

Datum vergadering	27 januari 2022
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot vaststelling van de herziene exploitatieopzetten Technopark 2 ^e fase en Deltahoek Uitbreiding na inbreng van gronden
Portefeuillehouder	wethouder M.J. Poissonnier-Dekker
Samenvatting	
Dit raadsvoorstel ziet toe op de herziening van de exploitatieopzetten Technopark 2^e Fase en Deltahoek Uitbreiding ten gevolge van het voorstel om delen van de eerder uit exploitatie genomen terreinen opnieuw in exploitatie te brengen. Indien u hiertoe besluit, betekent dit dat de financiële gevolgen ervan moeten worden verwerkt in 2022 daar u dit besluit ook in 2022 neemt. Door het opnieuw inbrengen van gronden wordt 5.275 m² netto uitgeefbaar terrein toegevoegd aan de exploitatie Technopark 2^e fase en 15.024 m² netto uitgeefbaar terrein toegevoegd aan Deltahoek Uitbreiding. Wij verzoeken u om deze grondexploitaties met bijbehorende exploitatietekeningen vast te stellen.	

Aan de raad,

Inleiding:

De afgelopen maanden is de vraag naar bedrijventerrein explosief gestegen. Deze vraag komt met name van zittende bedrijven die met spoed willen uitbreiden en hiervoor extra ruimte nodig hebben. Die vraag is zo groot dat we thans worden geconfronteerd met de situatie dat er geen ruimte meer beschikbaar is op de gemeentelijke bedrijventerreinen.

Op de terreinen Technopark en De Vlaschaard is alles verkocht. Op de terreinen Deltahoek en Stampershoek zijn de resterende gronden die direct uitgeefbaar zijn, allemaal in optie uitgegeven. Aan iedere partij aan wie een optie is verleend, is gevraagd of zij voornemens zijn om de gronden ook daadwerkelijk aan te kopen. Vrijwel iedereen heeft aangegeven zeker tot aankoop over te zullen gaan.

Tijdens de raadsvergadering van 11 november 2021 is bij de behandeling van het voorstel tot het vaststellen van de begroting 2022, een motie ingediend en aangenomen inzake de uitbreiding van de bedrijventerreinen. Uw raad heeft ons college opgedragen om initiatieven te nemen om over te kunnen gaan tot verdere uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen. Wij menen hiervoor een oplossing te hebben gevonden door het opnieuw in exploitatie nemen van een deel van de gronden die u eerder uit exploitatie heeft genomen. Dit betreffen gronden bij bedrijventerrein Deltahoek Uitbreiding en bij Technopark 2^e fase. Hiermee kan vlug worden tegemoet gekomen aan een groot deel van de vraag daar op deze gronden nog steeds de bedrijvenbestemming rust.

Met dit raadsvoorstel verzoeken wij u om 5.275 m² netto uitgeefbaar terrein toe te voegen aan de exploitatie Technopark 2^e fase en € 15.024 m² netto uitgeefbaar terrein toe te voegen aan de exploitatie Deltahoek Uitbreiding. Concreet betekent dit dat wij u verzoeken om over te gaan tot vaststelling van de exploitatieopzetten voor deze beide terreinen die - met het oog op deze toevoeging van gronden - zijn herzien. Tevens verzoeken wij u in te stemmen met bijbehorende exploitatietekeningen.

Samenhang met eerdere raadsvoorstel tot herziening 4 exploitatieopzetten bedrijventerreinen:

U heeft voorafgaand aan dit voorstel een raadsvoorstel behandeld voor de herziening van de exploitatieopzetten van de 4 bedrijventerreinen. Die nota zag alleen toe op de jaarlijkse herziening van de exploitatieopzetten waarvan de financiële consequenties dienen te worden verwerkt in de jaarrekening 2021.

De toevoeging van de eerder uit exploitatie genomen gronden kan niet in deze herziene exploitaties van Technopark en Deltahoek worden meegenomen omdat - indien u hiertoe besluit - het besluit hierover valt in 2022 en derhalve ook de financiële gevolgen daarvan verwerkt dienen te worden in de jaarrekening 2022. Om

dit onderscheid goed te kunnen vastleggen, is gekozen voor een splitsing in 2 verschillende raadsvoorstellen: 1 raadsvoorstel voor de jaarlijkse herziening en 1 raadsvoorstel voor de toevoeging van de eerder uit exploitatie genomen gronden.

Gevolgen inzake vennootschapsbelasting (Vpb):

Grondexploitaties worden gezien als een ondernemingsactiviteit met winstoogmerk. Op het moment dat er sprake is van een geobjectiveerd winstoogmerk is vennootschapsbelasting (Vpb) verschuldigd. Er is geen sprake van een winststreven in een situatie van structurele verliezen of (per saldo) zeer geringe resultaten. Een winstoogmerk wordt dan niet aangenomen. Om dit te kunnen bepalen kan een QuickScan worden uitgevoerd voor de grondexploitaties van de gemeente. Eerder uitgevoerde QuickScans lieten zien dat er sprake was van een verlies op de grondexploitaties en er dus geen winstoogmerk aan de orde was. Daarmee was er ook geen sprake van een Vpb-plicht.

Het opnieuw in exploitatie brengen van de terreinen bij Deltahoek en Technopark leidt tot een gunstiger resultaat op de grondexploitaties. Om te kunnen bepalen of dit ook leidt tot een Vpb-plicht, is door een fiscaal adviesbureau een nieuwe QuickScan uitgevoerd op basis van de aangeleverde exploitatieopzetten.

Conclusie is dat de gemeente Vpb-plichtig wordt ten gevolge van de toevoeging van eerder uit exploitatie genomen gronden. Hoeveel aan Vpb zal moeten worden betaald, is thans nog niet duidelijk. Uiteraard zijn de opbrengsten ten gevolge van het opnieuw in exploitatie nemen beduidend hoger dan de daaraan gekoppelde te betalen Vpb.

Herziening looptijd exploitaties Deltahoek Uitbreiding en Technopark 2^e fase:

Door de keuze te maken om gronden toe te voegen aan de grondexploitaties, heeft dit ook gevolgen voor de looptijd van de exploitaties.

Voor Deltahoek bedraagt de inbreng van extra grond 15.024 m². Dit heeft gevolgen voor de voorgestelde eindtermijn van de grondexploitatie. Bij de herziening in mei 2021 heeft u besloten voor Deltahoek de exploitatietermijn te verlengen tot 31-12-2030. Door de enorm toegenomen interesse die sindsdien is ontstaan, kon de looptijd voor deze exploitatie worden bijgesteld naar einddatum 31-12-2025. Het onnodig lang laten doorlopen van exploitaties heeft immers financiële consequenties ten gevolge van het opgenomen jaarlijkse inflatiepercentage. Door toevoeging van 15.024 m² extra bedrijventerrein, is het echter aan te bevelen om de looptijd van de grondexploitatie opnieuw te laten eindigen op 31-12-2030.

Ook voor Technopark adviseren we om de looptijd met einddatum 31-12-2022 te verlengen tot 31-12-2024. Hoewel het toegevoegde perceel in 2022 zal worden verkocht, moeten er nog heel wat werkzaamheden plaatsvinden op het terrein. De urgentie ligt echter bij Deltahoek. Extra aan te leggen ontsluitingen daar zijn noodzakelijk om over te kunnen gaan tot uitgifte van de kavels. Om die reden zijn de werkzaamheden op Deltahoek gepland in 2022 en zullen de werkzaamheden op Technopark pas in de periode 2023-2024 kunnen plaatsvinden. Het verlengen van de eindtermijn van de exploitatie is dan ook noodzakelijk; voorstel is om deze te verlengen tot 31-12-2024.

Herziene grondexploitatie Technopark 2^e fase:

In maart 2017 heeft de raad besloten om 21.994 m² bedrijfsgrond uit exploitatie te nemen. Op deze gronden wordt binnenkort een zonnepark gerealiseerd.

Op 29 mei 2019 heeft de raad besloten om opnieuw gronden uit exploitatie te nemen ter grootte van 5.275 m². Deze gronden zijn toen toegevoegd aan de materiële vaste activa en gewaardeerd op € 1,-/m² dus in totaal € 5.275,-. Voorstel is om het perceel van 5.275 m² opnieuw in te brengen in de grondexploitatie. Door deze inbreng dient de grondexploitatie te worden aangepast. De inbrengwaarde van deze gronden in de grondexploitatie bedraagt voornoemde € 5.275,-.

Voor dit opnieuw in exploitatie te brengen terrein dient door uw raad een verkoopprijs te worden vastgesteld. Wij stellen voor om hiervoor aan te sluiten bij de verkoopprijs voor Technopark 2^e fase en stellen u voor om de verkoopprijs voor dit toegevoegde perceel te bepalen op € 60,-/m² en eveneens de mogelijkheid te bieden om dit perceel uit te geven in de vorm van erfpacht.

De herziene exploitatieopzet laat een positief exploitatiesaldo per 31-12-2024 zien van € 33.373,-. Dit betekent dat het eerder geraamde verlies van deze exploitatie ad € 245.829 wordt omgezet naar een geraamde winst

van € 33.373. Dit is uiteraard geheel het gevolg van de verkoopopbrengst van het perceel van 5.275 m², zijnde € 316.500. De extra kosten ten gevolge van de toevoeging van dit perceel zijn immers gering (ca € 25.000). Dit ligt aan het feit dat de naastgelegen weg sowieso opengebroken en hersteld dient te worden ten gevolge van de noodzakelijke werkzaamheden voor de aanpassing van het aquaflo-systeem en de aanleg van een (IT-) riool. De rente bij de verlieslatende grondexploitaties wordt niet geactiveerd. Dit wordt alleen gedaan bij de winstgevendende grondexploitaties. Daar deze exploitatieopzet thans een positief exploitatiesaldo op einddatum laat zien, is aan deze exploitatie wel rente toegerekend.

Herziene grondexploitatie Deltahoek Uitbreiding:

In maart 2017 heeft uw raad besloten om 36.811 m² uit exploitatie te nemen. Daarvan is 19.986 m² ingezet voor de realisatie van een zonnepark. Voorstel is thans om het resterende gedeelte ad 16.825 m² opnieuw in exploitatie te nemen. Daar ook deze gronden bij toevoeging aan de materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen € 1,-/m² bedraagt de inbrengwaarde van het opnieuw in exploitatie te nemen deel € 16.825,-.

Aangezien dit gedeelte in de huidige vorm niet kan worden verkaveld, is op dit terrein een extra ontsluiting voorzien. Het netto uitgeefbaar terrein komt hierdoor op 15.024 m². Ook voor dit nieuwe terrein dient door uw raad nog een verkoopprijs te worden vastgesteld. De voor Deltahoek Uitbreiding door de raad vastgestelde grondprijs bedraagt € 80,-/m². In mei 2019 heeft u besloten om kwantumkorting toe te passen op dit terrein tot € 70/m², afhankelijk van de grootte van de kavels. Wij stellen u voor deze prijzen ook van toepassing te laten zijn voor het opnieuw in exploitatie te nemen gedeelte en eveneens de mogelijkheid te bieden om de percelen uit te geven in de vorm van erfpacht.

Door de toevoeging is per 1-1-2022 27.590 m² bedrijventerrein beschikbaar. Hiervan is 9.329 m² in optie uitgegeven. De optienemers hebben aangegeven zeker tot aankoop over te zullen gaan. Daarnaast is er sprake van een wachtlijst voor ruim 12.000 m². Op basis van een ondergrens van € 70,-/m² is in de exploitatie een opbrengst opgenomen van € 1.931.300,- namelijk 27.590 m² x € 70,-.

De herziene exploitatieopzet laat een positief exploitatiesaldo per 31-12-2030 zien van € 1.080.435,-. Dit betekent dat de eerder geraamde winst van deze exploitatie ad € 236.224,- wordt omgezet naar een geraamde winst van € 1.080.435,-. Dit is dus een forse toename.

Ook aan deze exploitatie is rente toegerekend aangezien dit een winstgevendende exploitatie betreft.

De financiële gevolgen van de herziene exploitatieopzetten:

De financiële gevolgen van deze herziening zullen worden verwerkt bij in de jaarrekening 2022.

In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zijn regels opgenomen inzake winstneming. In het traject tot het opstellen van de jaarrekening 2022 zal – waar aan de orde - de tussentijdse te nemen winst worden berekend en verwerkt in de jaarrekening 2022.

Oostburg,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris,

De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert

mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

- a. exploitatieopzet Deltahoek Uitbreiding
 - b. exploitatietekening Deltahoek Uitbreiding
 - c. exploitatieopzet Technopark 2e fase
 - d. exploitatietekening Technopark 2e fase
-

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 21 december 2021;

gelet op artikel 147 en 192 Gemeentewet;

BESLUIT:

Over te gaan tot vaststelling van de exploitatieopzetten en bijbehorende exploitatietekeningen van Deltahoek Uitbreiding en Technopark 2^e fase.

Sluis, 27 januari 2022

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,

mr. P.T.G. Claeijs

De voorzitter,

mr. M.M.D. Vermue