Onderwerp: Geactualiseerde Grondexploitaties per 1-1-2024 en Projectenboek 2024

Ons kenmerk: 2024-028028

Elst, 14 mei 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. De geactualiseerde actieve grondexploitaties per 1-1-2024, zoals opgenomen in bijlage 1 vast te stellen
2. Het resultaat als volgt te verwerken in de jaarrekening 2023:
   a. De voorziening verliesgevende complexen te verhogen met € 101.385 van € 4.063.032 naar € 4.164.417;
   b Het grondcomplex 'De Merm' afsluiten met een nadelig saldo van € 236.884.
3. Het projectenboek 2024 vast te stellen.

2. Inleiding

Jaarlijks worden alle grondexploitaties geactualiseerd aan de hand van de situatie per 1 januari en door uw raad vastgesteld.

Met ingang van 2020 benutten wij dit moment om u tevens te informeren over de stand van zaken ten aanzien van onze ruimtelijke projecten. Hiervoor is het Projectenboek opgesteld. Het Projectenboek omvat zowel een terugblik op 2023 (controlerende taak) als een vooruitblik vanaf 1 januari 2024 voor de ruimtelijke projecten.

3. Doel en beoogd effect

De geactualiseerde grondexploitaties vaststellen. Het resultaat hiervan te verwerken in de jaarrekening 2023.

In het projectenboek 2024 wordt inzicht gegeven in:
1. Verantwoorden: toelichting op de (financiële) resultaten en wijzigingen in het afgelopen boekjaar (2023).
2. Plannen: vooruitblik op de komende jaren (vanaf 2024).

4. Argumenten

1.1 Het is noodzakelijk om jaarlijks de grondexploitaties te actualiseren.
Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), de financiële verordening en de nota grondbeleid dienen de grondexploitaties jaarlijks te worden geactualiseerd. Om hieraan te voldoen, zijn deze per 1-1-2024 geactualiseerd.

1.2 De grondexploitaties zijn geactualiseerd op basis van zorgvuldige analyses.
Voor deze grondcomplexen zijn de exploitatieopzetten geactualiseerd naar de situatie per 1-1-2024. Daarbij is extra aandacht besteed aan de herijking van ramingen van de nog te realiseren werken en nog te besteden uren, de programmering en nog te realiseren opbrengsten en risicoprofielen per januari 2024. Op basis van deze actualisatie zijn de getroffen voorzieningen aangepast.

2.1 De geactualiseerde grondexploitaties zijn verwerkt in de jaarrekening 2023.
In juli a.s. wordt de gemeentelijke jaarrekening 2023 aan uw raad ter vaststelling voorgelegd. In deze jaarrekening zijn de geactualiseerde grondexploitaties verwerkt.

2.2 Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dienen in de jaarrekening de financiële consequenties van de actuele grondexploitaties te worden verwerkt.
Voor een toelichting hierop verwijzen we naar hoofdstuk 8 van het projectenboek.

3.1 Het projectenboek dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld.
Op 16 april jl. heeft de gemeenteraad bij het geamendeerd vaststellen van het Rekenkamerrapport 'Sturen op projecten' besloten dat het Projectenboek en de voortgangsrapportage ter vaststelling aan de raad dient te worden voorgelegd.

5. Kanttekeningen en risico's

3.1 Stoplichtmodel.
Met het stoplichtmodel geven we in het projectenboek in één oogopslag aan hoe het project er op de peildatum 1 januari 2024 voor staat op de onderdelen 'Geld', 'Kwaliteit' en 'Tijd'. Het betreft een momentopname en dit kan in de loop van het jaar wijzigen.

Grijs	Het project is in voorbereiding
Groen	Uitvoering vindt plaats conform de vastgestelde bestuurlijke kaders
Oranje	Er is sprake van afwijking van de oorspronkelijke kaders
Rood	Er is sprake van een dusdanige afwijking van de kaders dat een nieuw besluit noodzakelijk is.

Indien er sprake is van afwijkingen of risico's op afwijkingen (oranje of rood) wordt hierop een toelichting gegeven.

6. Financiën

Per 1-1-2024 zijn voor de actieve grondcomplexen in exploitatie de grondexploitaties geactualiseerd.

Voor de complexen met een nadelig saldo wordt de voorziening ‘verliesgevende complexen’ ten opzichte van de actualisatie per 1-1-2024 verhoogd met € 101.385 van € 4.063.032 naar € 4.164.417.

Complex	Voorziening 31-12-2022	Mutaties 2023	Voorziening 31-12-2023
De Merm Elst	€ 258.361	€ -258.361	€ -
De Merm Oost Elst	€ 875.224	€ -18.352	€ 856.872
Spoorallee	€ 234.907	€ 6.327	€ 241.234
Elst Centraal Oost	€ 498.210	€ 334.222	€ 832.432
Elst Centraal West	€ 823.016	€ 17.561	€ 840.577
Heteren Centrum	€ 1.373.314	€ 19.988	€ 1.393.302
Totaal	€ 4.063.032	€ 101.385	€ 4.164.417

Omdat het project De Merm wordt afgesloten, kan de getroffen voorziening van € 258.361 vrijvallen.

Elst Centraal Oost (€ 832.432 nadeel)
Uit de tabel blijkt dat de oorzaak van het toegenomen nadelig met name veroorzaakt wordt door de grondexploitatie Elst Centraal Oost.

Het nadeel in het resultaat is vooral het gevolg van hogere kosten in het woonrijp maken. Hieronder staan de belangrijkste oorzaken:

- Langere looptijd van 2024 naar 2027 waardoor hogere plankosten en rente lasten
- Hogere civiel-technische kosten doordat de herontwikkeling van het ETE-gebouw in dit project is opgenomen, de realisatie van parkeerplaatsen en de plaatsing van fietsnietjes.
- Deze extra kosten worden voor deel gecompenseerd door de aan-en verkoop van de gronden van de VOF Westeraam die in deze GREX zijn opgenomen.

7. Duurzaamheid

a. Energietransitie
Niet van toepassing.

b. Circulaire Economie
Niet van toepassing.

c. Klimaatadaptatie
Niet van toepassing.

8. Vervolg

Planning
Op 16 april 2023 is door de gemeenteraad het rekenkamerrapport “Sturen op projecten” vastgesteld. Op basis van een geamendeerd raadsbesluit is (onder andere) besloten dat:

- het projectenboek en de voortgangsrapportage jaarlijks ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.
- In 2024 het projectmatig werken zal worden doorontwikkeld.
  Hiervoor zal een leidraad worden opgesteld en zullen intern de processen worden doorontwikkeld. Over de voortgang en implementatie van dit proces zullen wij de raad informeren.

Communicatie
Niet van toepassing.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente
Niet van toepassing.

Evaluatie

Op 16 april jl. heeft de gemeenteraad besloten dat de grondexploitatie tweemaal per (per 1 januari en 1 juli) worden geactualiseerd.
In het najaar zullen de geactualiseerde grondexploitaties en de voortgangsrapportage (stand van zaken per 1 juli) ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de gemeentesecretaris	de burgemeester
P.J.E. Breukers	R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Samenvatting van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2024
2. Concept-Raadsbesluit
3. Projectenboek 2024

Portefeuillehouder Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder
De behandelend ambtenaar is Herbert Janssen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl