/

gemeente Overbetuwe

Bijlage 1

Samenvatting GREXEN per 1-1-2026

Complex	GREX 1-1-2025	eindwaarde per	GREX 1-1-2026	eindwaarde per	verschillen t.o.v. 2025
Bedrijvencomplexen					
De Merm Oost	€ -1.104.433 N	31-12-2027	€ -859.097 N	31-12-2029	€ 245.336 V
Spoorallee	€ -259.003 N	31-12-2026	€ -73.672 N	31-12-2026	€ 185.331 V
Elst Centraal Oost	€ -857.766 N	31-12-2028	€ -882.872 N	31-12-2029	€ -25.106 N
subtotaal nadeel	*€ -2.221.202 N*		*€ -1.815.641 N*		*€ 405.561 V*
Woningbouwcomplexen					
Elst Centraal West	€ -768.961 N	31-12-2027	€ -795.317 N	31-12-2028	€ -26.356 N
De Biezenkamp	€ 2.351.741 V	31-12-2032	€ 2.063.273 V	31-12-2032	€ -288.468 N
subtotaal nadeel	*€ 1.582.780 V*		*€ 1.267.956 V*		*€ -314.824 N*
Totaal	€ -638.422 N		€ -547.685 N		***€ 90.737*** V
totaal voorzieningen	€ 2.990.163		€ 2.610.958		***€ 379.205***

Beknopte toelichting op de GREXEN.

De Merm Oost *(€ 245.000 minder verlies ten opzichte van 1-1-2025)*
Dit is een verbetering van € 245.000 ten opzichte van 2024. Dit wordt veroorzaakt door:

- Hogere Civieltechnische kosten vanwege bijstelling scope aanpassing (verharding € 45.000 en waterhuishouding extra € 50.000).
- Hogere plankosten vanwege bijstelling scope en verlengen looptijd naar 2029 (Extra kosten € 90.000).
- Verlenging looptijd met een jaar van 2027 naar 2029 heeft voor de rente en de kostenstijging een negatief gevolg van € 80.000.
- Andere verdeling vierkante meters uitgeefbare kavels en hogere grondprijs (van € 130 naar € 160 per m²) heeft een positief gevolg van € 510.000.

Spoorallee *(€ 185.000 minder verlies ten opzichte van 1-1-2025)*
Bij het complex Spoorallee is het geprognotiseerde verlies berekend op € 74.000. Dit is een verbetering van € 185.000 ten opzichte van 2024. Het voordelig saldo van € 185.000 is samengesteld uit:

- Bijstelling en indexering civieltechnische kosten € 6.000 nadeel.
- Bijstelling en indexering plankosten € 10.000 nadeel.
- Minder rentekosten en kostenstijging over 2026 (kosten op 1-1-2026 op niveau gebracht), levert een positieve bijdrage op van € 6.000.
- Grondverkoopprijs is aangepast naar € 185 per m² dit levert een voordeel van € 194.000.

Elst Centraal Oost *(Toename van het verlies met € 25.000 ten opzichte van 1-1-2025)*
Het complex Elst Centraal Oost kent een geprognotiseerd verlies van € 883.000. Dit is een toename van het verlies met € 25.000 ten opzichte van 1-1-2025 en is te verklaren door extra plan en rentekosten door verlenging van de looptijd van 2028 naar 2029.

Elst Centraal West *(Toename van het verlies met € 26.000 ten opzichte van 2024)*
Door de verlenging van de looptijd van 2027 naar 2028 zijn de kosten voor planning en rente toegenomen. Deze extra lasten hebben geleid tot een stijging van het verlies met € 26.000, waardoor het totale verlies nu € 795.000 bedraagt.

De Biezenkamp *(Afname van de winst met € 288.000)*
De grondexploitatie voor De Biezenkamp is in 2025 vastgesteld op basis van normatieve bedragen. Op basis van verdere inzichten, die zijn verkregen door nadere analyses van de kosten, opbrengsten en marktontwikkelingen, is deze grondexploitatie geactualiseerd. Deze actualisatie heeft geleid tot een daling van de verwachte winst met € 288.000. Desondanks wordt nog steeds een winst van € 2.063.000 verwacht.
De actualisatie van de grondexploitatie, gebaseerd op de nieuwe inzichten, heeft geleid tot de volgende financiële wijzigingen:

- Indexering van grondverwerving en grondverkopen: Op basis van de gesloten overeenkomst met Whoon is er een netto voordeel van € 98.000 ontstaan.
- Bijstelling van de CT-kosten voor bouw- en woonrijp maken: Er is een nadeel van € 809.000, als gevolg van hogere geraamde kosten voor het bouw- en woonrijp maken.
- Bijstelling van de plankosten: Deze kosten zijn met € 404.000 toegenomen.
- Renteaanpassing en indexering: De rente is aangepast van 2,5% naar 1,5%, wat een voordeel van € 827.000 oplevert.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het projectenboek.