

Toelichting Grondexploitatie Oppe Brik

Datum actualisatie cijfers d.d. 23 september 2021

Datum toelichting 7 december 2021, inclusief aanvulling d.d. 13 januari 2022

Deze toelichting is opgebouwd uit 2 delen:

1. Periode 2013-2020;
2. Totaaloverzicht periode 2013 - 2024.

1. Periode 2013 - 2020 (inclusief de opstalexploitatie)

Aanpak actualisatie

Op basis van de beschikbare informatie, waaronder de boekingen vanuit het verleden is de grondexploitatie Oppe Brik geactualiseerd, inclusief de betalingen die plaats hebben gevonden vanuit de opstalexploitatie.

De grondexploitatie geeft een overzicht van de kosten en opbrengsten die samenhangen met de gebiedsontwikkeling Oppe Brik. De kosten en opbrengsten voldoen aan de kaders van de BBV en betreffen alleen de kosten en opbrengsten conform de Wro en Bro, waaronder de kostensoortenlijst (onderhoud, beheer openbare ruimte en renovatie mogen niet verantwoord worden in de grondexploitatie).

De opstalexploitatie is alle voorgaande jaren gebruikt om de inkomsten uit verkoop (via de notaris) te verrekenen met kosten als leges, makelaarskosten, verrekening met de aannemer etc. De component grondopbrengst van een verkochte kavel, in de opstalexploitatie, is daarbij verwerkt als opbrengst in de grondexploitatie. De opstalexploitatie dient neutraal af te sluiten. Vandaar dat alleen de grondexploitatie jaarlijks ter besluitvorming is ingebracht in de gemeenteraad. Dat de opstalexploitatie nu wordt meegenomen heeft te maken met de boekwaarde per 1-1-2021. Binnen de opstalexploitatie zijn nog niet alle kosten verrekend met verkoopinkomsten van de vrije sector kavels, vandaar dat gekozen is om alle kosten en opbrengsten integraal mee te nemen, dus grondexploitatie inclusief opstalexploitatie.

Deze toelichting kijkt terug van de start van het project in 2013 t/m 2020 en geeft inzicht in de besluitvorming en geeft een toelichting op de gerealiseerde kosten en opbrengsten. Hierbij is gekozen voor een volledig beeld over de afgelopen jaren inclusief de besluitvorming aangaande de transformatie van de Greswarenfabriek.

Het saldo van de reeds gemaakte kosten en opbrengsten op 31 december 2020 bedraagt € 1,9 mln, en betreft dus zowel de grondexploitatie als de opstalexploitatie. Dit sluit aan met de jaarrekening 2020.

Bedragen zijn exclusief btw en voor de leesbaarheid afgerond.

Samenvatting grondexploitatie Oppe Brik

Onderstaande cijfers geven u zowel de periode tot en met 2020 als de totale periode (inclusief ramingen tot en met 2024) weer.

		Totaal t/m 2024	t/m 2020
Kosten		8.130.177	6.546.569
I-1	Verwervingen	2.323.508	2.308.508
I-2	Sloop en sanering	971.393	971.393
I-3	Openbare werken	2.392.272	1.123.552
I-4	Plankosten	2.142.261	1.906.124
I-5	VTU	179.768	157.268
I-6	Overig	120.974	79.724
Opbrengsten		7.067.904-	5.009.850-
O-1	Woningbouw	6.382.886-	4.024.365-
O-2	Subsidies	685.017-	985.485-
Faseringskosten		41.668	-
F-1	Prijsstijgingen	41.668	-
F-2	Opbrengstenstijgingen	-	-
Kapitaalslasten		400.629	366.373
K-1	Rente	400.629	366.373
	boekwaarde mutatie		
	boekwaarde		1.903.093
	Eindwaarde per 31.12.2024	1.504.570	negatief
	Netto contante waarde per 1.1.2021	1.389.990	negatief

Parameters

In de grondexploitatie zijn de onderstaande parameters gebruikt

Parameter	Hoogte parameter	Toelichting
Kostenindex	2,5%	De kostenindex gaat over alle kosten. 2,5% is een index die aansluit bij de inschatting van de outlook van Metafoor
Opbrengsten-index	0,0%	Voorzichtige inschatting
Rente	1,8% 0,0%	WACC over boekwaarde per 1 januari, conform notitie commissie BBV 2021 vanaf 2022
Disconteringsvoet	2,0%	Conform notitie commissie BBV

Terugblik 2013 t/m 2020: Besluitvorming

Hieronder een overzicht van de besluitvorming en informatie sinds de start van het project Oppe Brik. Dit overzicht geeft de belangrijkste besluiten en is niet uitputtend.

Datum	Toelichting besluit
17 dec 2012	Raadsbesluit over de exploitatieopzet van Molenveld Zuid waarbij een krediet van € 2.300.000 beschikbaar gesteld wordt en wordt ingestemd met de verwerving van de percelen Keulseweg 34, 32-36, kadastraal K1305, K1306.
6 mei 2013	Raadsbesluit waarin een krediet van € 1.300.000 beschikbaar gesteld wordt voor de ontwikkeling van inbreidingsgebied Molenveld Zuid (sloop, sanering, haalbaarheidsstudie industrieel erfgoed, algemene plankosten)
27 juni 2013	Intentieovereenkomst met Woongood 2-Duizend over de "(her)ontwikkeling plan Molenveld Zuid" waarin is beschreven dat gemeente Beesel van Woongood 2-Duizend een voorschot ontvangt ad € 602.000 t.b.v. de herontwikkeling
6 okt 2014	• Raadsbesluit om de grondexploitatie Oppe Brik vast te stellen waarin is benoemd dat het tekort van € 863.019,- is teruggebracht naar een sluitende exploitatie. • Raadsbesluit om bestemmingsplan Molenveld Zuid en naamswijziging Oppe Brik vast te stellen • Raadsbesluit om als gemeente zelf koopwoningen te ontwikkelen en hiervoor een voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar te stellen • Raadsbesluit om als gemeente zelf woonwerkkavels in het project Oppe Brik en hiervoor een voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar te stellen
13 juli 2015	Raadsbesluit om verordening starterslening vast te stellen ad € 111.000 en te oormerken voor het gebied Oppe Brik
20 juli 2015	Collegebesluit om gasloos te bouwen voor het plangebied Oppe Brik
12 okt 2015	Collegebesluit om in te stemmen met: • De samenwerkingsovereenkomst met Jongen Venlo voor de bouw van 39 koopwoningen in het project Oppe Brik • <i>De koopovereenkomsten van de gemeente Beesel en de verkrijger van de koopwoningen in project Oppe Brik</i> • <i>De aannemingsovereenkomsten van Jongen met de verkrijger van de koopwoningen in het project Oppe Brik</i>
15 feb 2016	Collegebesluit om in te stemmen met de realiseringsovereenkomst met Woongood 2-Duizend voor de bouw van 110 huurwoningen in het project Oppe Brik.
okt 2016	Ondertekende realiseringsovereenkomst met Woongood 2 Duizend en de gemeente over het woningbouwproject Oppe Brik.
28 nov 2016	Collegebesluit tot aankoop Mariastraat 8 (perceel 1.010 m2) ad € 170.000,- k.k. en te dekken binnen grex Oppe Brik.
17 aug 2016	Collegebesluit tot vaststelling "uitwerkingsplan Oppe Brik"

Datum	Toelichting besluit
28 nov 2016	Raadsbesluit om herziening exploitatieopzetten 2016 vast te stellen waarin is benoemd dat • het plan Oppe Brik nog steeds leidt tot een sluitende exploitatie met een boekwaarde per 1 jan 2016 van € 2.651.590,-.
6 feb 2017	Collegebesluit om opdracht te verlenen voor het in voorbereiding nemen van een raadsvoorstel "Haalbaarheid onderwijs Greswarenfabriek".
29 mei 2017	Raadsbesluit om € 5.835.000 krediet ter beschikking stellen als bouwbudget voor het realiseren van onderwijs in greswarenfabriek en om € 100.000 ter beschikking te stellen als bijdrage inkomstenderving grex Oppe Brik.
5 juli 2017	Collegebesluit om in te stemmen met koop-realisatieovereenkomst gemeente -SOML.
10 juli 2017	Raadsbesluit jaarrekening 2016. In de jaarrekening is € 225.000,- opgenomen als verliesvoorziening voor verwachte tekorten op de grondexploitatie Oppe Brik. Waarin is benoemd; • De historische kosten voor de ontwikkeling van de gresfabriek niet thuis horen binnen de grondexploitatie, echter vanwege de verwevenheid met het plan Oppe Brik zijn deze, in afwachting van de de kredietstelling voor de school, tot nu toe binnen de grex oppe Brik verantwoord. • In het kader van de jaarrekening 2015 is daarom € 60.000 toegevoegd aan de voorziening tekorten grondexploitatie. • Binnen grex Oppe Brik zijn inmiddels bijna € 400.000 kosten gemaakt, onder andere door diverse studies en oplossingsrichting voor het realiseren van de school. • Het college heeft besloten deze kosten in 1 keer uit de exploitatie te betalen. (dekking heeft dus plaatsgevonden vanuit de algemene middelen en zijn dus niet ten laste gekomen van de grex Oppe Brik)
13 sept 2017	Ondertekening koop- realiseringsovereenkomst gemeente Beesel en SOML
18 dec 2017	Raadsbesluit om herziening exploitatieopzetten 2017 vast te stellen waarin is benoemd: • het verwachte tekort wordt bijgesteld naar € 260.000 o.a. als gevolg van niet opgenomen loonkosten projectleiding, juridische advisering, financieringskosten.
2 juli 2018	Raadsbesluit jaarrekening 2017. In de jaarrekening is € 437.000,- opgenomen als verliesvoorziening voor verwachte tekorten op de grondexploitatie Oppe Brik. Waarin is benoemd; • Tekort is € 177.000 hoger dan de grondexploitatie zoals deze in december 2017 is gepresenteerd. • De rente-, beheerskosten, OZB ed. voor de komende drie jaar zijn te laag geraamd. De prognose van de kosten zijn bijgesteld met € 83.000 extra. • De grondgebonden opbrengsten zijn positief bijgesteld. De opbrengsten zijn met € 5.000 bijgesteld. • De overige opbrengsten werk-woonkavels zijn negatief bijgesteld. De kosten zijn toegenomen. Per saldo een lagere opbrengst van € 12.000. • De opbrengstijging is negatief bijgesteld met € 5.000.

Datum	Toelichting besluit
	De raming voor de inhuur van de projectleider is met 1,5 jaar verlengd. Kosten zijn bijgesteld met € 90.000 extra.
26 nov 2018	Collegebesluit om juridisch advies te volgen en verzoek van Woongoed 2-Duizend tot grondprijsverlaging ad € 300.000 af te wijzen
17 dec 2018	Raadsbesluit om in te stemmen met herziening exploitatieopzetten 2018 waarin is benoemd: Het exploitatietekort blijft gehandhaafd op het in 2017 benoemde tekort van € 437.000 (€ 240.000 projectleiding, € 35.000 plankosten, € 162.000 financiering en administratiekosten).
24 mei 2018	Raadsinformatiebrief inzake asbestsanering Greswarenfabriek, waarin is benoemd dat - In 2014 € 52.800 aan kosten zijn gemaakt t.b.v. sanering - Aanvullende kosten zijn geraamd op € 130.000 t.b.v. sanering - Provinciale subsidie van € 35.000 t.b.v. asbestsanering is verkregen - Het krediet van de school in de 2de Berap wordt verhoogd met € 95.000 - Oplevering asbestsanering naar verwachting 2de week van juni 2018
1 juli 2019	Raadsbesluit jaarrekening 2018. In de jaarrekening is € 496.000,- opgenomen als verliesvoorziening voor verwachte tekorten op de grondexploitatie Oppe Brik. Waarin is benoemd; - Tekort is € 59.000 hoger dan de grondexploitatie zoals deze in de raad van december 2018 is vastgesteld. - De verwachte rente-/financieringskosten schatten we bijna € 19.000 hoger in dan geraamd. Dit heeft te maken met vertraging in de afzet van appartementen en bouwkvavels. - De opbrengsten voor de woonwerkkvavels is met ruim € 11.000 verlaagd. Dit heeft te maken met planwijziging voor deze locatie met een geringere opbrengst. - Hogere plankosten irt de planwijziging worden ingeschat op € 8.000 - De voorlichtings- en promotiekosten schatten we ca. € 4.000 hoger in. - Voordeel van ca. € 19.000 in relatie met verwachte lagere kosten voor groenvoorziening (park en openbaar groen). - Op de opstalexploitatie komt een nadeel van € 36.000. Voornamelijk toe te schrijven aan niet meer verrekenbare projectleiderskosten.
12 sept 2019	Memo aan de raad over de stand van zaken koopwoningen waarin is benoemd: - informatie over de financiële en juridische afhandeling van de overeenkomst tussen Jongen en gemeente - gemeente betaalt een bijdrage van € 50.000 aan Jongen als bijdrage in de extra kosten - Gemeente verzorgt de achtervang van 2 koopwoningen waarvan de bouwkvavels € 392.000 bedragen - Bouwbedrijf Jongen verrekenkt nog verdere rente en bijkomende kosten bij de verkoop van de overige woningen (voordeel gemeente ca. € 20.000)

Datum	Toelichting besluit
	Per saldo geven bovenstaande zaken een negatief effect van € 32.900 welke is toegevoegd aan de verliesvoorziening
16 dec 2019	Collegebesluit om de uitgezette tender voor herontwikkeling van de locaties Parklaan en Woonwerkkavels Oppe Brik stop te zetten
16 dec 2019	Raadsbesluit om herziening exploitatie opzet grondbedrijf 2019 vast te stellen waarbij: - Het resultaat van de grondexploitatie Oppe Brik wordt aangepast met € 39.000 naar € 499.000 negatief - Het tekort op de opstalexploitatie voorlopig te handhaven op € 36.000 - De verliesvoorziening komt hiermee op € 535.000 - De verhoging van het tekort heeft hoofdzakelijk te maken met afspraken die we hebben gemaakt met de aannemer ten einde de voortgang van het project te waarborgen.
2 juni 2020	Collegebesluit om - Brief te versturen over de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst met Bouwbedrijf Jongen. - Voornemen de koopwoningen om te zetten naar vrije sector kavels voor te leggen aan de raad in een besloten bijeenkomst. - Voornemen de grondprijs vast te stellen op € 215 per m² voor te leggen aan de raad in een besloten bijeenkomst.
6 juli 2020	Raadsbesluit jaarrekening 2019. In de jaarrekening is € 707.000,- opgenomen als verliesvoorziening voor verwachte tekorten op de grondexploitatie Oppe Brik. Waarin is benoemd; - Tekort is € 172.000 hoger dan de grondexploitatie zoals deze in de raad van december 2019 is vastgesteld. - De verhoging heeft te maken met de alternatieve invulling van de woon-werkkavels. Specifiek in relatie tot de externe Veiligheid (explosie- en brandgevaar) en de hiermee samenhangende extra maatregelen.
25 jan 2021	Raadsbesluit om herziening exploitatieopzetten vast te stellen waarin is benoemd: - Het verwachte tekort terug te brengen van € 707.000 naar € 698.000 - Opstalexploitatie koopwoningen vast te stellen en af te sluiten - Opstalexploitatie woonwerkkavels af te sluiten
12 juli 2021	Raadsbesluit jaarrekening 2020. In de jaarrekening is € 707.000,- opgenomen als voorziening voor verwachte tekorten op de grondexploitatie Oppe Brik. Waarin is benoemd; Gezien het beperkte verschil is het tekort uit 2019 gehandhaafd

Toelichting realisatie 2013 t/m 2020: Kosten en opbrengsten

Hierna volgt per kostensoort een onderbouwing van de gerealiseerde kosten vanaf de start van het project tot en met 2020.

Kosten

Verwervingen € 2,3 mln

Om het gebied Oppe Brik te ontwikkelen, kocht de gemeente in 2013 grond aan van Wavin / Wienerberger. In 2017 werd het plangebied uitgebreid met verwerving van de locatie Mariastraat 8. Daarnaast is de boekwaarde van de grond van de Greswarenstraat ingebracht.

Sloop en sanering € 1,0 mln

In 2013 en 2014 vonden sloopwerkzaamheden plaats en daarnaast bodem- en asbestsanering.

- Bodemsanering en asbestsanering ca. € 200.000;
- Sloopkosten ca. € 775.000

Openbare werken € 1,1 mln

Vanaf de start van de grondexploitatie Oppe Brik is ca. € 1,1 mln aan openbare werken uitgegeven. Denk hierbij aan:

- Aanleg infrastructuur (wegen) ca. € 845.000;
- Aanleg groen incl. speeltoestellen in het park ca. € 110.000;
- Aanpassingen kabels en leidingen ca. € 55.000;
- Rioleringswerkzaamheden ca. € 20.000;
- Overig kosten ca. € 95.000

Voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) € 0,2 mln

Vanaf de start van de grondexploitatie Oppe Brik is ca. € 160.000 aan VTU uitgegeven. Denk hierbij aan:

- Besteksgereed maken van werkzaamheden en regie en directievoering.

Plankosten € 1,9 mln

Vanaf de start van de grondexploitatie Oppe Brik is € 1,9 mln aan plankosten uitgegeven. Denk hierbij aan:

- Projectleiding en administratieve uren ca. € 840.000;
- Juridisch advies en architect kosten ca. € 310.000;
- Kosten m.b.t. opstal zoals BSGW, notaris, makelaar, leges, kadaster ca. € 220.000;
- Kosten t.b.v. communicatie, marketing en catering ca. € 210.000;
- Kosten t.b.v. bodemsanering en archeologie ca. € 110.000;
- Kosten t.b.v. greenlabel parkinrichting ca. € 60.000.

Overig € 0,1 mln

Vanaf de start van de grondexploitatie Oppe Brik is ca. € 80.000 aan overige kosten uitgegeven. Denk hierbij aan:

- Belastingen ca. € 45.000;
- Verzekeringen en beheerkosten ca. € 25.000;
- Stagnatiekosten bodemsanering ca. € 10.000.

Rente € 0,4 mln

- De gerealiseerde rentekosten bedragen ca. € 365.000.

Opbrengsten

De verkoop van bouwgrond en woningen leverde € 4,0 mln op.

Daarnaast ontving de gemeente ca. € 1,0 mln subsidie (als bevoorschotting en voorschot) zoals onderstaand uitgesplitst:

• 2013: 90 % ontvangen van € 256.012 =	€ 230.411, nog te ontvangen +/+	€ 25.601
• 2015: 90 % ontvangen van € 90.306 =	€ 81.275, nog te ontvangen +/+	€ 9.031
• 2015: 90 % ontvangen van € 200.000 =	€ 180.000, nog te ontvangen +/+	€ 20.000
• 2015: LHB participatiebijdrage	€ 355.100, nog te verrekenen -/-	€ 355.100
• 2015: subsidie restauratie schoorsteen	€ 38.700, nog te verrekenen -/-	€ 0*
• 2017: l.v.m. planwijziging parkeerplaats	<u>€ 100.000</u> , nog te ontvangen +/+	<u>€ 0</u>
• Totaal ontvangen	€ 985.486, nog te betalen	€ 300.468

*deze subsidie is in 2017 volledig terugbetaald en opgenomen bij de kosten

2. Totaaloverzicht periode 2013 - 2024 (inclusief de opstalexploitatie)

Tijdens de laatste herziening 2020 (raadsbesluit 25 januari 2021) is gerapporteerd dat de kosten zijn bijgesteld tot € 7.853.557, waarbij opbrengsten zijn voorzien voor € 7.155.766. Het resultaat was hiermee € 697.792 negatief (eindwaarde).

De herziening 2021 laat volgens de nieuwe exploitatie-opzet/de nieuwe methodiek een totaal aan kosten zien van € 8.572.473 versus opbrengsten van € 7.067.903. Het resultaat komt hiermee uit op € 1.504.570 negatief (eindwaarde).

Dit is een verschil van afgerond ca. € 806.500.

Hieronder geven we op hoofdlijnen het (nadelige) verschil ad € 806.500 weer ten opzichte van de in januari 2021 vastgestelde grondexploitatie:

Post	Toelichting	Vershil
Verwervingen	• A.g.v. planwijziging benodigde grondruil voor de grondwal	€ 15.000
Openbare werken (bouw- en woonrijp maken)	• Hogere kosten bouwrijp maken LHB woonwerkkavels (€ 220.000 -/- raming in 2020 ad € 153.500) • Hogere kosten woonrijp maken woongebied. • Onvoorzien 10%	€ 67.000 € 76.000 € 112.000
Plankosten	• Hogere kosten projectleider in 2020 • Kosten makelaar/media/greenspread projects • Toerekening interne uren van 2021-2024 • Trillingsonderzoek • Planeconome • Jurist i.v.m. aankoop grond Lidl • Verschil leveringskosten i.v.m. levering v.o.n. vrije sector kavels • Communicatie • Bestemmingsplan LHB woonwerkkavels	€ 51.000 € 55.000 € 150.000 € 4.000 € 16.000 € 2.500 € 23.000 € 10.000 € 17.500
VTU	• Nog uit te voeren werkzaamheden (cf. kostenraming Brouwers)	€ 22.500
Overig en rente	• Kosten wegens uitloop plan (o.a. tijdelijk beheer, verzekeringen, belastingen, heffingen, en rente (over 2021), totaal € 50.000. Tevens verschil interne renteberekening tm 2020 ad € 39.000	€ 89.000
Kostenstijging	• Indexering 2,5%	€ 41.500
Woningbouw	• Nog niet eerder verrekende kosten vanuit opstalexploitatie woonwerkkavels (tm 2020): € 5.000 m.b.t. advieskosten tender, advocaatkosten, architectkosten en € 18.000 m.b.t. bouwrijp maken LHB • Nog niet eerder verrekende kosten vanuit opstalexploitatie koopwoningen.	€ 23.000 € 31.500
Totaal		€ 806.500