

Onderwerp: Actualisatie grondexploitaties per 1-1-2014

Ons kenmerk: 14RV000035

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer: **5a**

Elst, 10 juni 2014

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Eenmaal per jaar bij de jaarrekening dient inzicht te worden gegeven in de financiële toestand van de grondcomplexen. Voor de actieve grondcomplexen in exploitatie zijn de exploitatieopzetten herzien of opgesteld naar de toestand per 01-01-2014.

Deze herzieningen leiden tot de volgende resultaten.

Complex	GREX 01-01-2014	eindwaarde per	GREX 01-01-2013	eindwaarde per	netto contante waarde NCW per 01-01-2013
Woningbouwcomplexen					
14 Elst Zuid	€ 691.309 V	31-12-2015	€ 972.916 V	31-12-2014	€ 633.052 V
19 De Breekenhof Driel	€ 1.683.719 V	31-12-2015	€ 2.706.533 V	31-12-2015	€ 1.541.832 V
47 Molenstraat Zetten	€ 114.678 V	31-12-2014	€ -	€ -	€ 109.740 V
84 Heteren Centrum	€ 153.220 V	31-12-2015	€ 330.368 V	31-12-2015	€ 134.266 V
subtotaal	€ 2.642.926 V		€ 4.009.817 V		€ 2.418.890 V
Bedrijvencomplexen					
53 De Mern Elst	€ 578.695 N	31-12-2017	€ 751.768 N	31-12-2016	€ 485.271 N
55 De Mern Oost Elst	€ 723.653 N	31-12-2017	€ 571.238 N	31-12-2016	€ 606.827 N
56 PvMG Zuid Heteren	€ 5.374.445 V	31-12-2017	€ 5.260.609 V	31-12-2016	€ 4.506.802 V
subtotaal	€ 4.072.097 V		€ 3.937.603 V		€ 3.414.703 V
Totaal	€ 6.715.023 V		€ 7.947.420 V		€ 5.833.594 V

Voor het complex De Breekenhof heeft in 2013 een tussentijdse winstneming plaatsgevonden van totaal € 1.000.000. In dit overzicht is de herziene grondexploitatie van Elst Centraal niet meegenomen. Deze is behandeld in de raad van 20 mei.

Toelichting op de belangrijkste verschillen t.o.v. 2013

Elst Zuid

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2013 worden afgesloten met een positief saldo van € 691.309. Hierbij is rekening gehouden met een mogelijke lagere grondopbrengst omdat andere ontwikkelingsmogelijkheden voor de nog te verkopen gronden (4.016 m2) zullen worden onderzocht.

De Breekenhof

Volgens de opgestelde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2015 worden afgesloten met een positief saldo van € 1.683.719. Voor dit complex heeft in 2013 een tussentijdse winstneming plaats gevonden van € 1.000.000.

Molenstraat Zetten

Volgens de exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2014 worden afgesloten met een positief saldo van € 114.678.

Centrumplan Heteren

Volgens de opgestelde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2015 worden afgesloten met een positief saldo van € 153.220. Bij de vorige exploitatieopzet werd uitgegaan van een positief saldo van € 330.368 (per 31-12-2015). Het lagere resultaat wordt met name veroorzaakt door:

- Hogere civieltechnische kosten
- Hogere rente kosten i.v.m. aanpassing van de fasering

De Merm

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2017 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 578.695. Dit saldo is ca. € 174.000 voordeliger dan de vorige exploitatieopzet (nadelig € 751.768) en wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de grond van de tijdelijke retentie kan worden uitgegeven. Tegenover deze extra opbrengst zijn hogere rentekosten geraamd in verband met verlenging van de looptijd van 2016 naar 2017.

De Merm Oost

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2017 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 723.653. Dit saldo is ca. € 153.000 nadeliger dan de vorige exploitatieopzet (nadelig € 571.238) en wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere rentekosten in verband met verlenging van de looptijd van 2016 naar 2017.

De Poort van Midden Gelderland Zuid

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2017 worden afgesloten met een positief saldo van € 5.374.445. Hierbij is rekening gehouden met verlenging van de looptijd van 2016 naar 2017.

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 geactualiseerd. 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 2013. Voor de dekking van het nadelig saldo van de complexen met een nadelig saldo is een voorziening gevormd, dit betreft de complexen:

53 De Merm Elst	€	578.695
55 De Merm Oost Elst	€	723.653
	€	1.302.348

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th. Hoex MMO

drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Samenvatting vast te stellen grondexploitaties per 01-01-2014
2. Vertrouwelijke grondnota 2014

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

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