

Aan: de gemeenteraad

Vergadering: 18 december 2017

Onderwerp: Herziening exploitatieopzetten grondbedrijf 2017.

Agendapunt:

STATUS RAADSVORSTEL

De commissie adviseert en de raad stelt de exploitatieopzetten vast.

1. Aanleiding

Jaarlijkse herziening exploitatieopzetten.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Bijgaand treft u aan de herziening van de exploitatieopzetten 2017. Het betreft alleen nog het plan Oppe Brik. In dit voorstel gaan we, voor zover van toepassing, in op de belangrijkste aanpassingen van voornoemde exploitatieopzet en een analyse van eventuele verschillen.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Dit betreft een bedrijfsvoeringskwestie zonder participatie.

4. Toelichting

Bij de herziening van de exploitatieopzetten fungeert, voor zover van toepassing, de "Woonvisie gemeente Beesel 2016-2022" als fasering van de grondverkoppen. De looptijd van het plan Oppe Brik is ongewijzigd gehandhaafd op 31 december 2020.

In de herziene exploitatieopzet zijn de kosten bouwrijp maken niet geïndexeerd.

Toelichting exploitatieresultaat

Oppe Brik

Op basis van de jaarrekening 2016 berekenden we een verwacht tekort van ca. € 225.000, waarvoor we een voorziening hebben getroffen. In het kader van de interne controle 2017 hebben we opnieuw een doorrekening gemaakt van het verwachte tekort.

Op basis hiervan verwachten we op basis van de huidige inzichten een tekort van ca. € 260.000. Dit is dus ca. € 35.000 meer dan het tekort zoals dit vermeld is bij de jaarrekening 2016. Deze wijziging ten opzichte van de stand van zaken bij de jaarrekening heeft vooral te maken met de extra juridische advisering voor de koopwoningen.

Het totale tekort van € 260.000 wordt veroorzaakt door:

- Niet eerder in de exploitatie opgenomen loonkosten voor verlenging inhuur projectleider (ca. € 150.000). Pas in februari 2017 hebben we over voornoemde kosten een besluit genomen. Op dat moment was de begroting 2017 reeds vastgesteld.
- Extra plankosten o.a. in verband met juridische advisering koopwoningen.
- Meer financieringskosten, beheers- en administratiekosten en kosten belastingen en verzekeringen.

In de bijlage treft u een overzicht aan van de nog te verwachten kosten en opbrengsten.

Het vertrekpunt is de boekwaarde per ultimo 2016 uit de jaarrekening van ca. € 2.512.000. We laten zien welke kosten we voorzien hadden voor 2017 (kolom A) en welke kosten we werkelijk verwachten voor 2017 (kolom B). vervolgens geven we een doorkijk voor de komende jaren (kolom C t/m F). Dit resulteert zoals u kunt zien in de genoemde € 260.000.

Het verschil tussen de geraamde en de geprognoseerde werkelijke kosten (onderdeel D exploitatieopzet) heeft te maken met het naar voren halen van de werkzaamheden woonrijp maken Greswarenstraat (budget bouw- en woonrijpmaken) en vertraging uitvoering park Oppe Brik (budget groenvoorzieningen).

Toelichting algemene reserve

Het maximumsaldo van de algemene reserve is vastgesteld op € 1,9 miljoen en het minimum op € 1,5 miljoen. Als de algemene reserve door winstneming boven de maximale limiet komt, dan voegen we het meerdere toe aan de investeringsreserve. Het saldo algemene reserve is € 1,9 miljoen. Zoals bovenstaand aangegeven is bij de jaarrekening 2016 reeds een voorziening getroffen voor een te verwachten tekort. Bij de jaarrekening 2017 bepalen we of een aanvullende storting in de voorziening nodig is en hoe hoog die dient te zijn.

- a. Financieel
- b. Juridisch
- c. Risico's

5. Visie Blij in Beesel

Fijn wonen

In het plan Oppe Brik hebben we de ambitie om 150 Nul-op-de-Meterwoningen te realiseren.

6. Toegankelijkheid

Niet van toepassing.

7. Duurzaamheid

Zie "Visie Blij in Beesel".

8. Voorstel

Wij stellen u voor de als bijlage toegevoegde exploitatieopzet van het plan Oppe Brik vast te stellen.

Reuver, 21 november 2017

Burgemeester en wethouders van Beesel,

secretaris,
R.R.M. Halfman

burgemeester,
P. Dassen-Housen

Aldus vastgesteld door de raad van Beesel in zijn openbare vergadering van 18 december 2017

griffier,
E. Apeldoorn-Feijts

voorzitter,
P. Dassen-Housen

Meegezonden:
Exploitatieopzet Oppe Brik