

**TOELICHTING OP DE
GEACTUALISEERDE GRONDEXPLOITATIES PER 1-1-2019**

GEMEENTE OVERBETUWE

Corsa 19bij03949

SAMENVATTING

Het doel van deze actualisatie is om de raad tijdig en volledig te informeren over de actuele stand van zaken rondom de grondexploitaties. Bij de actualisatie is aandacht besteed aan de herijking van de raming van de nog te realiseren werken en nog te besteden uren, de programmering, nog te realiseren opbrengsten en risicoprofielen per januari 2019.

Beleid

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

De actualisatie is gehouden aan spelregels zoals deze in beleid en regelgeving zijn vastgelegd. Met name het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) speelt hierbij een grote rol. De BBV-regels zijn van invloed op de volgende manier van invloed actualisatie van de grondexploitaties 2019 in Overbetuwe:

- Voor verliesgevende projecten wordt een voorziening getroffen gelijk aan het resultaat (op eindwaarde). Dit zijn de projecten Prinses Irenestraat, , De Merm, De Merm Oost, Elst centraal, Spoorallee en Heteren Centrum. De projecten Tobbenhof en Prinses Irenestraat worden dit jaar afgesloten.
- Ten aanzien van de winstgevende projecten Poort van Midden Gelderland en Elst – Zuid worden mogelijk tussentijdse winstneming getroffen. Als winstgevend project is de Steenbeekstraat toegevoegd.
- De eenduidige toerekening leidt bij meerdere projecten tot het weglaten van onder andere de posten onvoorzien en bijdragen die niet projecteigen zijn.
- Wat betreft de rente moet de werkelijke rente worden gehanteerd. Deze is voor de gemeente Overbetuwe gelijk aan 1,84%

Regionaal Programma Werklocaties (RPW)

Conform het RPW is de afspraak dat op 1 januari 2021 de toegestane hoeveelheid lokale bedrijventerrein in de programmering van gemeente Overbetuwe gelijk is aan maximaal 5,2 hectare. Per 1 oktober 2017 was er 9,1 hectare aan te verkopen bedrijfskavels. Hiervan is 4,7 hectare van de gemeente en 4,4 hectare van particulieren. Voor de gemeente gaat hierbij om de bedrijventerreinen De Merm en Spoorallee. Het risico ten aanzien van het schrappen van bedrijventerrein is behoorlijk afgenomen. Voor de Merm geldt van de zeven resterende kavels er twee in 2019 worden geleverd en momenteel twee onder optie zijn. Voor Spoorallee geldt dat alle resterende kavels onder optie zijn en zijn naar verwachting in 2020 allen verkocht. Er is naar verwachting geen overaanbod op korte termijn.

Woningbouwprioritering

Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Woonagenda (Atrivé, 2016) prioriteert Overbetuwe het woningbouwprogramma om ruimte te scheppen voor kansrijke projecten, realisatie te versnellen en de overprogrammering op te lossen. De projecten waar de prioritering van invloed op zou kunnen zijn, zijn Elst Zuid, Heteren Centrum, Steenbeekstraat en Elst Centraal. Voor deze projecten geldt dat zij zijn bestempeld als 'prioritaire' projecten en daarom is er vanuit de woningbouwprioritering geen invloed op de resultaten van de grondexploitaties van deze projecten.

Financiën

De volgende tabel geeft de resultaten van de grondexploitaties (op eindwaarde). Hierbij zijn ook de verschillen gegeven ten opzichte van de actualisatie 2018. De belangrijkste verschillen zijn:

- *Elst Centraal*: de geactualiseerde grondexploitatie richt zich op de ontwikkeling van Elst Centraal West, waaronder het bouw- en woonrijp maken en gronduitgifte voor circa 24 appartementen. Het openbaar gebied dat reeds rondom Elst Centraal is gerealiseerd wordt uit de grondexploitatie gelaten. Dit deel representeert een boekwaarde van € 4.734.050,-. Deze boekwaarde komt ten laste van de getroffen voorziening. Het effect op de jaarrekening vanuit Elst Centraal is € 4.847.629,-. Per saldo is er een voordeel van € 113.579,- (ten gevolge van lagere rentelasten).
- *Heteren Centrum*: om een winkelhart en de leefbaarheid in het centrum van Heteren te stimuleren heeft de gemeente de gemeente de grondprijzen voor de winkels verlaagd (totaal € 325.000,-).

- *Spoorallee*: vanwege de aantrekkende economie en een daarmee te verwachten versnelde uitgifte van de bedrijventerreinen is de doorlooptijd behoorlijk verkort een daarmee minder rentelasten en plankosten.
- *Poort van Midden Gelderland*: tussentijdse winstneming genomen van € 187.000,- (conform BBV-voorschriften)

Complex	GREX 1-1-2019	eindwaarde per	GREX 1-1-2018	eindwaarde per	verschillen t.o.v. 2018
Verliesgevend					
<u>Woningbouwcomplexen</u>					
41 Prinses Irenestraat - Elst	€ 249.278- N	31-12-2018	€ 237.410- N	31-12-2018	€ 11.868- N
49 Tobbenhof - Elst	€ 65.711- N	31-12-2018	€ 45.010- N	31-12-2018	€ 20.701- N
71 Elst Centraal 1e fase	€ 254.295- N	31-12-2020	€ 5.101.924- N	31-12-2019	€ 4.847.629 V
84 Heteren Centrum	€ 712.459- N	31-12-2021	€ 321.817- N	31-12-2021	€ 390.642- N
Totaal woningbouw	€ 1.281.744- N		€ 5.706.161- N		€ 4.424.417 V
<u>Bedrijvencomplexen</u>					
53 De Merm Elst	€ 487.673- N	31-12-2025	€ 534.748- N	31-12-2025	€ 47.075 V
55 De Merm Oost Elst	€ 457.843- N	31-12-2021	€ 493.517- N	31-12-2021	€ 35.674 V
74 Spoorallee	€ 238.484- N	31-12-2020	€ 484.446- N	31-12-2025	€ 245.962 V
Totaal bedrijven	€ 1.184.000- N		€ 1.512.711- N		€ 328.711 V
Totaal verliesgevend	€ 2.465.744-		€ 7.218.872-		€ 4.753.128
Winstgevend					
<u>Woningbouwcomplexen</u>					
14 Elst Zuid	€ 83.743 V	31-12-2020	€ 152.889 V	31-12-2019	€ 69.146- N
135 Steenbeekstraat	€ 69.975 V	31-12-2021	€ - V		€ 69.975 V
Totaal woningbouw	€ 153.718 V		€ 152.889 V		€ 829 v
<u>Bedrijvencomplexen</u>					
56 PWMG Zuid Heteren	€ 259.923 V	31-12-2020	€ 519.096 V	31-12-2023	€ 259.173- N
Totaal bedrijven	€ 259.923 V		€ 519.096 V		€ 259.173- N
Totaal winstgevend	€ 413.640		€ 671.985		€ 258.345- N

Verliesvoorziening grondexploitaties

Bij de actualisatie 2018 was de totale verliesvoorziening gelijk aan € 7.218.872,-. In 2019 is deze gelijk aan - € 2.465.744,-. De verliesvoorziening ten behoeve van de grondexploitaties neemt hiermee af met € 4.753.128,-

Tussentijdse winstneming

De resultaten voor de projecten Poort van Midden Gelderland is minder positief geworden. Dit is voor een groot deel toe te schrijven aan de tussentijdse winstneming. Onderstaand wordt aangegeven hoe groot deze tussentijdse winstneming is. In totaal is dit € 186.934,-. Voor de andere winstgevende projecten, namelijk Elst Zuid en Steenbeekstraat hoeft geen tussentijdse winstneming te worden genomen.

Tussentijdse winstneming	
PWMG Zuid Heteren	€ 186.934
Totaal	€ 186.934

Effect op de jaarrekening

In volgende tabel wordt aangegeven wat het effect is op de jaarrekening door de mutatie op de verliesvoorzieningen, de extra lasten voor de af te sluiten complexen, de afboeking van de boekwaarde Elst Centraal en de tussentijdse winstneming.

Mutatie voorziening verliesgevende complexen	€	4.785.697
Extra lasten af te sluiten complexen:		
41 Pr Irenestraat	€	-11.868
49 Tobbenhof	€	-20.701
Afboeking boekwaarde Elst Centraal	€	-4.734.050
	€	19.078
Tussentijdse winst PwMG Zuid	€	186.934
Totaal voordeel	€	206.012

Boekwaarden

In onderstaand overzicht staat de stand van de boekwaarde per project bij de jaarrekening 2017 en de jaarrekening 2018.

Boekwaarde	Per 31-12-2018	Per 31-12-2017	Mutatie
<u>Woningbouwcomplexen</u>			
Prinses Irenestraat - Elst	€ -	€ 836.265	€ 836.265-
Steenbeekstraat	€ 121.041	€ -	€ 121.041
Tobbenhof - Elst	€ -	€ 401.043	€ 401.043-
Elst Centraal 1e fase	€ 570.704	€ 5.124.798	€ 4.554.094-
Heteren Centrum	€ 2.858.893	€ 2.893.095	€ 34.203-
Elst Zuid	€ 665.806	€ 636.760	€ 29.047
			€ -
<u>Bedrijvencomplexen</u>			€ -
De Merm Elst	€ 2.701.420	€ 2.929.975	€ 228.555-
De Merm Oost Elst	€ 2.971.049	€ 2.902.662	€ 68.387
Spoorallee	€ 1.828.575	€ 1.991.280	€ 162.705-
PwMG Zuid Heteren	€ 580.671	€ 1.998.172	€ 1.417.501-
Totaal	€ 12.298.158	€ 19.714.050	€ 7.415.891-

Grondopbrengsten

Hieronder een overzicht van de grondopbrengsten die gerealiseerd zijn en nog geen gerealiseerd moeten worden. Het gaat hier om grondopbrengsten inclusief grondverkoop en subsidies (en dergelijke). De grondverkoop zijn circa 90% van het totaal van grondopbrengsten.

Opbrengsten	Te realiseren	Gerealiseerd	Totaal
<u>Woningbouwcomplexen</u>			
Prinses Irenestraat - Elst	€ -	€ 1.369.832	€ 1.369.832
Steenbeekstraat	€ 906.534	€ -	€ 906.534
Tobbenhof - Elst	€ -	€ 1.363.234	€ 1.363.234
Elst Centraal 1e fase	€ 715.000	€ 10.199.948	€ 10.914.948
Heteren Centrum	€ 3.255.478	€ 3.631.594	€ 6.887.072
Elst Zuid	€ 900.000	€ 12.966.206	€ 13.866.206
			€ -
<u>Bedrijvencomplexen</u>			
De Merm Elst	€ 2.681.310	€ 12.690.726	€ 15.372.036
De Merm Oost Elst	€ 2.817.990	€ -	€ 2.817.990
Spoorallee	€ 2.084.180	€ 1.674.818	€ 3.758.998
PvMG Zuid Heteren	€ 907.465	€ 29.054.256	€ 29.961.721
Totaal	€ 14.267.957	€ 72.950.614	€ 87.218.571

Risico's en weerstandsvermogen

Voor de verliesgevende projecten is er sprake van een afname van € 150.000,-. Dit is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de forse afname van de risico's ten aanzien van de verkoop van bedrijvenkavels. Daar staat tegenover dat voor Heteren Centrum de risico's toenemen vanwege mogelijke aanpassingen in het woningbouwprogramma.

Een en ander betekent een toename van het benodigd weerstandsvermogen van € 140.000,- ten opzichte van de actualisatie van 2017. Het totaal benodigde weerstandsvermogen gaat naar € 1.480.000,-.

Risico's	2019	2018	Vershil
Verliesgevend			
<u>Woningbouwcomplexen</u>			
Prinses Irenestraat - Elst	€ -	€ 80.000	€ 80.000-
Tobbenhof - Elst	€ -	€ -	€ -
Elst Centraal 1e fase	€ 80.000	€ 70.000	€ 10.000
Heteren Centrum	€ 620.000	€ 300.000	€ 320.000
Totaal woningbouw	€ 700.000	€ 450.000	€ 250.000
<u>Bedrijvencomplexen</u>			
De Merm Elst	€ 340.000	€ 580.000	€ 240.000-
De Merm Oost Elst	€ 410.000	€ 370.000	€ 40.000
Spoorallee	€ 40.000	€ 230.000	€ 190.000-
Totaal bedrijven	€ 790.000	€ 1.180.000	€ 390.000-
Totaal verliesgevend	€ 1.490.000	€ 1.630.000	€ 140.000-
Winstgevend			
<u>Woningbouwcomplexen</u>			
Elst Zuid	€ 10.000	€ 130.000	€ 120.000-
Steenbeekstraat	€ -	€ -	€ -
Totaal woningbouw	€ 10.000	€ 130.000	€ 120.000-
<u>Bedrijvencomplexen</u>			
PvMG Zuid Heteren	€ -	€ 70.000	€ 70.000-
Totaal bedrijven	€ -	€ 70.000	€ 70.000-
Totaal winstgevend	€ 10.000	€ 200.000	€ 190.000-

1 INLEIDING

In deze rapportage wordt een toelichting gegeven op de actieve grondcomplexen van de gemeente Overbetuwe. Voor deze grondcomplexen zijn de exploitatieopzetten geactualiseerd of opgesteld naar de situatie per 01-01-2019. Daarbij is aandacht besteed aan de herijking van de raming van de nog te realiseren werken en nog te besteden uren, de programmering, nog te realiseren opbrengsten en risicoprofielen per januari 2019. Op basis van deze actualisatie zijn getroffen voorzieningen aangepast.

Het doel van deze actualisatie is om de raad tijdig en volledig te informeren over de actuele stand van zaken rondom de grondexploitaties. De actualisatie wordt door de raad vastgesteld. In deze rapportage wordt in de inleiding (hoofdstuk 1) ingegaan op de wet- en regelgeving en overzichten gegeven van de resultaten van de grondexploitaties en de risicoanalyses. Hoofdstuk 2 geeft de werkwijze bij de actualisatie weer. In hoofdstuk 3 (woningbouwcomplexen) en hoofdstuk 4 (bedrijfskavelcomplexen) wordt dieper ingegaan op de afzonderlijk grondexploitaties.

1.1 *Beleid*

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)

De actualisatie is gehouden aan spelregels zoals deze in beleid en regelgeving zijn vastgelegd. Met name het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) speelt hierbij een grote rol. Het BBV bevat regelgeving op het gebied van waardering en verslaglegging waar de gemeente aan moet voldoen. De regelgeving wordt regelmatig aangevuld of aangepast. Onderstaand worden de belangrijkste regels op een rij gezet:

- *Voorzieningen*: bij een verliesgevende grondexploitatie moet er voor dit volledige verlies een voorziening worden getroffen. Bij de gemeente Overbetuwe worden de resultaten hierbij berekend op basis van de eindwaarde methode. De eindwaarde is het eindresultaat waarin alle kosten en opbrengsten inclusief rente en indicatie zijn verwerkt op het moment van afsluiten van de grondexploitatie. Als dit resultaat negatief is, dan moet voor dit resultaat een voorziening worden getroffen.
- *Tussentijdse winstneming*: indien een grondexploitatie winstgevend is dan moet mogelijk tussentijds winst worden genomen. Zoals uit de resultaten blijkt is dit van toepassing op het project Poort van Midden Gelderland. De methodiek van winstneming gebeurt conform de Percentage Of Completion (POC – methode). Met deze methodiek wordt zowel rekening gehouden met het realisatiebeginsel als met het voorzichtigheidsbeginsel. Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Echter, indien er voldoende zekerheid bestaat, moet voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd en kosten zijn gemaakt tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen (realisatiebeginsel, POC - methode). Hierbij mag rekening worden gehouden met risico's.
- *Looptijd van het project*: als richttermijn voor de maximale duur van grondexploitaties wordt 10 jaar aangehouden. De looptijd van de projecten van de gemeente Overbetuwe zijn allen minder dan 10 jaar.
- *Eenduidige toerekening*: vanaf 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen van toepassing. Met de nieuwe richtlijnen van het BBV wordt aansluiting gezocht met de fiscale toerekeningsmogelijkheden. Dit betekent onder andere dat het opnemen van een post onvoorziene kosten of een bijdrage bovenwijkse voorzieningen in een grondexploitatie niet meer mogelijk is. Dit is van invloed op meerdere grondexploitaties bij de actualisatie van dit jaar.
- *Rente en disconteringsvoet*: de rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente. Voor de grondexploitaties is nu 1,84% aangehouden. Dit is dezelfde rente als vorig jaar, namelijk 1,84%. *Strategische gronden*: de categorie NIEGG (Niet in

Exploitatie Genomen Gronden) is afgeschaft. Zolang gronden nog niet zijn gekwalificeerd als BIE (Bouwgrond in Exploitatie), staan deze gronden op de balans onder de materiële vaste activa (MVA) als 'strategische gronden'. Strategische gronden worden gewaardeerd op basis van verkrijgingsprijs of duurzaam lagere marktwaarde (onder de huidige bestemming).

Invloed BBV-regels op de grondexploitaties van de gemeente Overbetuwe

Onderstaand wordt in het kort aangegeven welke BBV-regels van invloed zijn op de actualisatie van de grondexploitaties 2019 in Overbetuwe:

- Voor verliesgevendende projecten wordt een voorziening getroffen gelijk aan het resultaat (op eindwaarde). Dit zijn de projecten Prinses Irenestraat, De Merm, De Merm Oost, Elst centraal, Spoorallee en Heteren Centrum. De projecten Tobbenhof en Prinses Irenestraat worden dit jaar afgesloten.
- Ten aanzien van de winstgevendende projecten Poort van Midden Gelderland en Elst – Zuid worden mogelijk tussentijdse winstneming getroffen. Als winstgevend project is de Steenbeekstraat toegevoegd.
- De eenduidige toerekening leidt bij meerdere projecten tot het weglaten van onder andere de posten onvoorzien en bijdragen die niet projecteigen zijn.
- Wat betreft de rente moet de werkelijke rente worden gehanteerd. Deze is voor de gemeente Overbetuwe gelijk aan 1,84%

Regionaal Programma Werklocaties (RPW)

In de regio Arnhem-Nijmegen is al een aantal jaren sprake van overaanbod van bedrijventerreinen, kantoren en locaties voor perifere detailhandel. Het regionale overaanbod staat nieuwe, gewenste ontwikkelingen in de weg. Landelijk is de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van kracht. Deze bepaalt dat zolang er op regionale schaal een overaanbod van werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren en locaties voor detailhandel) is er in principe niets nieuws ontwikkeld mag worden. Het bestaande (en in sommige gevallen verouderde en versnipperde) aanbod staat op deze manier economische groei en nieuwe ontwikkelingen in de weg.

Omdat dit grote gevolgen heeft voor de aantrekkingskracht van onze regio, hebben de 19 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen samen met de provincie Gelderland het initiatief genomen het regionale overaanbod terug te brengen. Daartoe is het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) opgesteld. Doel van het RPW is ruimte te creëren voor het ontwikkelen van nieuwe initiatieven door te zorgen voor evenwicht tussen vraag en aanbod voor werklocaties. Het RPW bevat voorstellen voor het in balans brengen van vraag en aanbod naar werklocaties, inclusief afspraken over monitoring, evaluatie en herijking. Het RPW is een programma voor zowel bedrijventerreinen, kantoren als perifere detailhandel.

Invloed RPW op de grondexploitaties van de gemeente Overbetuwe

Conform het RPW is de afspraak dat op 1 januari 2021 de toegestane hoeveelheid lokale bedrijventerrein in de programmering van gemeente Overbetuwe gelijk is aan maximaal 5,2 hectare. Per 1 oktober 2017 was er 9,1 hectare aan te verkopen bedrijfskavels. Hiervan is 4,7 hectare van de gemeente en 4,4 hectare van particulieren. Voor de gemeente gaat hierbij om de bedrijventerreinen De Merm en Spoorallee.

Het risico ten aanzien van het schrappen van bedrijventerrein is behoorlijk afgenomen. Voor de Merm geldt van de zeven resterende kavels er twee in 2019 worden geleverd en momenteel twee onder optie zijn. Voor Spoorallee geldt dat alle resterende kavels onder optie zijn en zijn naar verwachting in 2020 allen verkocht. Er is naar verwachting geen overaanbod op korte termijn.

Woningbouwprioritering

Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Woonagenda (Atrivé, 2016) prioriteert Overbetuwe het woningbouwprogramma om ruimte te scheppen voor kansrijke projecten, realisatie te versnellen en de overprogrammering op te lossen. In de gemeente Overbetuwe zorgt een mismatch

tussen vraag en aanbod er namelijk voor dat woningtypen niet altijd goed aansluiten op de lokale woonbehoefte. Projecten komen daardoor te langzaam van de grond. Tegelijkertijd zijn meer woningen in projecten opgenomen dan voor de lokale behoefte wordt geprognosticeerd. Om een 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' werkwijze te voorkomen en te kunnen blijven sturen op kwaliteit, zal de gemeente keuzes moeten maken in de volgorde van projecten.

De gemeente gaat die projecten die het beste aansluiten bij de lokale behoefte met voorrang (prioriteit) de kans te geven om tot realisatie te komen. Hiertoe wordt onderscheid gemaakt tussen 'prioritaire' en (nog) 'niet prioritaire' projecten. Alle projecten hebben in een jaarlijkse cyclus de kans zich op basis van eenduidige, verifieerbare en navolgbare criteria (de afwegingsystematiek) zodanig aan te passen dat een zo maximaal mogelijke score wordt verkregen. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de Ladder voor stedelijke verduurzaming' en gemeentelijke beleidsdoelen.

Involed woningbouwprioritering op de grondexploitaties van de gemeente Overbetuwe

Over de woningbouwprioritering komt in de informatie nota aan de raad (7 november 2017) het volgende naar voren:

“Projecten waar het bestemmingsplan (nagenoeg) onherroepelijk is én er een (geldende) koop- of exploitatieovereenkomst is dienen realisatie op korte termijn en worden volledig gefaciliteerd. Voor deze 'prioritaire' projecten heeft verificatie plaatsgevonden op 'voldoende aansluiting op het streefwoningbouwprogramma' en secundair op 'voldoende aansluiting wat betreft ruimtelijke inpassing / ruimtelijke kwaliteit'. Deze controle heeft secundair onvoldoende aanleiding gegeven om prioritaire projecten alsnog af te wijzen. Met de initiatiefnemers van deze per juni 2017 zijnde prioritaire projecten gaat de gemeente het gesprek aan om te sturen op snelle realisatie van de ter beschikking gestelde planologische ruimte. Het programma in de projecten sluit immers goed aan bij de geprognosticeerde behoefte. Dit betreft 27 projecten die in totaal voorzien in 745 woningen. In bijlage A zijn deze projecten opgenomen met een groene arcering.”

De projecten waar de prioritering van invloed op zou kunnen zijn, zijn Elst Zuid, Heteren Centrum, Steenbeekstraat en Elst Centraal. Voor deze projecten geldt dat zij zijn bestempeld als 'prioritaire' projecten en daarom is er vanuit de woningbouwprioritering geen invloed op de resultaten van de grondexploitaties van deze projecten.

1.2 Financiële resultaten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de financiële resultaten van de grondexploitaties en wat deze resultaten betekenen voor de jaarrekening. Onderstaande tabel geeft de resultaten van de grondexploitaties (op eindwaarde).

Complex	GREX 1-1-2019	eindw aarde per	GREX 1-1-2018	eindw aarde per	verschillen t.o.v. 2018
Verliesgevend					
<u>Woningbouwcomplexen</u>					
41 Prinses Irenestraat - Elst	€ 249.278- N	31-12-2018	€ 237.410- N	31-12-2018	€ 11.868- N
49 Tobbenhof - Elst	€ 65.711- N	31-12-2018	€ 45.010- N	31-12-2018	€ 20.701- N
71 Elst Centraal 1e fase	€ 254.295- N	31-12-2020	€ 5.101.924- N	31-12-2019	€ 4.847.629 V
84 Heteren Centrum	€ 712.459- N	31-12-2021	€ 321.817- N	31-12-2021	€ 390.642- N
Totaal woningbouw	€ 1.281.744- N		€ 5.706.161- N		€ 4.424.417 V
<u>Bedrijvencomplexen</u>					
53 De Merm Elst	€ 487.673- N	31-12-2025	€ 534.748- N	31-12-2025	€ 47.075 V
55 De Merm Oost Elst	€ 457.843- N	31-12-2021	€ 493.517- N	31-12-2021	€ 35.674 V
74 Spoorallee	€ 238.484- N	31-12-2020	€ 484.446- N	31-12-2025	€ 245.962 V
Totaal bedrijven	€ 1.184.000- N		€ 1.512.711- N		€ 328.711 V
Totaal verliesgevend	€ 2.465.744-		€ 7.218.872-		€ 4.753.128
Winstgevend					
<u>Woningbouwcomplexen</u>					
14 Elst Zuid	€ 83.743 V	31-12-2020	€ 152.889 V	31-12-2019	€ 69.146- N
135 Steenbeekstraat	€ 69.975 V	31-12-2021	€ - V		€ 69.975 V
Totaal woningbouw	€ 153.718 V		€ 152.889 V		€ 829 v
<u>Bedrijvencomplexen</u>					
56 PVMG Zuid Heteren	€ 259.923 V	31-12-2020	€ 519.096 V	31-12-2023	€ 259.173- N
Totaal bedrijven	€ 259.923 V		€ 519.096 V		€ 259.173- N
Totaal winstgevend	€ 413.640		€ 671.985		€ 258.345- N

Verliesvoorziening grondexploitaties

Bij de actualisatie 2018 was de totale verliesvoorziening gelijk aan € 7.218.872,-. In 2019 is deze gelijk aan - € 2.465.744,-. De verliesvoorziening ten behoeve van de grondexploitaties neemt hiermee af met € 4.753.128,-

Tussentijdse winstneming

De resultaten voor de projecten Poort van Midden Gelderland is minder positief geworden. Dit is voor een groot deel toe te schrijven aan de tussentijdse winstneming. Onderstaand wordt aangegeven hoe groot deze tussentijdse winstneming is. In totaal is dit € 186.934,-. Voor de andere winstgevende projecten, namelijk Elst Zuid en Steenbeekstraat hoeft geen tussentijdse winstneming te worden genomen.

Tussentijdse winstneming	
PVMG Zuid Heteren	€ 186.934
Totaal	€ 186.934

Effect op de jaarrekening

In volgende tabel wordt aangegeven wat het effect is op de jaarrekening door de mutatie op de verliesvoorzieningen, de extra lasten voor de af te sluiten complexen, de afboeking van de boekwaarde Elst Centraal en de tussentijdse winstneming.

Mutatie voorziening verliesgevende complexen	€ 4.785.697
Extra lasten af te sluiten complexen:	
41 Pr Irenestraat	€ -11.868
49 Tobbenhof	€ -20.701
Afboeking boekwaarde Elst Centraal	€ -4.734.050
	€ 19.078
Tussentijdse winst PVMG Zuid	€ 186.934
Totaal voordeel	€ 206.012

Boekwaarden

Met de boekwaarden worden de historische kosten en opbrengsten uitgedrukt van een project. De boekwaarde is het saldo van gerealiseerde kosten, opbrengsten en rentekosten. In onderstaand overzicht staat de stand van de boekwaarde per project bij de jaarrekening 2017 en de jaarrekening 2018.

Boekwaarde	Per 31-12-2018	Per 31-12-2017	Mutatie
<u>Woningbouwcomplexen</u>			
Prinses Irenestraat - Elst	€ -	€ 836.265	€ 836.265-
Steenbeekstraat	€ 121.041	€ -	€ 121.041
Tobbenhof - Elst	€ -	€ 401.043	€ 401.043-
Elst Centraal 1e fase	€ 570.704	€ 5.124.798	€ 4.554.094-
Heteren Centrum	€ 2.858.893	€ 2.893.095	€ 34.203-
Elst Zuid	€ 665.806	€ 636.760	€ 29.047
			€ -
<u>Bedrijvencomplexen</u>			
De Merm Elst	€ 2.701.420	€ 2.929.975	€ 228.555-
De Merm Oost Elst	€ 2.971.049	€ 2.902.662	€ 68.387
Spoorallee	€ 1.828.575	€ 1.991.280	€ 162.705-
PVMG Zuid Heteren	€ 580.671	€ 1.998.172	€ 1.417.501-
Totaal	€ 12.298.158	€ 19.714.050	€ 7.415.891-

Grondopbrengsten

Hieronder een overzicht van de grondopbrengsten die gerealiseerd zijn en nog geen gerealiseerd moeten worden. Het gaat hier om grondopbrengsten inclusief grondverkoop en subsidies (en dergelijke). De grondverkoop zijn circa 90% van het totaal van grondopbrengsten.

Opbrengsten	Te realiseren	Gerealiseerd	Totaal
<u>Woningbouwcomplexen</u>			
Prinses Irenestraat - Elst	€ -	€ 1.369.832	€ 1.369.832
Steenbeekstraat	€ 906.534	€ -	€ 906.534
Tobbenhof - Elst	€ -	€ 1.363.234	€ 1.363.234
Elst Centraal 1e fase	€ 715.000	€ 10.199.948	€ 10.914.948
Heteren Centrum	€ 3.255.478	€ 3.631.594	€ 6.887.072
Elst Zuid	€ 900.000	€ 12.966.206	€ 13.866.206
			€ -
<u>Bedrijvencomplexen</u>			
De Merm Elst	€ 2.681.310	€ 12.690.726	€ 15.372.036
De Merm Oost Elst	€ 2.817.990	€ -	€ 2.817.990
Spoorallee	€ 2.084.180	€ 1.674.818	€ 3.758.998
PvMG Zuid Heteren	€ 907.465	€ 29.054.256	€ 29.961.721
Totaal	€ 14.267.957	€ 72.950.614	€ 87.218.571

1.3 Risico's en weerstandvermogen

Het weerstandvermogen is bedoeld om financiële tegenvallers op te kunnen vangen. Dit kunnen directe tegenvallers zijn in de vorm van hogere verliesvoorzieningen of een lagere winst in de toekomst. Van deze risico's wordt ten eerste het financiële effect berekend en vervolgens de kans op dit effect (gewogen risico's). Bij winstgevendende grondexploitaties gaan risico's in eerste instantie ten koste van de winst en hebben daarmee geen effect op het weerstandsvermogen.

Onderstaand overzicht toont de (gewogen) risico's per project. Voor de verliesgevendende projecten is er sprake van een afname van € 150.000,-. Dit is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de forse afname van de risico's ten aanzien van de verkoop van bedrijvenkavels. Daar staat tegenover dat voor Heteren Centrum de risico's toenemen vanwege mogelijke aanpassingen in het woningbouwprogramma.

Een en ander betekent een toename van het benodigd weerstandsvermogen van € 140.000,- ten opzichte van de actualisatie van 2017. Het totaal benodigde weerstandsvermogen gaat naar € 1.480.000,-.

Risico's	2019	2018	Vershil
Verliesgevend			
<u>Woningbouwcomplexen</u>			
Prinses Irenestraat - Elst	€ -	€ 80.000	€ 80.000-
Tobbenhof - Elst	€ -	€ -	€ -
Elst Centraal 1e fase	€ 80.000	€ 70.000	€ 10.000
Heteren Centrum	€ 620.000	€ 300.000	€ 320.000
Totaal woningbouw	€ 700.000	€ 450.000	€ 250.000
<u>Bedrijvencomplexen</u>			
De Merm Elst	€ 340.000	€ 580.000	€ 240.000-
De Merm Oost Elst	€ 410.000	€ 370.000	€ 40.000
Spoorallee	€ 40.000	€ 230.000	€ 190.000-
Totaal bedrijven	€ 790.000	€ 1.180.000	€ 390.000-
Totaal verliesgevend	€ 1.490.000	€ 1.630.000	€ 140.000-
Winstgevend			
<u>Woningbouwcomplexen</u>			
Elst Zuid	€ 10.000	€ 130.000	€ 120.000-
Steenbeekstraat	€ -	€ -	€ -
Totaal woningbouw	€ 10.000	€ 130.000	€ 120.000-
<u>Bedrijvencomplexen</u>			
PvMG Zuid Heteren	€ -	€ 70.000	€ 70.000-
Totaal bedrijven	€ -	€ 70.000	€ 70.000-
Totaal winstgevend	€ 10.000	€ 200.000	€ 190.000-

2. WERKWIJZE

Als uitgangspunt zijn de volgende parameters gehanteerd bij de herziening van de grondcomplexen:

Prijspeil 01-01-2019

Rente 1,84 % (gelijk aan vorig jaar)

Index opbrengsten 1,0 %

Vanuit voorzichtigheid is, ondanks tekenen van licht herstel van de woningmarkt en het volgen daarvan door de bedrijventerreinenmarkt, vooralsnog een beperkte opbrengstenstijging opgenomen.

Index kosten 2,0 %

Dit percentage is tevens vanuit voorzichtigheid, op basis van (licht) marktherstel en het meerjarig gemiddelde van de GWW-index, als uitgangspunt gehanteerd.

De algemeen gehanteerde lijn bij de actualisatie is gericht op consistentie en eenheid in uitgangspunten. Zonder dat daarbij bijzondere afwijkingen zijn geconstateerd, althans niet voor zover daarover apart besluitvorming heeft plaatsgevonden, is getoetst aan vigerend beleid (grondprijzen en afdrachten).

Voor alle grondexploitaties zijn, na analyse van gerealiseerde kosten en opbrengsten (inclusief rente), alle ramingen van nog te maken kosten (inclusief urenramingen) gescreend. Daarbij zijn onder andere de volgende zaken aan de orde gekomen:

- Wat is het effect van de boekwaarde 2018 op de geraamde kosten en opbrengsten voor dat jaar en hoe verhoudt zich dat tot het totale (restant-)budget?
- Om welke reden(en) zijn eventuele meer- en minderwerken ten laste van de grondexploitaties gebracht en in hoeverre is dat (gedeeltelijk) te dekken uit onvoorzien?
- Wat is de stand van zaken van uitgifte en eventuele (her)onderhandeling van contractuele afspraken? Indien er sprake is van vertraging, wat betekent dat dan in tijdsbesteding en uitvoeringskosten, en wat is redelijkerwijs verhaalbaar?
- Wat moet er – al dan niet op basis van planwijzigingen of andere uitgangspunten – nog gerealiseerd worden, wat gaat dat kosten of opleveren, hoe verhoudt zich dit tot het restant-budget en is het (verantwoord) binnen bestaande budgetten en/of onvoorzien (over) te boeken?

3. WONINGBOUWCOMPLEXEN

Programma

Het totaal nog te realiseren woningbouwprogramma binnen de actieve grondexploitaties bevat 121 woningen. De gronduitgifte vindt in de komende jaren naar verwachting plaats volgens onderstaande tabel.

Woningbouwprogramma	Totaal	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prinses Irenestraat - Elst	-							
Steenbeekstraat	19	6	6	7				
Tobbenhof - Elst	-							
Heteren Centrum	68		34	34				
Elst Zuid	9		9					
Elst Centraal	25	1	24					
Totaal	121	7	73	41	-	-	-	-

In de Woonagenda staat met name het aansluiten bij de behoefte – prioriteren en versnellen – centraal (zie ook paragraaf 1.1). Projecten komen (te) beperkt tot realisatie, vooral omdat zij niet of onvoldoende voldoen aan de kwalitatieve behoefte, het juiste woonmilieu, segment of typologie. Het woonprogramma in actieve grondcomplexen vertegenwoordigt een zeer beperkt deel binnen dat totaal van projecten, echter doet zij wel mee in die 'strijd' om op redelijke termijn tot realisatie te komen. Plannen zijn er genoeg, samen met voldoende capaciteit, om in de kwantitatieve behoefte van 1.300 woningen tot 2025 te voldoen. Zoals in de woonagenda is benoemd moet er geprioriteerd worden om binnen de beschikbare plancapaciteit te blijven. Dit is een uitdaging, niet alleen voor initiatiefnemers, maar ook voor de gemeente zelf (grondcomplexen), om juist in te zetten op de kwalitatieve behoefte en noodzakelijke versnelling.

Complex 14 Kersnongerd (Elst Zuid)

	<i>exploitatie per 1-1-2019</i>	<i>exploitatie per 1-1-2018</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2018</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 4.755.074	€ 4.755.074	€ 0	€ 4.755.074	€ -
CT kosten	€ 4.072.224	€ 4.071.248	€ 976	€ 4.022.453	€ 49.771
Plankosten	€ 1.288.414	€ 1.237.348	€ 51.066	€ 1.216.822	€ 71.592
Tussentijdse winstneming	€ 2.425.762	€ 2.425.762	€ -	€ 2.425.762	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ 517.464	€ 517.464	€ -	€ 517.464	€ -
Overige kosten	€ 13.054	€ 13.054	€ -0	€ 11.050	€ 2.004
Rente en kostenstijging	€ 710.470	€ 696.967	€ 13.503	€ 683.383	€ 27.088
Opbrengsten	€ 13.782.463	€ 13.716.917	€ 65.546	€ 13.632.008	€ 150.455
Grondverkoop	€ 13.787.353	€ 13.790.953	€ -3.600	€ 12.887.353	€ 900.000
Subsidies en bijdragen	€ 78.853	€ 78.853	€ -0	€ 78.853	€ -
Resultaat	€ 13.866.206	€ 13.869.806	€ -3.600	€ 12.966.206	€ 900.000
	€ 83.743	€ 152.889	€ -69.146	€ 665.802	€ -749.545
Boekwaarde 31-12-2018	€ 665.802				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 150.455				
Opbrengsten	€ 900.000				
Resultaat GREX	€ 83.743	Per 31-12-2020			
Risico	€ 10.000	€ 130.000	€ -120.000		

Algemene beschrijving van het complex

Plandeel Morel is het laatste deel van de uitbreidingslocatie Kersnongerd (Elst Zuid), de entree aan de zuidzijde van Elst. Binnen dit deelgebied kunnen de laatste woningen (deelgebied Morel) worden gerealiseerd. Om de locatie af te kunnen ronden is gezocht naar een invulling die voldoet aan de woonbehoefte en vraag van de lokale markt. In samenwerking met een ontwikkelaar is een plan voorgesteld met 9 woningen.

Projectfase

De Kersnongerd is afgerond en bevindt zich in de nazorgfase met uitzondering van het deelgebied Morel (ontwerpfase). De koop- en realisatie-overeenkomst wordt op korte termijn getekend. Hierna wordt een procedure voor bestemmingsplanherziening opgestart en kan in 2019, bij voldoende voorverkoop, gestart worden met realisatie.

Stand van zaken

Terugblik afgelopen jaar (2018)

Met de beoogd ontwikkelaar is een aantal planvarianten voor deze markante locatie opgesteld. Het programma bevat nu 9 koopwoningen, waarvan 1 vrijstaande woning en 4 tweekappers. Gebleken is dat geluidswerende maatregelen nodig zijn. Deze neemt de ontwikkelaar voor zijn rekening.

Vooruitblik komend jaar (2019)

De onderhandelingen over de voorwaarden voor ontwikkeling van de 9 woningen zijn afgerond en kan de koop- realisatieovereenkomst worden ondertekend. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken is in elk geval een bestemmingplanherziening nodig. Naar verwachting start de procedure in Q2 2019, waarna de bouwactiviteiten kunnen starten.

Financiën

Conform de BBV-voorschriften moet voor dit project zou mogelijk een *tussentijdse winstneming* moeten worden genomen. Op basis van de POC-methode (zie paragraaf 1.1) is de conclusie dat er dit jaar geen winstneming hoeft te worden genomen.

Vershil(len) met vorig jaar:

Het resultaat is in vergelijking met vorig jaar met € 69.000,- afgenomen. Dit is voor belangrijk deel toe te schrijven aan de plankosten. De onderhandelingen met de ontwikkelaar hebben langer geduurd dan voorzien en ook voor de toekomst is de capaciteitsraming naar boven toe bijgesteld.

Risico's voortgang project

Het risico is in dit project vooral gelegen in de wijze waarop en onder welke condities de laatste fase ontwikkeld kan worden. Het gaat dan om de bestemmingsplanprocedure en de afzet van de woningen in de markt. De risico's zijn beperkt.

Complex 41 Prinses Irenestraat - Elst

	<i>exploitatie per 1-1-2019</i>	<i>exploitatie per 1-1-2018</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2018</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 595.400	€ 595.400	€ -0	€ 595.400	€ -
CT kosten	€ 353.733	€ 307.608	€ 46.125	€ 353.733	€ -
Plankosten	€ 281.834	€ 270.204	€ 11.630	€ 281.834	€ -
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 19.347	€ 19.347	€ -0	€ 19.347	€ -
Rente en kostenstijging	€ 119.519	€ 119.519	€ -0	€ 119.519	€ -
	€ 1.369.832	€ 1.312.078	€ 57.754	€ 1.369.832	€ -
Opbrengsten					
Nadelig saldo project	€ 249.278			€ 249.278	
Grondverkopen	€ 789.955	€ 790.580	€ -625	€ 789.955	€ -
Subsidies en bijdragen	€ 330.599	€ 284.088	€ 46.511	€ 330.599	€ -
	€ 1.369.832	€ 1.074.668	€ 45.886	€ 1.369.832	€ -
Resultaat	€ -249.278	€ -237.410	€ -11.868	€ 0	€ -

Boekwaarde 31-12-2018	€ -				
Nog te realiseren					
Kosten	€ -				
Opbrengsten	€ -				
Resultaat GREX	€ -	Per 31-12-2018			
Risico	€ -	€ 80.000,00	€ -80.000,00		

Algemene beschrijving van het complex

Dit complex is onderdeel van een herontwikkeling aan de Pr. Irenestraat in het centrum van Elst. In 2016 zijn 10 zorgwoningen gerealiseerd welke inmiddels worden bewoond. Op het laatste plandeel wordt binnen 2 jaar een zorgcomplex gerealiseerd met 36 zorgeenheden.

Projectfase

De onderhandelingsfase voor de laatste ontwikkeling binnen dit deelgebied is afgerond en de fase van de bestemmingsplanherziening is opgestart.

Stand van zaken

Terugblik afgelopen jaar (2018)

De gemeente is in 2016 onderhandeling geweest met de ontwikkelaar van het zorgcomplex. Deze onderhandelingen zijn afgerond en de koop-en realisatieovereenkomst is getekend door beide partijen. In 2017 is het aantal woningen in overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaar verhoogd van 28 naar 36. De gronden zijn voor deze 36 woningen zijn in 2018 verkocht.

Vooruitblik komend jaar (2019)

In 2019 zal gestart worden met de bouw van de woningen.

Financiën

Volgens de exploitatieopzet per 01-01-2019 wordt dit project worden afgesloten met een nadelig saldo van € 249.278,-. Voor de nog te maken kosten is een voorziening getroffen.

Vershil(len) met vorig jaar

Het resultaat is in vergelijking met de actualisatie van vorig jaar met - € 11.868,- afgenomen. De belangrijkste verschillen betreffen hoger plankosten, waar hogere te verhalen kosten tegenover staan. Per saldo is het verschil beperkt.

Risico's voortgang project

Een risico is dat de civieltechnische kosten hoger worden dan nu is geraamd. Dit is overigens een beperkt risico.

Complex 135 Steenbeekstraat

Steenbeekstraat	exploitatie per 1-1-2019	exploitatie per 1-1-2018	verschillen	gerealiseerd per 31-12-2018	nog te realiseren
Kosten					
Grondverwerving	€ 63.910	€ -	€ 63.910	€ 63.910	€ -
CT kosten	€ 611.110	€ -	€ 611.110	€ 11.581	€ 599.529
Plankosten	€ 136.766	€ -	€ 136.766	€ 45.550	€ 91.216
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente en kostenstijging	€ 24.773	€ -	€ 24.773	€ -	€ 24.773
	€ 836.559	€ -	€ 836.559	€ 121.041	€ 715.518
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 900.000	€ -	€ 900.000	€ -	€ 900.000
Subsidies en bijdragen	€ 6.534	€ -	€ 6.534	€ -	€ 6.534
	€ 906.534	€ -	€ 906.534	€ -	€ 906.534
Resultaat	€ 69.975	€ -	€ 69.975	€ 121.041	€ -191.016
Boekwaarde 31-12-2018	€ 121.041				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 715.518				
Opbrengsten	€ 906.534				
Resultaat GREX	€ 69.975	Per 31-12-2021			
Risico	€ -	€ -	€ -		

Algemene beschrijving van het complex

De grond wordt door projectontwikkelaar Van Wanrooij van de gemeente gekocht. Op de locatie worden 19 woningen (rijwoningen en vrijstaande woningen) gerealiseerd.

Projectfase

Realisatiefase

Stand van zaken

Terugblik afgelopen jaar (2018)

In 2018 zijn de afspraken met de ontwikkelaar afgerond.

Vooruitblik komend jaar (2019)

Naar verwachting worden dit jaar de eerste gronden (circa 7 kavels) verkocht.

Financiën

Volgens de exploitatieopzet is het resultaat € 69.975,-. Aangezien er nog geen gronden zijn verkocht is er ook geen sprake van tussentijdse winstneming.

Verschil(len) met vorig jaar:

Geen. De grondexploitatie gaat dit jaar van start.

Risico's voortgang project

De afspraken zijn vastgelegd en daarmee is het risico beperkt en is dan ook gelijk gesteld aan 0.

Complex 49 Tobbenhof – Elst

	<i>exploitatie per 1-1-2019</i>	<i>exploitatie per 1-1-2018</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2018</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 800.043	€ 800.043	€ -	€ 800.043	€ -
CT kosten	€ 262.983	€ 262.983	€ -	€ 262.983	€ -
Plankosten	€ 181.621	€ 173.033	€ 8.588	€ 181.621	€ -
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 7.140	€ 6.646	€ 494	€ 7.140	€ -
Rente en kostenstijging	€ 111.446	€ 111.446	€ 0	€ 111.446	€ -
Opbrengsten	€ 1.363.233	€ 1.354.151	€ 9.082	€ 1.363.233	€ -
Nadelig saldo project	€ 65.711			€ 65.532	
Grondverkoop	€ 1.287.622	€ 1.299.241	€ -11.439	€ 1.287.802	€ -
Subsidies en bijdragen	€ 9.900	€ 9.900	€ -	€ 9.900	€ -
	€ 1.297.522	€ 1.309.141	€ -11.439	€ 1.363.234	€ -
Resultaat	€ -65.711	€ -45.010	€ -20.701	€ -0	€ -
Boekwaarde 31-12-2018					
Nog te realiseren					
Kosten	€ -				
Opbrengsten	€ -				
Resultaat GREX	€ -	Per 31-12-2018			
Risico	€ -	€ -	€ -		

Algemene beschrijving van het project/complex

Deze gronden zijn enkele jaren geleden aangekocht om de ontwikkeling van Park Lingezen mogelijk te maken. Dit complex betreft de herontwikkeling van een transportbedrijf-locatie aan de westzijde van Elst. Hier is een plan ontwikkeld voor de uitgifte van bouwrijpe kavels ten behoeve van de realisatie van 4 luxe woningen.

Projectfase

Het plangebied is bouwrijp opgeleverd. Alle kavels zijn inmiddels verkocht. Zodra de percelen bebouwd zijn, wordt de inrichting door de gemeente afgerond. Het terrein blijft in eigendom van de bewoners.

Stand van zaken

Terugblik afgelopen jaar (2018)

De laatste twee kavels en zijn geleverd in 2018.

Vooruitblik komend jaar (2019)

Het project wordt afgerond.

Financiën

Volgens de geactualiseerde grondexploitatie kan dit complex per 31-12-2018 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 65.711. Voor dit bedrag is een voorziening gevormd.

Verschil(len) met vorig jaar:

Het nadelig resultaat is in vergelijking met de actualisatie van vorig jaar met € 20.701,- toegenomen, door enigszins hoger plankosten en lagere grondopbrengsten.

Risico's voortgang project

De risico's voor het project Tobbenhof zijn beperkt en zijn gesteld op 0.

Complex 71 Elst-Centraal

	<i>exploitatie per 1-1-2019</i>	<i>exploitatie per 1-1-2018</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2018</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 2.040.858	€ 2.040.858	€ -0	€ 2.040.858	€ -
CT kosten	€ 4.723.760	€ 4.472.160	€ 251.600	€ 4.466.302	€ 257.458
Plankosten	€ 3.072.897	€ 2.991.378	€ 81.519	€ 2.962.177	€ 110.720
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 508.158	€ 507.739	€ 419	€ 504.158	€ 4.000
Rente en kostenstijging	€ 823.571	€ 893.407	€ -69.836	€ 797.157	€ 26.414
	€ 11.169.244	€ 10.905.542	€ 263.702	€ 10.770.652	€ 398.591
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 718.921	€ 341.651	€ 377.270	€ 3.921	€ 715.000
Afboeking boekwaarde	€ 6.282.292	€ 1.548.232	€ 4.734.060	€ 6.282.292	€ -
Subsidies en bijdragen	€ 3.913.735	€ 3.913.735	€ -	€ 3.913.735	€ -
	€ 10.914.948	€ 5.803.618	€ 5.111.330	€ 10.199.948	€ 715.000
Resultaat	€ -254.295	€ -5.101.924	€ 4.847.628	€ 570.704	€ -316.409
Boekwaarde 31-12-2018	€ 570.704				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 398.591				
Opbrengsten	€ 715.000				
Resultaat GREX	€ -254.295	Per 31-12-2020			
Risico	€ 80.000	€ 70.000	€ 10.000		

Algemene beschrijving van het complex

Elst Centraal omvat de herontwikkeling van de stationsomgeving in Elst. In 2012 is een stedenbouwkundig plan vastgesteld. Mede naar aanleiding van de besluitvorming ten aanzien van het Huis de Gemeente, is het stedenbouwkundig plan in 2015 op onderdelen herzien, echter nog niet vastgesteld.

In 2013 is besloten tot een financiële koerswijziging voor Elst Centraal. De gronden waar het woningbouwprogramma is geprojecteerd (Het Klooster, De Woongaard en Station West) en/of die in eigendom zijn van marktpartijen (De Woongaard, De Overtoom en deels Het Klooster) zijn uit de grondexploitatie gehaald, maar blijven onderdeel van het project en de herontwikkeling van het stationsgebied en daarvoor geldt nu een passief grondbeleid. Het ETE gebouw wordt tijdelijk verhuurd.

De actieve gebiedsontwikkeling in een grondexploitatie is beperkt tot de 1^e fase. Er is een ruimtelijke verwevenheid met de realisatie van de onderdoorgangen voor snel- en langzaam-verkeer onder het spoor bij het station. Deze zijn apart gefinancierd via het project Spoorzone.

Bij de actualisatie 2019 is gekozen voor een duidelijk afbakening van het resterende project, ook in relatie met andere ontwikkelingen in de omgeving. Dit heeft onder andere te maken met de ontwikkeling en eventuele realisatie van een ziekenhuis (Rijnstate) aan de oostzijde van Elst Centraal. De geactualiseerde grondexploitatie is afgebakend tot de toekomstige ontwikkeling aan de west-zijde (zie onderstaand). Bij deze ontwikkeling worden 12 sociale huurwoning, 12 appartementen (vrije sector) gerealiseerd. Daarnaast verkoopt de gemeente een kavel. Naast grondopbrengsten zullen ook grondkosten worden gemaakt vanwege het bouw- en woonrijp maken van het gebied (deze kosten zaten er eerder niet in).

De geactualiseerde grondexploitatie richt zich op genoemde ontwikkeling van Elst Centraal West, waaronder het bouw- en woonrijp maken en gronduitgifte voor circa 24 appartementen. Het openbaar gebied dat reeds rondom Elst Centraal is gerealiseerd wordt uit de grondexploitatie gelaten. Dit deel heeft een boekwaarde van € 4.734.050,-. Deze boekwaarde komt ten laste van de getroffen

voorziening. Per saldo heeft dit een positief effect op de jaarrekening van € 113.579,- (door lagere rentelasten).

Getroffen voorziening per 31-12-2017	€	5.101.924
Afboeking Openbare Ruimte	€	-4.734.060
	€	367.864
Benodigde voorziening	€	254.295
Per saldo voordeel	€	113.568

Projectfase

De realisatie van de openbare ruimte rond Elst Centraal is nagenoeg afgerond. De laatste hand wordt gelegd aan het woonrijp maken van de omgeving van het station en de toeleidende routes. Het groen is geplant.

Het project aan de westzijde is in voorbereiding. De gemeente is in overleg met Vivare over de afname van de gronden en onder welke voorwaarden.

Stand van zaken

Terugblik afgelopen jaar (2018)

Het project aan de westzijde is in voorbereiding. Het deel aan de oostzijde (geen onderdeel van de grondexploitatie) heeft zich in het afgelopen jaar met name gericht op de eventuele komst van het ziekenhuis en de nieuwe Aamsestraat (fietspad). Voor deze delen worden aparte projectopdrachten opgesteld.

Vooruitblik komend jaar (2019)

Het komende jaar staat in het teken van de verkoop van de kavels ten behoeve van woningen (aan de westzijde van het station) en de voorbereiding op het bouw- en woonrijp maken van het gebied. De kavels op Spoorlaan I en II worden middels een prijsvraag op de markt gezet.

Financiën

Het nadelig financiële resultaat is met € 4.847.629,- verbeterd naar een resultaat van - € 254.295,-. De belangrijkste verschillen zijn als volgt:

- Het openbaar gebied dat reeds rondom Elst Centraal is gerealiseerd wordt uit de grondexploitatie gelaten. Dit deel representeert een boekwaarde van € 4.734.050,-.
- Toename van de grondopbrengsten door het betrekken van de appartementen in de vrije sector bij de grondexploitatie. (+ € 377.270,-).
- De kosten bouw- en woonrijp maken aan de westzijde zijn bij de grondexploitatie betrokken (- € 251.600,-).
- Toename van de plankosten (- € 81.519,-).
- Toename van de rentelasten door verlenging van de looptijd met 1 jaar. Vanwege de hoge boekwaarde is dit van relatief hoge invloed op de rente (- € 105.980,-).

Risico's voortgang project

De risico's bestaan met name uit lagere grondopbrengsten.

Complex 84 Centrumplan Heteren

	<i>exploitatie per 1-1-2019</i>	<i>exploitatie per 1-1-2018</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2018</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 1.021.224	€ 1.021.224	€ -	€ 1.021.224	€ -
CT kosten	€ 2.721.733	€ 2.700.259	€ 21.474	€ 1.984.495	€ 737.237
Plankosten	€ 2.713.699	€ 2.609.728	€ 103.971	€ 2.467.639	€ 246.060
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 83.166	€ 83.242	€ -76	€ 77.166	€ 6.000
Rente en kostenstijging	€ 1.059.709	€ 1.038.960	€ 20.749	€ 939.963	€ 119.747
Opbrengsten	€ 7.599.531	€ 7.453.413	€ 146.118	€ 6.490.487	€ 1.109.044
Grondverkoop	€ 4.773.313	€ 5.098.313	€ -325.000	€ 1.572.835	€ 3.200.478
Subsidies en bijdragen	€ 2.113.759	€ 2.033.283	€ 80.476	€ 2.058.759	€ 55.000
	€ 6.887.072	€ 7.131.596	€ -244.524	€ 3.631.594	€ 3.255.478
Resultaat	€ -712.459	€ -321.817	€ -390.642	€ 2.858.893	€ -2.146.434
Boekwaarde 31-12-2018	€ 2.858.893				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 1.109.044				
Opbrengsten	€ 3.255.478				
Resultaat GREX	€ -712.459	31-12-2021			
Risico	€ 620.000,00	€ 300.000,00	€ 320.000,00		

Algemene beschrijving van het project/complex

Op vrijgekomen locaties in en rond het centrum van Heteren - onder andere de Koningin Julianaschool en De Bongerd - worden ruim 80 woningen en een aantal commerciële ruimten gerealiseerd door een ontwikkelaar (overeenkomst gesloten in 2011). Met die herontwikkeling wordt direct ook de openbare ruimte opnieuw ingericht. De Flessestraat wordt vernieuwd en Heteren krijgt een centraal plein. Daarnaast wordt de riolering verbeterd en worden parkeerplaatsen toegevoegd.

Eind december 2017 stuurde de Dorpsraad Heteren (en anderen) een brief aan de raadsleden, college, wethouder en gemeentelijke projectorganisatie waarin aandacht werd gevraagd voor het dreigend mislopen van de realisatie van een (winkel)Hart voor Heteren. In de raadsvergadering van 6 februari werd besloten dat het dorp Heteren de ruimte zou krijgen om de haalbaarheid van een stichting te onderzoeken die de ontwikkeling van een winkel- en voorzieningen aanbod mogelijk zou maken. De stichting zou dan gaan opereren als een belegger met een maatschappelijke doelstelling. De stichting gaat geen vastgoed ontwikkelen; maar neemt vastgoed af van de ontwikkelaar. Hiervoor heeft de stichting enerzijds investeerders nodig en anderzijds afnemers (huur/koop) van circa 1300 m2 commerciële- en maatschappelijke voorzieningen. Om de ontwikkeling van het (winkel)hart te stimuleren heeft de gemeente de grondwaarde ten aanzien van de winkels met € 250,- per m2 bvo verlaagd.

Projectfase

De centrumlocatie, de voormalige bibliotheek en een deel van de Flessenstraat bevinden zich nog in de planvoorbereidingsfase. De Beemdhoef is inmiddels afgerond, de Haafakkers en Schoutenkamp worden op dit moment gerealiseerd. Het zuidelijke deel van de Flessenstraat is afgerond.

Stand van zaken

Terugblik afgelopen jaar (2018)

Het afgelopen jaar is met name heeft de ontwikkeling zich met name gericht op de haalbaarheid van het (winkel)hart van Heteren. De verwachting is dat medio 2019 duidelijk is voor welke

ontwikkelrichting wordt gekozen. Voor de Flessenstraat en omgeving wordt gewerkt aan een inrichtingsplan en ligt er ook een nieuw plan voor de riolering.

Vooruitblik komend jaar (2019)

In het eerste half jaar van 2019 wordt de haalbaarheid van het (winkel)Hart van Heteren verder onderzocht. Belangrijk vraagstuk is of er voldoende markt (huurders/gebruikers) is ten aanzien van de commerciële voorzieningen. De verwachting is dat uiterlijk medio 2019 hier meer duidelijkheid over is en eventuele afspraken kunnen worden vastgelegd. Op dat moment kan er voor dit deel ook voor een ontwikkelingsrichting worden gekozen. Parallel aan dit traject wordt de komende maanden ook het woningbouwprogramma voor het centrum en Liefkenshoek tegen het licht gehouden. Het uitgangspunt is hierbij het bestemmingsplan (en de eerdere overeenkomst met Artica). Mogelijke wijzigingen betreffen onder andere de toevoeging van sociale huurwoningen en levensloopbestendige woningen.

Financiën

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2021 worden afgesloten met een negatief saldo van € 712.459,-. Voor dit bedrag is een voorziening gevormd.

Verschil(len) met vorig jaar:

Het resultaat is in vergelijking met de actualisatie van vorig jaar met € 390.642,- verminderd. De belangrijkste verschillen zijn als volgt:

- Afwaardering van de grondwaarde voor de winkels (€ 325.000,-).
- Toename van de plankosten vanwege onderzoeken naar ontwikkelingsrichtingen (€ 103.971,-).
- Honorering van € 80.000,- subsidie (positief).

Risico's voortgang project

Voor het project Heteren Centrum doen zich met name risico's voor ten aanzien van het woningbouwprogramma. Een en ander is afhankelijk voor welke variant wordt gekozen en ook hoe de markt zich ontwikkelt. Aanpassingen zouden kunnen leiden tot circa € 800.000,- minder opbrengsten. De kans hier op is op 50% gesteld. Daarnaast zijn er risico's ten aanzien van de kostenraming bouw- en woonrijp maken (bijna € 200.000,-).

4. BEDRIJFSKAVELCOMPLEXEN

Programma

Vanaf 2017 is de verkoop van bedrijfskavels weer aangetrokken. Dit is duidelijk terug te zien in de verkoop van kavels en de te verwachten verkoop voor de komende jaren. In 2018 zijn in De Merm (2.335 m²), Poort van Midden Gelderland (13.567 m²) en Spoorallee (1.800 m²) gronden verkocht. Ook het risico ten aanzien van het schrappen van bedrijventerrein (RPW) is behoorlijk afgenomen. Voor de Merm geldt dat van de zeven resterende kavels er twee in 2019 worden geleverd en momenteel twee onder optie zijn. Voor Spoorallee geldt dat alle resterende kavels onder optie zijn en zijn naar verwachting in 2020 allen verkocht. Er is naar verwachting geen overaanbod op korte termijn.

Programma bedrijventerrein	Totaal	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
De Merm	21.837	4.667	3.434	3.434	3.434	3.434	3.434	3.434
De Merm Oost	24.059			24.059				
PvMG Zuid	7.891	7.891						
Spoorallee	16.995	8.000	8.995					
Totaal	70.782	20.558	12.429	27.493	3.434	3.434	3.434	3.434

Complex 53 De Merm – Elst

	<i>exploitatie per 1-1-2019</i>	<i>exploitatie per 1-1-2018</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2018</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 5.674.841	€ 5.674.841	€ -	€ 5.674.841	€ -
CT kosten	€ 3.241.819	€ 3.223.180	€ 18.639	€ 3.113.441	€ 128.378
Plankosten	€ 1.961.826	€ 2.032.625	€ -70.799	€ 1.883.574	€ 78.252
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 739.775	€ 742.377	€ -2.602	€ 718.775	€ 21.000
Rente en kostenstijging	€ 4.241.448	€ 4.247.301	€ -5.853	€ 4.001.515	€ 239.933
	€ 15.859.709	€ 15.920.324	€ -60.615	€ 15.392.146	€ 467.563
Opbrengsten					
Grondverkopen	€ 15.217.146	€ 15.230.686	€ -13.540	€ 12.535.836	€ 2.681.310
Subsidies en bijdragen	€ 154.890	€ 154.890	€ -	€ 154.890	€ -
	€ 15.372.036	€ 15.385.576	€ -13.540	€ 12.690.726	€ 2.681.310
Resultaat	€ -487.673	€ -534.748	€ 47.075	€ 2.701.420	€ -2.213.747
Boekwaarde 31-12-2018	€ 2.701.420				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 467.563				
Opbrengsten	€ 2.681.310				
Resultaat GREX	€ -487.673	Per 31-12-2025			
Risico	€ 340.000	€ 580.000	€ -240.000		

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 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein. Daarvan is ruim 80% verkocht.

Projectfase

Realisatiefase

Stand van zaken

Terugblik afgelopen jaar (2018)

In 2018 is er in totaal 0,23 hectare verkocht.

Vooruitblik komend jaar (2019)

Voor de Merm geldt dat van de zeven resterende kavels er twee in 2019 worden geleverd en momenteel twee onder optie zijn. De Merm loopt mee in communicatie en PR, en verkoop van kavels.

Financiën

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2025 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 487.673,-

Vershil(len) met vorig jaar:

Het resultaat is in vergelijking met de actualisatie van vorig jaar met € 47.075,- toegenomen. De belangrijkste verschillen zijn als volgt:

- (beperkte) hogere civieltechnische kosten.
- Lagere plankosten door bijstelling capaciteitsraming

Risico's voortgang project

De risico's zijn sterk verlaagd (van € 580.000,- naar € 340.000,-), doordat de kans op schrappen (RPW) in belangrijke mate is verkleind.

Complex 55 De Merm Oost - Elst

	<i>exploitatie per 1-1-2019</i>	<i>exploitatie per 1-1-2018</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2018</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 2.065.694	€ 2.065.694	€ 0	€ 2.060.694	€ 5.000
CT kosten	€ 108.877	€ 106.305	€ 2.572	€ 20.528	€ 88.349
Plankosten	€ 139.401	€ 135.248	€ 4.153	€ 109.313	€ 30.088
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 9.000	€ 12.000	€ -3.000	€ -	€ 9.000
Rente en kostenstijging	€ 952.860	€ 992.260	€ -39.400	€ 780.514	€ 172.347
Opbrengsten	€ 3.275.833	€ 3.311.507	€ -35.674	€ 2.971.049	€ 304.784
Grondverkopen	€ 2.817.990	€ 2.817.990	€ -	€ -	€ 2.817.990
Subsidies en bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ 2.817.990	€ 2.817.990	€ -	€ -	€ 2.817.990
Resultaat	€ -457.843	€ -493.517	€ 35.674	€ 2.971.049	€ -2.513.206
Boekwaarde 31-12-2018	€ 2.971.049				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 304.784				
Opbrengsten	€ 2.817.990				
Resultaat GREX	€ -457.843	Per 31-12-2021			
Risico	€ 410.000	€ 370.000	€ 40.000,00		

Algemene beschrijving van het complex

Dit complex is – in haar geheel of in delen – geschikt 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 (2018)

In 2018 zijn er geen werkzaamheden uitgevoerd voor dit complex.

Vooruitblik komend jaar (2019)

Verkoop van kavels, eventueel start bouwrijp maken. In 2019 wordt gekeken naar mogelijk andere indeling van kavels op het perceel om daarmee de verkoopbaarheid te verbeteren.

Financiën

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2021 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 457.843,-. Dit is een verbetering van € 35.674,- ten opzichte van vorig jaar. Het *verschil ten opzichte* van vorig jaar is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan lagere rentelasten.

Risico's voortgang project

De voorkeur gaat uit naar uitgifte ineens. Dat is als uitgangspunt opgenomen. Dat brengt tegelijkertijd het risico met zich mee, dat wanneer in delen verkocht moet gaan worden, niet alle (meer)kosten verhaald kunnen worden. In de risicoanalyse is het gewogen risico ongeveer gelijk gebleven.

Complex 56 De Poort van Midden Gelderland Zuid – Heteren

	<i>exploitatie per 1-1-2019</i>	<i>exploitatie per 1-1-2018</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2018</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 6.658.458	€ 6.658.458	€ -	€ 6.658.458	€ -
CT kosten	€ 6.610.325	€ 6.573.773	€ 36.552	€ 6.585.325	€ 25.000
Plankosten	€ 1.584.825	€ 1.589.632	€ -4.807	€ 1.571.377	€ 13.448
Tussentijdse winstneming	€ 7.750.000	€ 7.563.066	€ 186.934	€ -	€ 7.750.000
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 262.500	€ 265.500	€ -3.000	€ 8.006.500	€ -7.744.000
Rente en kostenstijging	€ 6.835.690	€ 6.828.986	€ 6.704	€ 6.813.266	€ 22.424
	€ 29.701.799	€ 29.479.415	€ 222.384	€ 29.634.927	€ 66.872
Opbredingen					
Grondverkoop	€ 29.479.149	€ 29.503.069	€ -23.920	€ 28.571.684	€ 907.465
Subsidies en bijdragen	€ 482.572	€ 495.442	€ -12.870	€ 482.572	€ -
	€ 29.961.721	€ 29.998.511	€ -36.790	€ 29.054.256	€ 907.465
Resultaat	€ 259.923	€ 519.096	€ -259.173	€ 580.671	€ -840.593
Boekwaarde 31-12-2018	€ 580.671				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 66.872				
Opbrengsten	€ 907.465				
Resultaat GREX	€ 259.923	Per 31-12-2020			
Risico	€ -	€ 70.000	€ -70.000		

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 (2018)

In 2018 is 1,4 hectare verkocht.

Vooruitblik komend jaar (2019)

Verkoop van resterende kavel (7.891 m²).

Financiën

Conform de BBV-voorschriften moet voor dit project een *tussentijdse winstneming* worden genomen (zoals ook bij de vorige actualisatie het geval was). Op basis van de POC-methode (zie paragraaf 1.1) is deze winstneming berekend op € 186.934,-. Rekening houdend met deze winstneming komt de geactualiseerde grondexploitatie per 1-1-2019 kan dit complex per 31-12-2020 worden afgesloten met een positief saldo van € 259.923,-.

Verschillen met vorige actualisatie

Het financieel resultaat is met € 259.173, - afgenomen, wat voor een belangrijk deel is toe te schrijven aan de tussentijdse winstneming.

Risico's voortgang project

De kavels zijn bouwrijp en klaar voor verkoop. De kosten die nog gemaakt moeten worden zijn gekoppeld aan verkoop. Ten aanzien van de verkoop zijn er geen risico's. Het totale risico is op nul gesteld.

Complex 74 De Spoorallee - Elst

	<i>exploitatie per 1-1-2019</i>	<i>exploitatie per 1-1-2018</i>	<i>verschillen</i>	<i>gerealiseerd per 31-12-2018</i>	<i>nog te realiseren</i>
Kosten					
Grondverwerving	€ 1.500.417	€ 1.500.417	€ -	€ 1.500.417	€ -
CT kosten	€ 1.414.499	€ 1.402.645	€ 11.854	€ 1.079.645	€ 334.854
Plankosten	€ 559.447	€ 647.519	€ -88.072	€ 464.415	€ 95.032
Tussentijdse winstneming	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bovenwijkse voorziening t/m 2016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige kosten	€ 6.788	€ 24.788	€ -18.000	€ 788	€ 6.000
Rente en kostenstijging	€ 516.331	€ 651.090	€ -134.759	€ 458.128	€ 58.204
Opbrengsten	€ 3.997.482	€ 4.226.459	€ -228.977	€ 3.503.393	€ 494.090
Grondverkopen	€ 2.747.420	€ 2.730.960	€ 16.460	€ 663.240	€ 2.084.180
Subsidies en bijdragen	€ 1.011.578	€ 1.011.053	€ 525	€ 1.011.578	€ -
	€ 3.758.998	€ 3.742.013	€ 16.985	€ 1.674.818	€ 2.084.180
Resultaat	€ -238.484	€ -484.446	€ 245.962	€ 1.828.575	€ -1.590.090
Boekwaarde 31-12-2018	€ 1.828.575				
Nog te realiseren					
Kosten	€ 494.090				
Opbrengsten	€ 2.084.180				
Resultaat GREX	€ 238.484	Per 31-12-2020			
Risico	€ 40.000	€ 230.000	€ -190.000		

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

Realisatiefase

Stand van zaken

Terugblik afgelopen jaar (2018)

In 2018 is 0,18 hectare verkocht.

Vooruitblik komend jaar (2019)

Voor Spoorallee geldt dat alle resterende kavels onder optie zijn en zijn naar verwachting in 2020 allen verkocht

Financiën

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2020 worden afgesloten met een negatief saldo van € 238.484,- wat een verbetering is ten opzichte van vorig jaar met € 245.962,-. Dit heeft voornamelijk te maken met een kortere doorlooptijd en daarmee lagere rentelasten en plankosten.

Risico's voortgang project

Het risico op schrappen (RPW) van kavels is behoorlijk afgenomen. In de risico-analyse is het risico verlaagd van € 230.000,- naar € 40.000,-.