



Onderwerp: geactualiseerde Grondexploitaties per 1-1-2023

Ons kenmerk: 2023-028495

Elst, 30 mei 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. De geactualiseerde actieve grondexploitaties per 1-1-2023, zoals opgenomen in bijlage 1 D2023-05-013188, vast te stellen
2. Het resultaat als volgt te verwerken in de jaarrekening 2022:
 - a. De voorziening verliesgevende complexen te verhogen met € 697.815 van € 3.365.217 naar € 4.063.032;
 - b. Het grondcomplex Elst Zuid afsluiten met een positief saldo van € 2.803.

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 al onze fysiek ruimtelijke projecten. Via een informatiememo bent u geïnformeerd over het Projectenboek 2023 dat is samengesteld.

3. Doel en beoogd effect

De geactualiseerde grondexploitaties vaststellen. Het resultaat hiervan te verwerken in de jaarrekening 2022.

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 1-1-2023 geactualiseerd.

1.2 De grondexploitaties zijn geactualiseerd op basis van zorgvuldige analyses. Voor deze grondcomplexen zijn de exploitatieopzetten geactualiseerd naar de situatie per 1-1-2023. 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 2023. Op basis van deze actualisatie zijn getroffen voorzieningen aangepast.

1.3 De geactualiseerde grondexploitaties zijn verwerkt in de jaarrekening 2022. In juli a.s. wordt de gemeentelijke jaarrekening 2022 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.

5. Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

6. Financiën

Per 1-1-2023 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 1-1-2023 verhoogd met € 697.815 van € 3.365.217 naar € 4.063.032.

Complex	Voorziening 31-12-2021	Aanpassing 2022	Voorziening 31-12-2022
De Merm Elst	€ 269.843	€ -11.482	€ 258.361
De Merm Oost Elst	€ 641.493	€ 233.731	€ 875.224
Spoorallee	€ 170.375	€ 64.532	€ 234.907
Elst Centraal Oost	€ 132.065	€ 366.145	€ 498.210
Elst Zuid	€ 62.277	€ -62.277	€ -
Elst Centraal West	€ 748.366	€ 74.650	€ 823.016
Heteren Centrum	€ 1.340.798	€ 32.516	€ 1.373.314
Totaal	€ 3.365.217	€ 697.815	€ 4.063.032

Uit de tabel blijkt dat de oorzaak van het toegenomen nadelig met name veroorzaakt wordt door de grondexploitaties De Merm Oost en Elst Centraal Oost.

De Merm Oost (€ 875.224 nadeel)

Volgens de geactualiseerde exploitatieopzet kan dit complex per 31-12-2026 worden afgesloten met een nadelig saldo van € 875.224 Het verschil ten opzichte van vorig jaar, een nadeel van € 233.731, is toe te schrijven aan hogere rentelasten en de hoge kostenstijgingen voor het bouw- en woonrijp maken.

Elst Centraal Oost (€ 498.210 nadeel)

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

- de watergangen zijn als extra werkzaamheden uitgevoerd.
- extra aanleg groenvoorzieningen.
- meerwerk voor sanering.
- aanleg van de asfaltweg op de Spoorlaan.
- hoge prijsstijgingen.
- hogere plankosten.

7. Duurzaamheid

- a. Energietransitie
Niet van toepassing.
- b. Circulaire Economie
Niet van toepassing.
- c. Klimaatadaptatie
Niet van toepassing.

8. Vervolg

Planning

Niet van toepassing.

Communicatie

Niet van toepassing.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

Het vaststellen van de grondexploitatie is een wettelijke taak van de gemeente.

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.

9. Relevante stukken

1. Samenvatting van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2023
2. Concept-Raadsbesluit Geactualiseerde Grondexploitaties per 1-1-2023

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.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos