

Erratum grondnota 2015

Op pagina 1 in de laatste alinea en op 7 in de tweede alinea staat vermeld dat:

Naar aanleiding van de uitkomsten van de risicoanalyses is op advies van de accountant in de jaarrekening 2014 een extra voorziening opgenomen van € 3.054.000

Dit moet zijn:

Naar aanleiding van de uitkomsten van de risicoanalyses is na overleg met de accountant in de jaarrekening 2014 een extra voorziening opgenomen van € 3.054.000.

Als aanvulling wordt een toelichting op de actieve bedrijvencomplexen in exploitatie gegeven:

5.2 Actieve bedrijvencomplexen in exploitatie

Algemeen

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

Door de ongunstige afzetmogelijkheden voor bedrijfskavels zijn er financiële risico's voor de gemeente op termijn aanwezig. Voor de bedrijfskavelcomplexen zijn risicoanalyses opgesteld. Het totale gewogen risicobedrag uit de negatieve bedrijfscomplexen bedraagt in de gezamenlijke risicoanalyses € 2,9 mln. Voor dit bedrag wordt nu in de jaarrekening 2014 na overleg met de accountant een extra voorziening opgenomen, naast de reeds genomen voorzieningen voor de tekorten in de verliesgevende bedrijfscomplexen.

53 De Merm - Elst

Algemene beschrijving van het complex

De Merm is een bedrijventerrein ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein De Aam in Elst. Het exploitatiegebied omvat circa 10,9 ha. uitgeefbaar bedrijventerrein.

Projectfase

Realisatie fase

Stand van zaken

Terugblik afgelopen jaar (2014)

In 2014 is er een start gemaakt met de werkzaamheden voor de waterhuishouding, hierdoor is de tijdelijke retentie komen te vervallen en kan er 7.485 m2 aan grond worden uitgegeven. Daarnaast zijn de verkoopprijzen opnieuw beoordeeld en verlaagd naar marktconforme prijzen

Vooruitblik komend jaar (2015)

Afronding werkzaamheden voor de waterhuishouding
Verkoop van kavels.

Financiën

Looptijd t/m	2020		
Boekwaarde 31-12-2013	€	2.362.484	
Kosten 2014	€	615.295	
Opbrengsten 2014	€	-	
Resultaat 2014			
Boekwaarde 31-12-2014	€	2.977.779	
Nog te realiseren			
Nog te maken kosten	€	1.779.859	
Nog te realiseren opbrengsten	€	3.435.095	
Resultaat GREX per 1-1-2015	€	1.322.543	Nadeel per 31-12-2020
Resultaat GREX per 1-1-2014	€	578.695	Nadeel per 31-12-2017
Getroffen voorziening	€	578.695	per 31-12-2013
	€	743.848	storting 2014
	€	1.322.543	per 31-12-2014
Nog te verkopen m2		30.797	per 31-12-2013
Verkocht in 2014		-	storting 2014
Nog te verkopen m2		30.797	per 31-12-2014
Planning grondverkoop	in m2	opbrengst in €	
	2015	5.133 €	572.516
	2016	5.133 €	572.516
	2017	5.133 €	572.516
	2018	5.133 €	572.516
	2019	5.133 €	572.516
	2020	5.132 €	572.516

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2020 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 1.322.543. Dit saldo is € 743.848 nadeliger dan de vorige exploitatieopzet (nadelig € 578.695). Dit nadeliger saldo wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de grondprijzen voor alle bedrijfskavels opnieuw zijn gewaardeerd en door de verlenging van de looptijd van 2017 naar 2020. Daarnaast zijn de civieltechnische kosten gestegen door het opheffen van de tijdelijke retentie.

Risico's voortgang project

Voor dit complex is een risicoanalyse opgesteld. Het totale gewogen risicobedrag bedraagt ca. € 1.118.000. Voor dit bedrag wordt nu in de jaarrekening 2014 na overleg met de accountant een extra voorziening opgenomen, naast de reeds genomen voorzieningen voor het tekort.

54 MTC Panden

Algemene beschrijving van het complex

Op dit project zijn kosten van de MTC-panden verantwoord. Deze panden zijn gewaardeerd tegen de taxatiewaarde per 31-12-2010. Voor het verschil tussen de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde is een voorziening gevormd.

Projectfase

Realisatiefase

Stand van zaken

Terugblik afgelopen jaar (2014)

In 2014 zijn er drie woningen en een kavel verkocht en overgedragen.
Ook zijn de laatste 2 woningen verkocht die in 2015 zullen worden overgedragen.

Vooruitblik komend jaar (2015)

In 2015 zullen de laatste 2 woningen worden overgedragen en het resterende kavel worden overgeboekt naar balanspost gronden en terreinen. Hierna kan complex worden afgesloten.

Financiën

Looptijd t/m	2015	
Boekwaarde 31-12-2013	€	3.196.090
Kosten 2014	€	4.971
Opbrengsten 2014	€	1.225.662
Resultaat 2014		
Boekwaarde 31-12-2014	€	1.975.399
Nog te realiseren		
Nog te maken kosten	€	45.000
Nog te realiseren opbrengsten	€	574.010
Resultaat	€	1.446.389
		Nadeel per 31-12-2015
Getroffen voorziening	€	1.321.080
	€	125.309
	€	1.446.389
		per 31-12-2013
		storting 2014
		per 31-12-2014

Risico's voortgang project

Door getroffen de voorziening is getroffen zijn er geen extra risico's meer voor de gemeente.

53 De Merm Oost - Elst

Algemene beschrijving van het complex

Dit complex betreft een tweetal percelen die geschikt zijn voor uitbreiding van bedrijventerrein De Merm aan de oostzijde. Om de kosten te beheersen wordt pas gestart met het bouwrijp maken als de gronden zijn verkocht.

Projectfase

Vorbereidingsfase

Stand van zaken

Terugblik afgelopen jaar (2014)

In 2014 is zijn de verkoopprijzen opnieuw beoordeeld en verlaagd naar marktconforme prijzen

Vooruitblik komend jaar (2015)

Verkoop van kavels, eventueel start bouwrijp maken.

Financiën

Looptijd t/m	2020		
Boekwaarde 31-12-2013	€	2.516.689	
Kosten 2014	€	123.290	
Opbrengsten 2014	€	-	
Resultaat 2014			
Boekwaarde 31-12-2014	€	2.639.979	
Nog te realiseren			
Nog te maken kosten	€	1.170.161	
Nog te realiseren opbrengsten	€	2.817.990	
Resultaat GREX per 1-1-2015	€	992.151	Nadeel per 31-12-2020
Resultaat GREX per 1-1-2014	€	723.653	Nadeel per 31-12-2017
Getroffen voorziening	€	723.653	per 31-12-2013
	€	268.498	storting 2014
	€	992.151	per 31-12-2014
Nog te verkopen m2		24.059	per 31-12-2013
Verkocht in 2014		-	
Nog te verkopen m2		24.059	per 31-12-2014
Planning grondverkoop	in m2	opbrengst in €	
2015	4.010	€	469.665
2016	4.010	€	469.665
2017	4.010	€	469.665
2018	4.010	€	469.665
2019	4.010	€	469.665
2020	4.009	€	469.665

Volgens de herziene exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2020 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 992.150. Dit saldo is € 268.498 nadeliger dan de vorige exploitatieopzet (nadelig € 723.653) en wordt voornamelijk veroorzaakt door herwaardering van de grondprijzen voor bedrijfskavels en door de verlenging van de looptijd tot 2020.

Risico's voortgang project

Voor dit complex is een risicoanalyse opgesteld. Het totale gewogen risicobedrag bedraagt ca. € 887.000. Voor dit bedrag wordt nu in de jaarrekening 2014 na overleg met de accountant een extra voorziening opgenomen, naast de reeds genomen voorzieningen voor het tekort.

56 / 78 De Poort van Midden Gelderland Zuid – Heteren

Algemene beschrijving van het complex

Het complex betreft een bedrijventerrein, gelegen aan de zuidzijde van Heteren en ten westen van de snelwegverbinding.

Projectfase

Realisatiefase

Stand van zaken

Terugblik afgelopen jaar (2014)

In 2014 zijn 2 kavels verkocht, deze worden in 2015 overdragen.
Door de uitspraak van de Raad van State is het exploitatiegebied uitgebreid met 38.452 m² te verkopen grond.

Vooruitblik komend jaar (2015)

Overdracht van de in 2014 verkochte kavels en verkoop van de resterende kavels.

Financiën

Looptijd t/m	2020		
Boekwaarde 31-12-2013	€	278.065	
Kosten 2014	€	97.008	
Opbrengsten 2014	€	-	
Resultaat 2014	€	-	
Boekwaarde 31-12-2014	€	375.073	
Voorraad in m² per 31-12-2014			
Nog te realiseren			
Nog te maken kosten	€	406.915	
Nog te realiseren opbrengsten	€	10.168.660	
Resultaat GREX per 1-1-2015	€	9.386.672	Voordeel per 31-12-2020
Resultaat GREX per 1-1-2014	€	5.374.455	Voordeel per 31-12-2017
Nog te verkopen m2		80.687	per 31-12-2013
Verkocht in 2014		-	
Nog te verkopen m2		80.867	per 31-12-2014
Planning grondverkoop			
	in m2	opbrengst in €	
2015	19.377	€	1.914.690
2016	12.262	€	1.452.245
2017	12.262	€	1.452.245
2018	12.262	€	1.452.245
2019	12.262	€	1.452.245
2020	12.262	€	1.452.245

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 aan het complex.

Risico's voortgang project

Voor dit complex is een risicoanalyse opgesteld. Het totale gewogen risicobedrag bedraagt ca. € 1.047.000.

74 Spoorallee

Algemene beschrijving van het complex

Dit complex maakt onderdeel uit van de ontwikkelingsvisie Elst-Zuidoost. Voor de herontwikkeling van het emplacement zijn gronden aangekocht van NS Poort.

Projectfase

Vorbereidingsfase

Stand van zaken

Terugblik afgelopen jaar (2014)

In 2014 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden en is gestart met het bouwrijp maken.

Vooruitblik komend jaar (2015)

In 2015 zal het bouwrijp maken worden afgerond en zal de EFRO subsidie worden afgerekend. Het opstarten van de grondverkoop.

Financiën

Looptijd t/m	2020		
Boekwaarde 31-12-2013	€	1.763.228	
Kosten 2014	€	649.206	
Opbrengsten 2014	€	-	
Resultaat 2014			
Boekwaarde 31-12-2014	€	2.412.434	
Nog te realiseren			
Nog te maken kosten	€	1.279.057	
Nog te realiseren opbrengsten	€	3.093.080	
Resultaat GREX per 1-1-2015	€	598.412	Nadeel per 31-12-2020
Resultaat GREX per 1-1-2014	€	990.170	Nadeel per 31-12-2020
Getroffen voorziening	€	990.170	per 31-12-2013
	€	391.759	vrijval 2014
	€	598.412	per 31-12-2014
Nog te verkopen m2		21.609	per 31-12-2013
Verkocht in 2014		-	
Nog te verkopen m2		21.609	per 31-12-2014
Planning grondverkoop	in m2	opbrengst in €	
2015	3.602	€	432.180
2016	3.602	€	432.180
2017	3.602	€	432.180
2018	3.601	€	432.180
2019	3.601	€	432.180
2020	3.601	€	432.180

Dit voordeliger saldo wordt voornamelijk veroorzaakt door de onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan in 2014. Hierdoor is bijstelling van de ramingen voor de civieltechnische kosten, de bijstelling van de plankosten en de lagere rentekosten mogelijk geworden. Daarnaast is rekening gehouden met een lagere subsidiebijdrage door de lagere civieltechnische kosten.

Risico's voortgang project

Voor dit complex is een risicoanalyse opgesteld. Het totaal gewogen risicobedrag bedraagt ca. € 877.000. Voor dit bedrag wordt nu in de jaarrekening 2014 na overleg met de accountant een extra voorziening opgenomen, naast de reeds genomen voorzieningen voor het tekort.