

Aan: de gemeenteraad

Vergadering: 16 december 2019

Onderwerp: Herziening exploitatieopzet grondbedrijf 2019

Agendapunt:

STATUS RAADSVOORSTEL

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

Samenvatting:

We kijken ieder jaar naar de lopende exploitatie-opzetten. Op dit moment hebben we alleen de exploitatie-opzet Oppe Brik. De huidige herziening geeft aanleiding om het verwachte exploitatietekort aan te passen. Het tekort op de grondexploitatie verhogen we met € 39.000 naar € 499.000. Het tekort op de opstalexploitatie handhaven we vooralsnog op € 36.000. Hiermee komt het totale tekort nu 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..

1. Aanleiding

Jaarlijkse herziening exploitatieopzetten.

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Bijgaand ontvangt u de herziene exploitatieopzet 2019 van 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

De looptijd van het plan Oppe Brik is ongewijzigd gehandhaafd op 31 december 2020.

Toelichting exploitatieresultaat.

Looptijd grondexploitatie

In de notitie grondbeleid van juli 2019 wordt in paragraaf 5.2 een richttermijn gegeven voor de looptijd van een grondexploitatie. Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken is het uitgangspunt dat de looptijd van een grondexploitatie in beginsel maximaal 10 jaar bedraagt.

De eerste grondexploitatie is van 31-12-2014 en loopt conform de richttermijn op 31-12-2023 af.

De oplevering van de resterende koopwoningen zal in 2021 worden gerealiseerd. De woningen van de locatie woonwerkkavels zullen naar verwachting niet eerder dan in 2021 starten met de bouw gelet op de voorbereiding en een noodzakelijke bestemmingsplanwijziging. De kosten van bouwrijp maken en groenvoorziening lopen door in 2021 en 2022. Daarmee blijven we binnen de gestelde richttermijn. Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat een langere looptijd is toegestaan, mits deze langere looptijd en de motivatie expliciet zijn geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risicobeperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren. Dit is vooralsnog niet aan de orde.

Toelichting exploitatieresultaat.

Het verwachte exploitatietekort voor Oppe Brik verhogen we met € 39.000 ten opzichte van de berekening die we gemaakt hebben bij de jaarrekening 2018. Op basis van de jaarrekening 2018 berekenen we een verwacht tekort van ca. € 496.000, waarvan € 460.000 betrekking heeft op de grondexploitatie en € 36.000 op de opstalexploitatie. In het kader van de herziening van de exploitatieopzet hebben we opnieuw een doorrekening gemaakt van het verwachte tekort.

Ter herinnering het totale tekort van € 496.000 wordt met name veroorzaakt door:

- Loonkosten voor verlenging inhuur projectleider (ca € 240.000);
- Extra plankosten o.a. in verband met juridische advisering koopwoningen (€ 43.000);
- Meer financieringskosten, beheers- en administratiekosten en kosten belastingen en verzekeringen (ca. 180.000);
- Lagere kosten groenvoorziening (€ 11.000);
- Voorlichting en promotiekosten (€ 5.000);
- In de opstalexploitatie hebben we een nadeel van € 36.000. Dit bestaat voor € 29.000 uit de aanvullende kosten van de projectleider die we niet meer hebben kunnen verrekenen omdat de kavelprijzen al waren vastgesteld.

Grondexploitatie

In de bijlage ontvangt u de herziene exploitatieopzet voor de grondexploitatie. Hierin ziet u de nog te verwachten kosten en opbrengsten.

Het vertrekpunt is de boekwaarde per ultimo 2018 uit de jaarrekening van ca. € 3.083.000. We laten zien welke kosten we voorzien hadden voor 2019 (kolom A) en welke kosten we werkelijk verwachten voor 2019 (kolom B). Vervolgens geven we een doorkijk voor de komende jaren (kolom C en D). Dit resulteert zoals u kunt zien in een tekort van ca. € 499.000. Dit betekent een verhoging van het tekort met ca. € 39.000.

Dit verschil wordt op hoofdlijnen veroorzaakt door de volgende zaken:

- De post archeologie is afgesloten waarbij de kosten definitief zijn vastgesteld op ruim € 93.000. Dit betekent een voordeel van ruim € 4.000;
- De post plankosten/projectleider is per saldo verhoogd met ca. € 5.000 in verband met meerkosten juridisch advisering van de koopwoningen;
- Bijdrage in meerkosten aannemer van ca. € 33.000. Ten einde de voortgang van het project te waarborgen zijn er afspraken gemaakt met de aannemer over een bijdrage in de meerkosten. Hierbij dragen we € 50.000 bij en kunnen we ca. € 17.000 aan opbrengsten verrekenen;
- De Opbrengststijging ramen we per saldo € 7.000 lager daar het 3^e appartementencomplex een jaar eerder wordt gerealiseerd en de renteverrekening hierdoor verlaagd is.

Toelichting verschil raming en prognose werkelijk 2019

Zoals u in de berekening van de herziene exploitatieopzet in de bijlage ziet zijn er in 2019 een aantal verschillen tussen de geraamde bedragen (kolom A) en de verwachte werkelijke bedragen 2019 (kolom B). De lasten en baten schuiven door naar de resterende jaren van de exploitatie. Hieronder geven wij u een toelichting op de belangrijkste verschillen.

Kunst

De opdracht voor kunst in het park wordt pas in 2020 gegeven.

Bouw en Woonrijp maken

De afronding van woonrijp maken is afhankelijk van de gerealiseerde koopwoningen langs bestaande en nieuwe wegen: Greswarenstraat, Mariastraat en Oppe Brik. In 2019 zijn enkele parkeervakken aangelegd aan de Mariastraat en tijdelijke voorzieningen aan de weg Oppe Brik. Tevens is de parkeervoorziening voor De Greswaren gerealiseerd voordat in het Grescollege de lessen aanvangen.

Groenvoorzieningen

De groenvoorzieningen betreffen met name de aanlegkosten van het park. De investering in de groenaanleg van het park is conform de raming, echter de uitvoering van het park, paden - elementen, wordt medio 2020 gerealiseerd nadat beide appartementencomplexen zijn opgeleverd.

Faseringskosten

De faseringskosten betreffen met name de groenvoorzieningen in de openbare ruimte. We hebben de groenvoorzieningen in 2019 beperkt tot het maaien van nog niet uitgifbare kavels.

Opbrengst grondgebonden woningen

De opbrengst grondgebonden woningen in 2019 betreft fase 2 - 8 koopwoningen.

Opbrengst woonwerkkavels

De opbrengst van de woonwerkkavels was gebaseerd op de gronduitgifte voor de woonwerkkavels. Door het vervallen van de bestemming woonwerkkavels en de voorgenomen wijziging naar wonen is voornamelijk de opbrengst gelijk gehouden.

	Opgeleverd/ verkocht	Koopovereenkomst/ opties/volgende fase	Nog te verkopen	Totaal
Starterswoning	6			6
2 ^e kapwoning	5	2	3	10
Vrijstaand	5	3	9	17
Levensloopbestendig	2	2	2	6
Vrije kavel			1	1
Totaal	18	7	15	40

Opstalexploitatie

De ontwikkeling van de woonwerkkavels, de tender, heeft mogelijk effect op de opstalexploitatie van de woonwerkkavels. Vooralsnog kunnen we daar nu nog geen uitspraak over doen.

De verkoop van de resterende 13 koopwoningen, de vrije kavel en de modelwoning, heeft mogelijk effect op de opstalexploitatie van de koopwoningen. Vooralsnog kunnen we ook hierover nog geen uitspraak doen.

Overige ontwikkelingen.

De voorgenomen bestemmingsplanwijziging van woonwerk naar wonen heeft gevolgen voor de Externe Veiligheid van de woningen in de omgeving van het spoor. Een scherm zal noodzakelijk zijn voor explosie- en brandgevaar.

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 2018 reeds een voorziening getroffen voor een te verwachten tekort. Bij de jaarrekening 2019 bepalen we of een aanvullende storting in de voorziening nodig is en hoe hoog die dient te zijn. Op basis van het bovenstaande beeld is de verwachting dat de voorziening minimaal aangevuld moet worden met € 39.000.

a. Financieel
Zie grondexploitaties

b. Juridisch
n.v.t.

c. Risico's
Koopwoningen.
Voor de resterende koopwoningen zijn we in overleg met de aannemer om tot overeenstemming te komen. Vooralsnog is de omvang van het risico p.m. voor de grondexploitatie.

Woonwerkkavels.

We hebben moeten vaststellen dat de uitgifte van woonwerkkavels niet volgens verwachting is verlopen. De tien woonwerkkavels komen derhalve te vervallen en komen als totaal kaveloppervlak beschikbaar voor herontwikkeling. We hebben een tender, in combinatie met de schoollocatie Parklaan, uit laten gaan voor de herontwikkeling van deze locatie. In december verwachten we besluitvorming in ons college af te ronden, waarna we het ter besluitvorming voorleggen aan uw raad. Gelet op de opbrengstverwachting van de woonwerkkavels is de omvang van het risico p.m. voor de grondexploitatie.

5. Visie Blij in Beesel

Niet van toepassing

6. Toegankelijkheid

Niet van toepassing

7. Duurzaamheid

Niet van toepassing

8. Voorstel

Wij stellen u voor

- De als bijlage toegevoegde exploitatieopzet van het plan Oppe Brik vast te stellen.
- De voorziening voor tekorten grondexploitatie te verhogen met € 39.000

Reuver, 12 november 2019

Burgemeester en wethouders van Beesel,

secretaris,
drs. E.H.J. Janssen

burgemeester,
drs. W.G.H.M. Rutten

Aldus vastgesteld door de raad van Beesel in zijn openbare vergadering van 16 december 2019.

griffier,
P. Moors

voorzitter,
drs. W.G.H.M. Rutten

Meegezonden:

Grondexploitatie Oppe Brik 31-12-2019 (herziening december 2019)