

Coöperatie Medel

Uitgangspunten Meerjarenbegroting 2022 - 2027

Algemeen:

Op 31 december 2021 is een finale afronding van Medel tot stand gebracht.

Alle resterende kavels zijn in 2021 verkocht en daarvan heeft de Coöperatie Medel de afdracht van euro 3.50 per/ m2 mogen ontvangen.

De totale grondverkoop in Medel zijn daarmee op 1.223.247 m2 uitgekomen met een totaalopbrengst voor de Coöperatie Medel van 3.927.575, = euro.

In september 2022 is via het Industrieschap Medel aangegeven dat er nog een restkavel van 7472 m2 kan worden verkocht binnen Medel I onder de toen geldende afdracht van 3,50 euro p/m2. De kavel is opgenomen in de begroting en kan naar verwachting worden verkocht in 2023.

In overeenstemming met de besluitvorming van de Rijksoverheid is de uitgifte van kavels aan regels gebonden en zal via een Tender aan potentiële klanten die hebben voldaan aan de diverse opgestelde criteria kunnen worden verkocht.

Hiertoe zijn een aantal kavels met verschillende kavelgroottes vermeld met een totale oppervlakte van 470.852 m2. De afdracht voor deze kavels zal 5 euro p/m2 zijn en een totale opbrengst van 2.354.260 euro genereren.

Additioneel (na het verkrijgen van de bestemming bedrijventerrein) is er nog een kavel van ca. 50.000 m2 met een bijdrage van 250.000 euro. Deze kavel is qua berekening niet opgenomen in de begroting, doch wel als een additionele te verkopen kavel in de komende jaren.

Post A.

In de Algemene Toelichting is een opsomming gegeven over de te verkopen gronden. De verwachting is dat de uitgifte van gronden voor Medel Uitbreiding zal plaatsvinden in de komende 3 jaren, een en ander afhankelijk van de besluitvorming door de Raad van State, die eind 2022 wordt verwacht.

Post B.

De kosten/ werkzaamheden voor de parkeerplaats voor vrachtwagens zijn afgerond, behoudens de mogelijke kosten voor een extra camera en de post onvoorzien.

Post C.

Nagenoeg alle bedragen binnen deze post zijn hetzelfde gebleven, doch alleen een jaar verschoven naar 2023.

Voor de post Uitbreiding Glasvezel netwerk is wel gedeeltelijk in 2022 een bedrag opgenomen. Dit is een post die bij de Civiele werkzaamheden binnen het Bouwrijp maken moeten worden geïntegreerd. Het gaat om de aanleg van een mantelbuizen stelsel met diverse handhole 's. De kosten van de

mantelbuizen liggen bij het Industrieschap Medel. Deze buizen dienen als opslag voor glasvezelkabels van 96 vezels, die voor rekening zijn van de Coöperatie Medel.

Post D.

Deze post heeft vooral betrekking op de bijkomende werkzaamheden die in relatie staan tot de aanwezige camera's, en ook het mogelijk maken van een toegangscontrole bij de POP kast nabij de parkeerplaats.

Bij de uitbreiding van Medel zullen er meer personen toegang moeten krijgen voor het Beheer en Onderhoud van de apparatuur.

De plaatsing van een camera met intercom zal het voor het Beheer en toegangscontrole op afstand meer inzicht geven wie er wel en niet werkzaamheden hebben uitgevoerd in de POP kast.

Post I.

De kosten van de verbindingen van de camera's zijn aangepast.

De camera's en extra camera's voor de uitbreiding van Medel zijn gedeeltelijk naar 2022 verplaatst.

Post K.

De post Beheer en Onderhoud is vanaf 2023 verhoogd met een bedrag van 4.000 euro per jaar door de verwachte uitbreiding van het Netwerk binnen Medel uitbreiding (totaal 14.000 euro)

Post L.

De post Beheer en Onderhoud Groenvoorziening is aangepast, vanwege de aan de Coöperatie Medel beschikbaar gestelde hoeveelheden vanuit het GIS-systeem van de gemeente Tiel.

De hoeveelheden zijn op sommige posten hoger uitgevallen dan waar is voor ingeschreven door de huidige groen aannemer.

Hiertoe is in 2021 een verrekening opgesteld en dat heeft geresulteerd in een blijvende verhoging voor de komende jaren.

Begin 2022 zijn er extra werkzaamheden bijgekomen voor de groenaannemer. Het betreft de post: Goten borstelen en vegen.

Hiervoor is de DVO aangepast.

Door deze aanpassingen is het totale bedrag voor het groenonderhoud gestegen naar een bedrag van 163.000 euro in 2022 en zal stijgen met ca. 2,5 % per jaar conform de bestek voorwaarden.

In 2025 wordt ervan uitgegaan dat de kosten zullen stijgen vanwege het groen areaal binnen de uitbreiding van Medel.

Voor het opstellen van een Notariële Akte over het gebruikersrecht /opstalrecht van de parkeerplaats is een bedrag opgenomen van 6.000 euro.

In post S staan de bijdragen van de Gemeente Tiel en Neder Betuwe genoemd.

Voor Medel I zal dit 124.500 euro zijn.

Per saldo zijn de kosten van groenonderhoud daarmee voor 2022 gekomen op 38.500 euro. (163.000 -/- 124.500) euro

Post O.

De kosten voor de inhuur van de adviseur Joop Eerens zijn voor 2022 en 2023 gelijk gebleven. De inzet wordt minder met het oog op het afscheid van Joop Eerens eind 2024. Zijn inzet in 2025 is afhankelijk van de behoefte bestuur en betreft dan inzet voor speciale projecten. Een aantal

werkzaamheden worden door Marcel van den Berg al overgenomen en op het overige wordt Marcel verder ingewerkt en kennis aan hem overgedragen.
De kosten voor zijn inzet zijn aangepast vanwege meer uren, kostenstijgingen en tarief aanpassing.

Post P.

Binnen deze post is een post toegevoegd, die betrekking heeft op het onderhoud van de Softwarepakketten en de begeleiding door InToto.

Post R.

De post onvoorzien is verhoogd naar een bedrag van 25.000 euro.
Het niet kunnen verzekeren van de toegangscontrole (camera's en poorten) is voor het Bestuur aanleiding geweest hiervoor de post Onvoorzien te verhogen met 15.000 euro.

Post S.

De huuropbrengsten voor het Glasvezelnetwerk is vanaf 2023 verhoogd met 4.000 euro en komt uit op 17.500 euro. Een en ander conform de uitbreiding van het Netwerk binnen Medel Uitbreiding. (Zie ook post K.)

De post over de bijdrage voor het groenonderhoud is aangepast, conform de meest recente DVO van begin januari 2022 naar een bedrag van 120.500 en een bijdrage van de gemeente Neder Betuwe van 4.000 euro (totaal 124.500 euro)

Conclusie:

De nieuwe meerjarenbegroting is een goede weergave van de Inkomsten en Uitgaven van de Coöperatie Medel.

Deze begroting is opgesteld in het vooruitzicht dat Medel Uitbreiding door zal gaan.

Als de grondverkoop volgens planning doorgaan zullen er vanaf 2025 geen inkomsten meer vanuit het Industrieschap Medel komen en zal de Coöperatie Medel zelfstandig zijn.

Met de onderliggende stabiele vooruitzichten zal dit geen probleem zijn.

Er kan zelfs worden gekeken, of er in een groter verband met de leden investeringen, deelnames etc. kunnen worden gedaan. Te denken valt aan Inkoop Energie, automatisering etc.

Hiertoe zal te zijner tijd, indien wenselijk, een voorstel vanuit het Bestuur van de Coöperatie Medel aan de leden kunnen worden voorgelegd.

Joop Eerens

4 april 2022/ 5 oktober 2022

	Prijspeil 2021	Met Parkeerplaats	t/m 2027		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	m2 totaal
A	uitgegeven/uit te geven (m2) Medel 1		opgave IM	restant kavel	1.223.247		7472					1.230.719
	uitgegeven/uit te geven (m2) Medel 2		tekening Medel 2 conform		470.852	150.000	300.000	20.852				470.852
	Totaal				1.223.247	150.000	307.472	20.852				1.701.571
	Kavel 5 ha. Additioneel											50.000
	inkomsten restant kavel Medel 1						26152					
	inkomsten vanaf 2013 m2 * Euro 3,50		gemiddeld 3,21 euro	3.927.576		750.000	1.500.000	104.260				
	Inkomsten vanaf verkoop Medel Uitbreiding / 5.00 p/m2		(Vanaf 2022)									
	aflossing op lening van Glasnet BV (euro 75.000)					25.000	25.000	25.000				
	Investerings											
B1	Extra camera voor vrachtwagens					3.500						
	Onvoorzien parkeerplaats					2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	
	Maken groenbestek voor 6 jaren / inclusief begeleiding		kragten						30.000			
B	Investerings vervanging					75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	
C	bewegwijzering ivm aangeven camera's					250	250	250				
	aanbrengen bewegwijzering Medel 2						10000	7500				
	beveiliging/infrarwerken						5.000	5000				
	Uitbreiding Dome camera's Medel 2 (14 stuks)						30.000	20000	10.000			
	Aansluiting glasvezelnet (ontwerp en begeleiding)						8.000					
	Aansluiting glasvezel Medel 1 12 stuks						35.000					
	Aanleg glasvezelnet in Medel 2						45.000	28000				
	Aansluiting glasvezelnet Medel 2 (per 4ha 1 aansluiting)						24.000	16.000				
	uitbreiding glasnetwerk Medel 1					25.000	40.000	10.000				
D	beveiliging straatkasten van de camera's					1.500	3.000	3.000	1.500	1.500		
	Dome camera nabij de PoP kast bij parkeerplaats					3.500						
	Beveiliging parkeerplaats naast Dijkhuizen					2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	
	voorziening af/toename (bijdragen -/- uitgaven)					-173.934	-291.730	-310.928	-323.494	-315.010	-323.076	0
	(- = voordeel)											
					724.864	1.560.548	3.097.528	3.368.467	3.595.961	3.829.971	4.073.546	
E	rente deposito	-0,2%				-2.185	-4.558	-6.366	-6.864	-7.326	-7.804	
	rente lening Glasnet 3% (Euro 75.000)					2.250	1.500	750	0			
LIQ	Bankstand per ultimo				724.864	1.560.612	3.094.470	3.362.851	3.589.096	3.822.645	4.065.743	0

									2022	2023	2024	2025	2026	2027	
H	Uitgaven														
	onderhoud bewegwijzering (inc. Uitbreiding Medel 2)								12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	
I	Lijo (incl. alarmcentrale)								113.000	113.000	113.000	113.000	113.000	113.000	
	Glasnet Tiel camera posities (40 camera's+ Medel 2 (14 camera's))								30.000	40.000	41.000	42.000	43.000	44.000	
	Lijo alarmcentrale (14 camera's Medel 2)								6.000	8.000	14.000	14.000	14.000	14.000	
	onderhoud en verzekeringen beveiliging								200	400	600	800	1.000	1.200	
	kosten onderhoud camera masten/stroomvoorziening								400	800	1.200	1.600	2.000	2.400	
K															
	Beheer en onderhoud Glasnet (zie bijdragen)								10.000	14.000	14.000	14.000	14.000	14.000	
L															
	onderhoud en beheer groen (A en B Niveau)	Medel 1							163.000	167.000	172.000				
	onderhoud en beheer groen (A en B Niveau)	Medel 1 en 2										235.000	245.000	255.000	
	Toegangstelsysteem parkeerplaats								800	800	800	800	800	800	
	Vuilniscontainers parkeerplaats (huur en ledigen)								7.500	6.000	4.500	4.500	4.500	4.500	
	Onderhoudhekwerken etc. parkeerplaats								3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	
	Schoonmaakkosten toiletunit op parkeerplaats								13.000	13.000	13.000	13.000	15.000	15.000	
	kosten notaris								6.000						
N															
	Onderzoek bereikbaarheid Medel		P.M.												
	Bijdrage kosten Openbaar Vervoer Medel		P.M.												
O															
	secretariaat								14.850	14.850	14.850	14.850	14.850	14.850	
	administratie/jurist								18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	
	inhuur parkmanager		oproep basis na 1 juli 2024						30.000	30.000	20.000	10.000			
	inhuur nieuwe parkmanager								23.600	29.500	32.500	32.500	34.000	34.000	
P															
	Abonnement Twinfield								750	750	750	750	750	750	
	Abonnement CRM pakket en overige software								1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300	
	kantoorkosten/lidmaatschappen (OCT)								11.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	
	communicatiekosten (o.a. Werk Zaak, LHR)								2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	
	bestuurskosten								5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
R															
	onvoorzien								25.000	25.000	30.000	30.000	30.000	30.000	
	Totaal uitgaven								496.900	519.900	529.000	583.600	588.700	600.300	0
	Bijdragen								2022	2023	2024	2025	2026	2.027	

S											
		Huuropbrengsten beheer en onderhoud glasvezelnetwerk aan Glasnet (Zie K)			-13.500	-17.500	-17.500	-17.500	-17.500	-17.500	-17.500
		Huuropbrengsten noodstroomvoorziening PoP-kast aan Glasnet (Zie D)			-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
		Bijdrage gemeente in groenvoorziening B- Niveau (Tiel)	Medel 1		-120.500	-123.500	-126.500	-130.000			
		Bijdrage gemeente in groenvoorziening B- Niveau (Tiel)	Medel 1 en 2					-46.500	-165.000	-167.500	
		Bijdrage gemeente in groenvoorziening B- Niveau (Neder Betuwe)	Medel 1		-4.000	-4.150	-4.300	-4.450			
		Bijdrage gemeente in groenvoorziening B- Niveau (Neder Betuwe)	Medel 1 en 2						-4.550	-4.700	
		Inlossing gemaakte kosten door Cooperatie en Adviseurs (45.000)			-9.000	-9.000	-9.000	-9.000			
		bijdrage van leden			-521.834	-655.480	-680.628	-697.644	-714.660	-731.676	
		Totaal bijdragen			-670.834	-811.630	-839.928	-907.094	-903.710	-923.376	0
		saldo exploitatie uitgaven en bijdragen van/naar voorziening			-173.934	-291.730	-310.928	-323.494	-315.010	-323.076	0

T														
	voorziening dubieuze debiteuren					5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000		
	Afschrijvingen					150.000	150.000	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000		
	Voorziening Groot onderhoud parkeerplaats (euro 200.000)					25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000		
	Totaal uitgaven (excl. afschrijvingen en voorzieningen)					496.900	519.900	529.000	583.600	588.700	600.300			
	Totaal kosten (uitgaven plus afschrijvingen)					676.900	699.900	734.000	788.600	793.700	805.300			
	bijdrage leden					0,38	0,39	0,40	0,41	0,42	0,43			
	jaarlijkse uitgaven per m2 (excl. afschrijvingen en voorzieningen)					0,41	0,43	0,43	0,47	0,48	0,49			
	jaarlijkse kosten per m2 (incl afschrijvingen en voorzieningen)					0,55	0,57	0,60	0,64	0,64	0,65			
	Resultaat berekening					2022	2023	2024	2025	2026	2027			
	Totaal bijdragen (opbrengsten)					670.834	811.630	839.928	907.094	903.710	923.376			
	Totaal kosten					-676.900	-699.900	-734.000	-788.600	-793.700	-805.300			
	Rente en bankkosten					65	-3.058	-5.616	-6.864	-7.326	-7.804			
	Resultaat					-6.002	108.672	100.312	111.630	102.684	110.272			
	afschrijvingen					150.000	150.000	175.000	175.000	175.000	175.000			
	voorzieningen					5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000			
	Voorziening groot onderhoud (opbouw tot euro 200.000)					25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000			
	cash flow					173.998	288.672	305.312	316.630	307.684	315.272			