van een deellocatie in het centrum van Elst. In 2014 is een overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar voor de verkoop van grond voor de realisatie van 10 zorgwoningen. Voor het overige deel vinden onderhandelingen plaats met een marktpartij voor realisatie van ca. 28 zorgunits. Verwacht wordt dat er in 2015 een overeenkomst wordt afgesloten.

Volgens de exploitatieopzet per 01-01-2015 kan dit complex per 31-12-2016 worden afgesloten met een negatief resultaat van € 638.907,-. Voor dit negatieve resultaat is een voorziening getroffen. De financiële risico's in dit project voor de gemeente zijn beperkt.

Tobbenhof

Dit complex betreft de herontwikkeling van een transportbedrijfslocatie aan de westzijde van Elst. Op dit complex kunnen 4 woningen worden gerealiseerd.

Nu de bestemmingsplanprocedure is afgerond kan gestart worden met de verkoop van de kavels. Volgens de exploitatieopzet per 01-01-2015 kan dit complex per 31-12-2016 worden afgesloten met een positief resultaat van € 42.013.

Heteren Centrum

Volgens de herziene exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2015 worden afgesloten met een negatief saldo van € 114.359,-. Bij de vorige exploitatieopzet werd uitgegaan van een positief saldo van € 153.220,- (per 31-12-2015). Het negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt door indexering van de civieltechnische kosten en hogere plankosten.

Bedrijventerreinen:

Algemeen.

Voor de bedrijventerreinen zijn de grondprijzen per 1-1-2015 verlaagd naar marktconforme prijzen en is de looptijd verlengd van 2017 tot en met 2020.

De Poort van Midden Gelderland Zuid

Volgens de herziene exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2020 worden afgesloten met een positief saldo van € 9.386.672. Dit saldo is € 4.012.227 voordeliger dan de vorige exploitatieopzet (voordelig € 5.374.445) en wordt voornamelijk veroorzaakt door de toevoeging van de 2e fase van de PvMGZ aan het complex na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Hierdoor kan 38.452 m² extra grond worden uit gegeven.

Spoorallee

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2020 worden afgesloten met een negatief saldo van € 598.412. Dit saldo is ca. € 391.759 voordeliger dan de vorige exploitatieopzet (nadelig saldo € 990.170 hiervoor is in de jaarrekening 2013 een voorziening getroffen) en wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere civieltechnische kosten, de bijstelling van de plankosten en de lagere toe te rekenen rentekosten. Daarnaast is wel rekening gehouden met een lagere subsidiebijdrage door de lagere civieltechnische kosten.

2. Waarom naar de raad

De raad is het bestuursorgaan dat de (herziene) grondexploitaties vaststelt.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Jaarlijks worden de exploitatieopzetten van de actieve in exploitatie zijnde grondcomplexen herzien. Het doel hiervan is de financiële belangen van de gemeente te bewaken.

4. Argumenten en alternatieven

n.v.t.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

n.v.t.

6. Communicatie

n.v.t.

7. Kosten, baten en dekking

Alle financiële consequenties van de herziening van de grondexploitaties zijn verwerkt in de jaarrekening 2014. Voor de dekking van het nadelig saldo van de complexen met een nadelig saldo is een voorziening gevormd.

Verloop voorziening verliesgevende complexen 2014

Complex	saldo 31-12-2013	aanpassing 2014	saldo 31-12-2014
41 Prinses Irenestraat	€ 675.406	€ -36.499	€ 638.907
84 Heteren Centrum	€ -	€ 114.359	€ 114.359
53 De Merm Elst	€ 578.695	€ 743.848	€ 1.322.543
55 De Merm Oost Elst	€ 723.653	€ 268.498	€ 992.151
71 Elst Centraal	€ 4.244.327	€ 3.517.044	€ 7.761.371
74 Spoorallee	€ 990.170	€ -391.758	€ 598.412
	€ 7.212.251	€ 4.215.491	€ 11.427.742

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Th. Hoex MMO

drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Samenvatting van de herziene grondexploitaties per 01-01-2015

Portefeuillehouder: W.H. Hol (financiën) / J.A.M. van Baal (grondzaken)

Behandelend teammanager voor technische vragen: A.M. Mulders Bartels tel.: (0481) 362 300, email: info@overbetuwe.nl

