

Onderwerp: geactualiseerde Grondexploitaties per 1-1-2022

Ons kenmerk: 2022-019503

Nummer:

Elst, 31 mei 2022

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. De geactualiseerde actieve grondexploitaties per 1-1-2022, zoals opgenomen in bijlage 1 vast te stellen
2. Het resultaat te verwerken in de jaarrekening 2021 als volgt:
 - a. De voorziening verliesgevende complexen te verhogen met € 264.673 van € 3.100.545 naar € 3.365.217.

2. Inleiding

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

Sedert 2020 benutten wij dit moment tevens om u te informeren over de stand van zaken ten aanzien van al onze fysiek ruimtelijke projecten. Via een informatiememo bent u geïnformeerd over het Projectenboek 2022 dat is samengesteld.

3. Doel en beoogd effect

De geactualiseerde grondexploitaties vaststellen. Het resultaat hiervan te verwerken in de jaarrekening 2021.

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 1-1-2022 geactualiseerd.

1.2 De grondexploitaties zijn geactualiseerd op basis van zorgvuldige analyses.

Voor deze grondcomplexen zijn de exploitatieopzetten geactualiseerd naar de toestand per 1-1-2022. 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 2022. Op basis van deze actualisatie zijn getroffen voorzieningen aangepast.

1.3 De geactualiseerde grondexploitaties zijn verwerkt in de jaarrekening 2021.

In juli a.s. wordt de gemeentelijke jaarrekening 2021 aan uw raad ter vaststelling voorgelegd. In deze jaarrekening zijn de geactualiseerde grondexploitaties verwerkt.

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 hoofdstuk 7 van het projectenboek.

4. Kanttekeningen en risico's

Door verschillende oorzaken zijn de kosten het afgelopen jaar sterk gestegen en treden vertragingen op. Deze stijgingen zetten voorsnog door en dit brengt onzekerheden met zich mee voor de toekomst. In de ramingen is rekening gehouden met sterke prijsstijgingen, maar het is de vraag of dit toereikend is. Naast relatief grote prijsstijgingen kunnen ook vertragingen leiden tot hogere kosten, bijvoorbeeld in de plankosten.

5. Financiën

Per 1-1-2022 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 1-1-2022 verhoogd met € 264.673 van € 3.100.545 naar € 3.365.217.

Complex	Voorziening 31-12-2020	Aanpassing 2021	Saldo 31-12-2021
Elst Zuid	€ -	€ 62.277	€ 62.277
Elst Centraal West	€ 692.851	€ 55.515	€ 748.366
Heteren Centrum	€ 1.267.918	€ 72.880	€ 1.340.798
De Merm Elst	€ 297.783	€ -27.940	€ 269.843
De Merm Oost Elst	€ 658.149	€ -16.656	€ 641.493
Spoorallee	€ 183.843	€ -13.468	€ 170.375
Elst Centraal Oost	€ -	€ 132.065	€ 132.065
Totaal	€ 3.100.544	€ 264.673	€ 3.365.217

In de tabel is te zien dat de oorzaak van het toegenomen verlies met name veroorzaakt wordt door de grondexploitaties Elst zuid, Elst Centraal West, Heteren Centrum en Elst Centraal Oost.

Hieronder een toelichting op dit resultaat per project:

- Voor Elst Zuid wordt het nadeel veroorzaakt door onvoorziene extra kosten riolering en doordat het project nog één jaar doorschuift met daarmee tot extra plankosten.
- Voor Elst Centraal West zijn met de name de plankosten hoger geworden. Er zijn extra schetsontwerpen gemaakt, er heeft een participatietraject plaatsgevonden, extra stedenbouwkundig onderzoek naar de snelfietsroute, onderzoek naar het initiatief "Ons Thuis" op deze locatie en de looptijd is verlengd.
- Met de indexatie van de grondopbrengsten bij Heteren Centrum zijn er meer opbrengsten. Daar staan hogere kosten door extra civieltechnische werkzaamheden en (en daarmee extra plankosten) een hogere stijging van de kosten dan voorzien, tegenover. De extra civieltechnische kosten bestaan onder andere uit het verplaatsen van een stroomkast en de afvoer van meer grond. Per saldo is er sprake van een vermindering van het resultaat.
- Bij het project Elst Centraal Oost is sprake van meerdere onvoorziene plankosten en daarmee overschrijding van deze kosten. Dat betreffen kosten onder andere onderzoeken naar waterstof (i.p.v. koude- warmteopslag), extra advieswerk op het gebied van het fiscale aspect, participatietraject (onder ander de omgeving, fietsersbond, wijkplatform) en proceskosten omtrent de Kikkerkoning.

De verlaging van de voorziening voor de bedrijvencomplexen wordt met name veroorzaakt door een lager rentepercentage. (van 1,34% naar 1,01%)

Er is geen sprake van tussentijdse winstneming of afsluiting van grondexploitaties. Per saldo leidt dit met een extra voorziening van € 264.673 tot een nadelige bijstelling van € 264.673 die verwerkt is in de jaarrekening 2021.

6. Vervolg

Planning

n.v.t.

Communicatie

n.v.t.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

n.v.t.

Evaluatie

Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd aan de hand van de situatie per 1 januari. In het najaar bij de P&C-cyclus zal over de voortgang van de grondexploitaties worden gerapporteerd.

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

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

7. Relevante stukken

1. 2022-019503 - Samenvatting van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2022
2. 2022-019503 - Raadsbesluit geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2022

Portefeuillehouder: D. Horsthuis-Tangelder

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