

Onderwerp: Geactualiseerde Grondexploitaties per 1-1-2020 / projectenboek 2020

Ons kenmerk: 20RV000038

Nummer:

Elst, 14 april 2020

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. In te stemmen met de geactualiseerde actieve grondexploitaties per 1-1-2020, zoals opgenomen in bijlage 1;
2. Het resultaat te verwerken in de jaarrekening 2019 als volgt:
 - a. De voorziening verliesgevende complexen aan te passen naar € 2.729.353;
 - b. Het grondcomplex De Poort van Midden Gelderland Zuid afsluiten met een positief saldo van € 274.695;
3. Kennis te nemen van het Projectenboek 2020.

Inleiding

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

We willen dit moment vanaf nu ook gaan benutten om u te informeren over de stand van zaken ten aanzien van al onze fysiek ruimtelijke projecten. Hiervoor is een projectenboek samengesteld.

Dit projectenboek geeft een overzicht van alle lopende fysieke projecten van de gemeente en dient voor u als sturingsdocument. Dit komt ook tegemoet aan de aanbeveling die de rekenkamercommissie een aantal jaren geleden heeft gedaan om in een overzichtelijke rapportage over de projecten tot verbetering van de sturingsmogelijkheden te komen. Het helpt om politiek bestuurlijk keuzes te maken, te prioriteren, bij te sturen en risico's inzichtelijk te hebben.

Doel en beoogd effect

De geactualiseerde grondexploitaties vaststellen en het resultaat hiervan verwerken in de jaarrekening 2019. Het introduceren van het projectenboek en deze in gaan inbedden in onze jaarlijkse P&C cyclus.

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 1-1-2020 geactualiseerd.

1.2 De grondexploitaties zijn geactualiseerd op basis van zorgvuldige analyses

Voor deze grondcomplexen zijn de exploitatieopzetten geactualiseerd naar de toestand per 1-1-2020. Daarbij is extra aandacht besteed aan de herijking van raming van de nog te realiseren werken en nog te besteden uren, de programmering en nog te realiseren opbrengsten en risicoprofielen per januari 2020. Op basis van deze actualisatie zijn getroffen voorzieningen aangepast.

1.3 De geactualiseerde grondexploitaties moeten worden vastgesteld voorafgaand aan

de vaststelling van de jaarrekening.

Op 7 juli a.s. wordt de gemeentelijke jaarrekening 2019 aan uw raad ter vaststelling voorgelegd. Tevoren dient uw raad de geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen. Dit kan plaatsvinden in de raadsvergadering van 8 juni a.s.

2.1 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 de paragraaf Financiën hierna.

3.1 Een overzichtelijke rapportage van alle projecten is een goed sturingsmiddel voor college en raad.

Voor de opbouw van dit projectenboek is gekozen voor een opbouw die herkenbaar is door het type projecten zoals vastgoed, duurzaamheid, grote en majeure ruimtelijke ontwikkelingen en de kleinere ontwikkelingen en faciliterende projecten. De wijze van rapporteren sluit aan bij de omvang van het project. Bij elk project wordt kort inzicht gegeven in wat het project behelst, wat de stand van zaken qua planning en financiën is en wat de belangrijkste risico's zijn die moeten worden beheerst. Voor de faciliterende projecten is dit gepresenteerd met toepassing van een overzichtelijke tabel.

Het projectenboek biedt de mogelijkheid om op één moment in het jaar het college en uw raad te informeren over de stand van zaken van alle projecten. Het helpt om politiek bestuurlijk keuzes te maken, te prioriteren, bij te sturen en risico's inzichtelijk te hebben. Het komt tevens tegemoet aan de aanbeveling van de rekenkamercommissie.

Kantttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiën

Per 1-1-2020 zijn voor de actieve grondcomplexen in exploitatie de grondexploitaties geactualiseerd.

Voor de complexen met een nadelig saldo is de voorziening verliesgevende complexen ten opzichte van de actualisatie per 1-1-2019 met € 578.588 verhoogd tot € 2.729.353. In de onderstaande tabel is dit nader uitgewerkt.

Complex	voorziening 31-12-2018	aanpassing 2019	saldo 31-12-2019
71 Elst Centraal West	€ 254.306	€ -90.348	€ 163.958
84 Heteren Centrum	€ 712.459	€ 467.268	€ 1.179.727
53 De Merm Elst	€ 487.673	€ -66.666	€ 421.007
55 De Merm Oost Elst	€ 457.844	€ 273.848	€ 731.692
74 Spoorallee	€ 238.484	€ -5.515	€ 232.969
	€ 2.150.766	€ 578.587	€ 2.729.353

In de tabel is te zien dat de oorzaak van het toegenomen verlies met name veroorzaakt wordt door de grondexploitaties Heteren Centrum en De Merm Oost.

Voor de exploitatie Heteren Centrum is het resultaat op de grondexploitatie € 467.000,- nadeliger. Dit komt door hogere kosten infra: hogere plankosten (vertraging) en lagere opbrengsten door omzetting van het programma (10 koopappartementen worden omgezet



naar 10 vrije sector huurappartementen). Voor wat betreft dit laatste punt: dit heeft een effect van € 143.000,- en hiervoor heeft het college op 9-7-2019 naar aanleiding van het B&W voorstel 19bw000341 een BW besluit genomen.

Op het bedrijventerrein De Merm is nog een aantal kavels te koop. Dit zijn echter kavels welke door de relatief grote omvang en vorm moeilijk te verkopen zijn. De looptijd van deze exploitatie is daarom verlengd tot 2025. Hierdoor wordt het resultaat € 273.000,- nadeliger.

Naast het ophogen van de voorziening voor verliesgevende complexen heeft ook het afsluiten van het grondcomplex De Poort van Midden Gelderland Zuid een effect op de jaarrekening. Doordat het project wordt afgesloten met een positiefsaldo van € 274.695,- is dit effect € 274.695,- voordelig .

Per saldo leiden deze aanpassingen tot een nadelige bijstelling van € 303.892 (€ 578.587 - € 274.695) die verwerkt wordt in de jaarrekening 2019.

In de voorgaande jaren werd bij het vaststellen van de grondexploitaties een financiële toelichting gegeven. Deze toelichting is nu geïntegreerd in het projectenboek en vindt u in hoofdstuk 6.

Vervolg

Planning

n.v.t.

Communicatie

n.v.t.

Participatie

n.v.t.

Evaluatie

Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd aan de hand van de situatie per 1-1. Ook het projectenboek is een dynamisch document dat jaarlijks om bijstelling vraagt. Over beide onderwerpen zal in het najaar bij de P&C-cyclus over de voortgang wordt gerapporteerd.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
mr. M.F.H. Knaapen R.P. Hoytink-Roubos

Relevante stukken

1. *Samenvatting van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2019 20bij04805*
2. *Projectenboek 2020 20bij04804*
3. *Raadsbesluit 20rb000042*

Portefeuillehouder: B.E. Faber-de Lange

De behandelend ambtenaar is H. Janssen. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.