

Aan: het Dagelijks Bestuur van het KBP
Van: Juwi Liu, Guus Stappaerts
Onderwerp: Herziening grondexploitatie 2021
Datum: 15 maart 2021

Voorstel:

Het Dagelijks Bestuur voorstellen te besluiten:

1. Kennisnemen van de memo “Grondexploitatie KBP 2021”;
2. Vaststellen van het basis scenario waarin de uitgifte over de jaren 2021-2024 is verdeeld;
3. De memo doorzenden naar de leden van het Algemeen Bestuur en de raden van de deelnemende gemeenten.

Kempisch Bedrijvenpark

Memo Grondexploitatie 2021



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
	Wijzigingen uitgangspunten grondexploitatie t.o.v. 2020	5
	Overige uitgangspunten	6
	Hectares te verkopen	7
2.	Huidige situatie	10
	Financiële stand van zaken per 1 januari 2021	11
3.	De toekomst voorspellen zonder glazen bol?	11
	Wanneer zijn wij uit de kosten (break-even)?.....	11
	Risicoparagraaf.....	12
	Keuze voor een bepaald scenario.....	14
	Totaal overzicht koopovereenkomsten en levering medio 2011 t/m februari 2021 in m2	14
	Wanneer is alle grond verkocht?.....	14
4.	Bevindingen.....	16
	Contante waarde en eindwaarde	16
	Marktsituatie	17
	Woningbouw	17
	Tussentijdse winstneming	17
	Looptijd Gemeenschappelijke regeling	18
	Overdracht beheer	18
5.	Behandeling van deze memo	18

1. Inleiding

Deze notitie gaat over de grondexploitatie van KBP. Deze notitie is grotendeels een geactualiseerde versie van de memo die in maart 2020 werd opgesteld. De notitie is primair bestemd voor het Dagelijks Bestuur, maar wordt ook ter kennis gebracht van het Algemeen Bestuur en samen met de jaarrekening 2020 ter informatie naar de gemeenteraden gezonden.

Het jaarlijks actualiseren van de grondexploitatie hangt samen met het vaststellen van de jaarrekening. In de jaarrekening wordt vastgelegd wat het saldo is van de daadwerkelijke kosten en opbrengsten tot nu toe. De grondexploitatie wordt opgesteld om te bepalen of het reëel is om te verwachten dat dit saldo binnen een redelijke termijn wordt terugverdiend door grondverkoop. Blijkt uit de grondexploitatie niet dat de kosten binnen redelijke termijn kunnen worden terugverdiend, dan moet de exploitant daarvoor een voorziening treffen in de jaarrekening. Bij het KBP is dat tot nu toe niet aan de orde en er is ook geen aanleiding om te veronderstellen dat daar verandering in komt.

Om de exploitatie van het KBP te begrijpen is het van belang te weten dat de deelnemende gemeenteraden zich bij het aangaan van de “gemeenschappelijk regeling voor het openbaar lichaam Kempisch Bedrijvenpark” garant hebben gesteld voor de exploitatieresultaten. De gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-de Mierden delen ieder voor 25% in het resultaat; bij winst of verlies.

In hoofdlijn komt het er op neer dat sinds de oprichting van het openbaar lichaam KBP in 2006 de deelnemende gemeenten geen geld meer hebben geïnvesteerd in het KBP. KBP heeft rechtspersoonlijkheid en kan zelf leningen aangaan bij banken.

In deze notitie zullen wij eerst ingaan op de financiële werkelijkheid, zoals die blijkt uit de jaarcijfers 2020. Uit de jaarcijfers blijkt het geïnvesteerd vermogen en het saldo van kosten en opbrengsten tot nu toe. Vervolgens wordt nader aandacht besteed aan 2 vragen: wanneer zijn wij uit de kosten (break-even)? En wanneer is alle grond verkocht en is het conform het besluit van het Algemeen Bestuur mogelijk om winst te nemen? Het antwoord op deze 2 vragen is niet met zekerheid te geven. Het is een inschatting op basis van veronderstellingen en aannames, waarbij vooral het uitgifte-tempo bepalend is voor het resultaat. In deze notitie worden drie scenario's uitgewerkt om aan te geven wat de bandbreedte is van de financiële resultaten.

Wijzigingen uitgangspunten grondexploitatie t.o.v. 2020

Er zijn een aantal wijzigingen in de herziening van de grondexploitatie ten opzichte van vorig jaar. Deze wijzigingen worden hierna toegelicht:

Er zijn drie scenario's berekend, te weten:

Best case: met een uitgifteplanning van 7 ha per jaar vanaf 2022

Basis: met een uitgifteplanning van 5 ha per jaar vanaf 2022

Worst case: met een uitgifteplanning van 3 ha per jaar vanaf 2022

In alle drie scenario's wordt voor 2021 uitgegaan van een uitgifte welke gebaseerd is op gesloten koopovereenkomsten of concrete grondreserveringen. Vanaf 2022 is het verloop van de uitgifte dus verschillend per scenario. Hierdoor verschillen de looptijden uiteraard ook. Dit levert het volgende beeld op per scenario vanaf 2021:

In het "best case"-scenario wordt de uitgifte van 7 ha per jaar verdeeld over 2022 en 2023.

In het "basis"-scenario wordt de uitgifte van 5 ha per jaar verdeeld over 2022 t/m 2024.

In het "worst case"-scenario wordt de uitgifte van 3 ha per jaar verdeeld over 2022 t/m 2027.

In de herziening is rekening gehouden met af te dragen vennootschapsbelasting (vpb-last) over de gehele periode van € 1,2 miljoen in alle scenario's.

De ramingen voor woonrijpmaken, plankosten, rentelasten en onvoorziene kosten zijn geactualiseerd op basis van actuele inzichten en onderhanden werk.

Uitgaande van het basis scenario bedraagt de geprognostiseerde eindwaarde € 19,8 miljoen (was vorig jaar € 20,0 miljoen).

Hieronder volgen de tabellen met daarin de uitgangspunten zoals opgenomen in de herziene grondexploitatie. Tussen haakjes is vermeld wat het uitgangspunt vorig jaar was.

Parameter	Aanname	Toelichting
Rente	Over kosten: 0,2% (was 0,2%) en vanaf 2021 1% (was 3% vanaf 2021) Over opbrengsten: 0,0% (was 0,0%)	O.b.v. de gewijzigde voorschriften is de reële rente in de grondexploitatie opgenomen. Vanaf 2021 wordt uitgegaan van een aanname van 1% rente voor de kosten.
Contante waarde	2%	Op verschillende momenten in de toekomst te realiseren kosten en opbrengsten worden teruggerekend naar 1 vast moment, bijvoorbeeld 1 januari 2020, met behulp van een rentepercentage. Ook wel discountingspercentage genoemd.
Oppervlakte	Bruto 175 ha Netto circa 68,80 ha bedrijfskavels (uitgeefbaar) Woonkavels circa 1,5 ha	
Grondprijzen Bedrijfskavels	Zichtlocaties langs provinciale weg en snelweg: € 195 per m ² Niet-zichtlocaties: € 165 per m ²	De grondprijzen zijn op 26 oktober 2009 op advies van een makelaar/taxateur bedrijf onroerend goed vastgesteld.
Grondprijzen Woonkavels	€ 250 (Fase I) en € 275 (Fase II)	Grondprijzen woningbouwkavels o.b.v. afgesloten overeenkomst.
Kostenstijging	2%	De meeste kosten voor grondverwerking, infrastructuur en bouw- en woonrijpmaken en plankosten zijn gerealiseerd. Het effect van nog komende kostenstijgingen is beperkt.

Opbrengststijging	0%	Sinds start van de uitgifte is het prijsniveau van uitgifteprijzen constant gehouden op het niveau van 2009. In de exploitatieberekeningen wordt verondersteld dat de prijzen gelijk blijven. Het Dagelijks Bestuur besluit over de hoogte van grondprijzen.
Start exploitatie	Start bouwrijpmaken: 1 september 2009 Start aanleg provinciale weg: 1 september 2010 Start uitgifte: 1 september 2011	De opening van de provinciale weg op 5 september 2011 wordt gezien als start van de exploitatie van het KBP.
Einddatum exploitatie	Op basis van de gemeenschappelijke regeling uiterlijk 1-1-2024.	In de navolgende scenario's wordt uitgegaan van wisselende einddata, afhankelijk van het uitgiftetempo.

Tabel 1 Uitgangspunten grondexploitatie

Overige uitgangspunten

Thema	Uitgangspunt	Toelichting
Minimale kavelgrootte	5.000 m ²	Met uitzondering van het facility point. Bedrijven met een ruimtebehoefte kleiner dan 5.000 m ² kunnen terecht op andere, bestaande terreinen.
Doelgroep	Primair voor Kempische bedrijven vanaf 5.000m ² Grootschalige logistiek, vanaf 1 hectare, van buiten de Kempen niet wordt gefaciliteerd op het bedrijvenpark.	In 2019 is het herziene uitgiftebeleid vastgesteld.

Tabel 2 Overige uitgangspunten

Hectares te verkopen

In onderstaande overzichten wordt op basis van de drie scenario's inzage gegeven in het mogelijke verloop van de gronduitgifte van bedrijfskavels. De verkoopprognose is uitgedrukt in hectares. De gerealiseerde verkopen van 2011 tot en met december 2020 zijn in het overzicht opgenomen.

De uitgifteplanning in 2021 is gebaseerd op gesloten overeenkomsten of verleende opties.

Scenario best case: 7 ha/jaar vanaf 2022

Jaar	Geleverd t/m 2020. Getekende overeenkomsten voor levering in het jaar	Geplande uitgifte	Totaal uitgifte planning
2011	0,50		0,50
2012	16,10		16,10
2013	3,60		3,60
2014	2,10		2,10
2015	0,73	-	0,73
2016	3,50		3,50
2017	2,10	-	2,10
2018	4,07	-	4,07
2019	5,40		5,40
2020	4,60		4,60
2021	0,60	8,90	9,50
2022		6,90	6,90
2023		7,00	7,00
2024		2,80	2,80
	43,30	25,60	68,90
	63%	37%	100%

Tabel 3 Verloop uitgifte best case scenario

Scenario basis: 5 ha/jaar vanaf 2022

Jaar	Geleverd t/m 2020. Getekende overeenkomsten voor levering in het jaar	Geplande uitgifte	Totaal uitgifte planning
2011	0,50		0,50
2012	16,10		16,10
2013	3,60		3,60
2014	2,10		2,10
2015	0,73	-	0,73
2016	3,50		3,50
2017	2,10		2,10
2018	4,07		4,07
2019	5,40		5,40
2020	4,60		4,60
2021	0,60	8,90	9,50
2022		5,20	5,20
2023		6,30	6,30
2024		5,20	5,20
	43,30	25,60	68,90
	63%	37%	100%

Tabel 4 Verloop uitgifte Basis scenario

Scenario worst case: 3 ha/jaar vanaf 2022

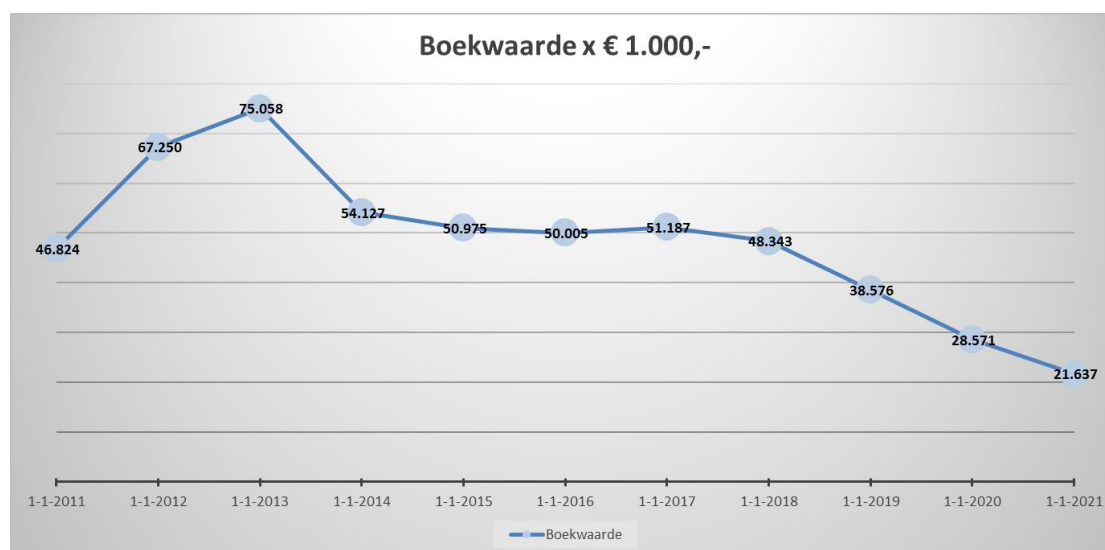
Jaar	Geleverd t/m 2020. Getekende overeenkomsten voor levering in het ja	Geplande uitgifte	Totaal uitgifte planning
2011	0,50		0,50
2012	16,10		16,10
2013	3,60		3,60
2014	2,10		2,10
2015	0,73	-	0,73
2016	3,50	-	3,50
2017	2,10	-	2,10
2018	4,07		4,07
2019	5,40		5,40
2020	4,60		4,60
2021	0,60	8,90	9,50
2022		3,00	3,00
2023		3,00	3,00
2024		3,00	3,00
2025		3,00	3,00
2026		3,00	3,00
2027		1,70	1,70
Totaal	43,30	25,60	68,90
	63%	37%	100%

Tabel 5 Verloop uitgifte Worst case scenario

2. Huidige situatie

Het Kempisch Bedrijvenpark is opgericht met als doel om gezamenlijk een bedrijvenpark te ontwikkelen waar bedrijven groter dan 5.000 m² kunnen uitbreiden en doorgroeien. Behoudt van werkgelegenheid en dus bevorderen van de leefbaarheid in de Kempen is de hoofddoelstelling voor de realisatie van het Kempisch Bedrijvenpark.

Het zwaartepunt van de werkzaamheden tot aan 2011 lag op de planologische voorbereiding. Met de uitspraak van de Raad van State medio 2010 in de bodemprocedure van het bestemmingsplan, werd de planologische voorbereidingsfase afgerond. Na deze uitspraak is de aanleg van de nieuwe provinciale weg N284 en de aansluiting op de A67 door de provincie gestart en kon het bedrijvenpark verder bouw – en woonrijp worden gemaakt door het KBP. De nieuwe provinciale weg is in het najaar van 2012 geopend. Tevens is het bedrijvenpark bouwrijp en nagenoeg woonrijp gemaakt. Vanaf 2011 is gestart met de uitgifte van bouw kavels. De afgelopen jaren zijn voor circa 42 ha uitgegeven en geleverd. Financieel gezien houdt voorgaande in dat in de jaren tot aan 2011 de meeste kosten zijn gemaakt voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark. De kosten betreffen onder meer kosten van de grondaankopen, planologische voorbereidingskosten, financieringskosten en kosten voor bouw- en woonrijp maken. Vanaf 2011 verdienen wij deze gemaakte kosten terug door de inkomsten uit de verkoop van bedrijfskavels en woonkavels. In onderstaand figuur is het voorgaande financieel vertaald.



Figuur 1 Verloop boekwaarde van de grondexploitatie 2010-2020

Financiële stand van zaken per 1 januari 2021

De boekwaarde van de gronden in exploitatie is ultimo 2020 afgerond € 21,6 miljoen (=schuld) (Dit was ultimo 2019 € 28,6 miljoen). In de tabel hieronder zijn de gemaakte kosten en de gerealiseerde inkomsten per activiteit weergegeven per 31-12-2020.

Activiteit	Kosten (+) / Inkomsten (-)
	X €1.000.000
Grondaankopen	55,5
Plankosten	10,4
Bouw- en woonrijp maken	13,2
Bijdragen aan provinciale weg, beheer bedrijvenpark, bovenwijkse voorzieningen	7,3
Rente	11,8
Vpb	
Verkochte bedrijf- en woonkavels	70,5-
Overige inkomsten zoals huur, bijdragen e.d.	6,1-
Saldo per 1-1-2021 (=schuld)	21,6

Tabel 6 Boekwaarde van de grondexploitatie ultimo 2020

3. De toekomst voorspellen zonder glazen bol?

Wij willen allemaal graag weten wat de toekomst van het Kempisch Bedrijvenpark ons brengt. Gaan wij een minimaal sluitende grondexploitatie tegemoet of moeten wij ons indekken voor toekomstige verliezen? Bij de jaarlijkse herziening van de exploitatie wordt bepaald of er sprake is van verwachte verliezen op de grondexploitatie. Wanneer de grondexploitatie sluitend is, hoeft er geen voorzieningen voor te verwachten negatieve resultaten getroffen te worden. Wanneer wel verliezen worden verwacht, moet er direct een voorziening worden getroffen ter grootte van het verwachte negatieve resultaat of het verlies moet gelijk worden afgeboekt.

Zoals in de inleiding is aangegeven zijn er 2 vragen die van belang zijn om te beantwoorden. wanneer zijn wij uit de kosten (break-even)? ; en wanneer is alle grond uitverkocht (zodat wij de GR kunnen liquideren)? Wij gaan hierna in op de beantwoording van deze twee vragen.

Wanneer zijn wij uit de kosten (break-even)?

Voor de beantwoording van deze vraag vertalen wij eerst toekomstige onzekerheden naar algemene of financieel economische aanvaarde uitgangspunten. Deze uitgangspunten worden zoveel als mogelijk hard onderbouwd met overeenkomsten of contracten. Op basis van deze uitgangspunten wordt de grondexploitatie geactualiseerd. Een nadere toelichting op de actualisering volgt hieronder.

Jaarlijks worden de werkelijk gerealiseerde cijfers geanalyseerd en verwerkt in de actualisering van de grondexploitatieberekening. Afwijkingen ten opzichte van het voorgaand jaar worden geanalyseerd en de uitkomsten uit deze analyse worden betrokken bij de actualisering van de uitgangspunten. Vervolgens worden de uitgangspunten nog geactualiseerd op basis van de prijsontwikkelingen, nog uit te voeren werkzaamheden, contracten en onderbouwde inschattingen. Deze vormen samen de uitgangspunten voor de actualisering van de grondexploitatie. Vervolgens voeren wij een risicoanalyse uit om te bepalen welke scenario's zich kunnen voordoen. Deze scenario's worden verder uitgerekend om inzicht te krijgen in de bandbreedte van de mogelijke resultaten van de grondexploitatie.

Risicoparagraaf

Voordat nader wordt ingegaan op scenario's, wordt stilgestaan bij de mogelijke risico's die aan de orde zouden kunnen zijn bij de exploitatie van bedrijventerreinen als het KBP.

In onderstaande tabel is de risicoanalyse opgenomen.

Risico's	Kans	Impact	Overall score	Toelichting
Meerkosten grondverwerving	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Er zijn geen aankoopdossiers. Geen risico meer. In één dossier speelt een schadeclaim. In de grex is rekening gehouden met nabetaling van een schadebedrag. Deze zaak is onder de rechter.
Meerkosten plankosten	O	O	O	In de exploitatie is rekening gehouden met de nog te maken plankosten.
Bouw- en woonrijpmaken	O	O	O	In de exploitatie is met deze nog te maken kosten rekening gehouden.
Bijdrage wegvak Eersel en nieuwe verbindingsweg N284/aansluiting A67	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Financieel afgerekend. Geen risico meer.
Vertraging uitgifte	OO	OOO	OOO	Het tempo van de uitgifte heeft een grote invloed op het eindresultaat van de exploitatie. Indien het break-evenpoint nog niet is bereikt, heeft dit een grotere impact op het resultaat, omdat de financieringslasten langer doorlopen. Voor inzicht in de effecten van verschillende uitgiftetempo's, wordt verwezen naar de toelichting onder deze tabel en naar figuur 2. Uitgaande van het middelste scenario is de kans 'middel' te noemen, dat de uitgifte lager uitkomt dan gemiddeld 5 ha per jaar. Vertraging betekent ook dat de looptijd van de GR verlengd moet worden.
Rentekosten vanaf 2021 >3%	O	O	O	Vanaf 2021 is rekening gehouden met een rente voor de kosten van 1%.
Vennootschapsbelasting (VPB)	OOO	OO	OOO	Met ingang van 2016 is het Kempisch Bedrijvenpark vpb plichtig. De aangifte over 2016 is definitief wat impliceert dat de belastingdienst instemt met de gehanteerde lijn van het Kempisch Bedrijvenpark. In de grondexploitatie is rekening gehouden met hiervoor genoemde standpunten gebaseerd op de definitieve aanslag 2016. De uiteindelijk daadwerkelijk te betalen vpb is nu afhankelijk van de resultaten van het KBP. Dit wil zeggen indien het KBP meer winst maakt, dan zal de te betalen vpb last hoger zijn.
Vertraging of stagnatie uitgifte bedrijfskavels	OOO	O	OO	Sinds maart 2020 heeft Nederland te maken met de uitbraak van het coronavirus. In 2020 heeft dat geleid tot minder verkopen dan geraamd. Begin 2021 is het vooruitzicht echter zeer positief en lijkt de impact van corona op het KBP beperkt te zijn. Dit is echter ook afhankelijk van de verdere ontwikkeling van de economie in 2021.

Tabel 7 Risicoanalyse

Legenda

O = klein
of groot of n.v.t.
OO = middel
pact. In de laatste kolom
OOO = groot

Toelichting tabel score

Bij kans en bij impact kan een score worden toegekend van klein, middel

De overall score wordt bepaald o.b.v. de scores vermeld bij kans en im-

worden de scores toegelicht.

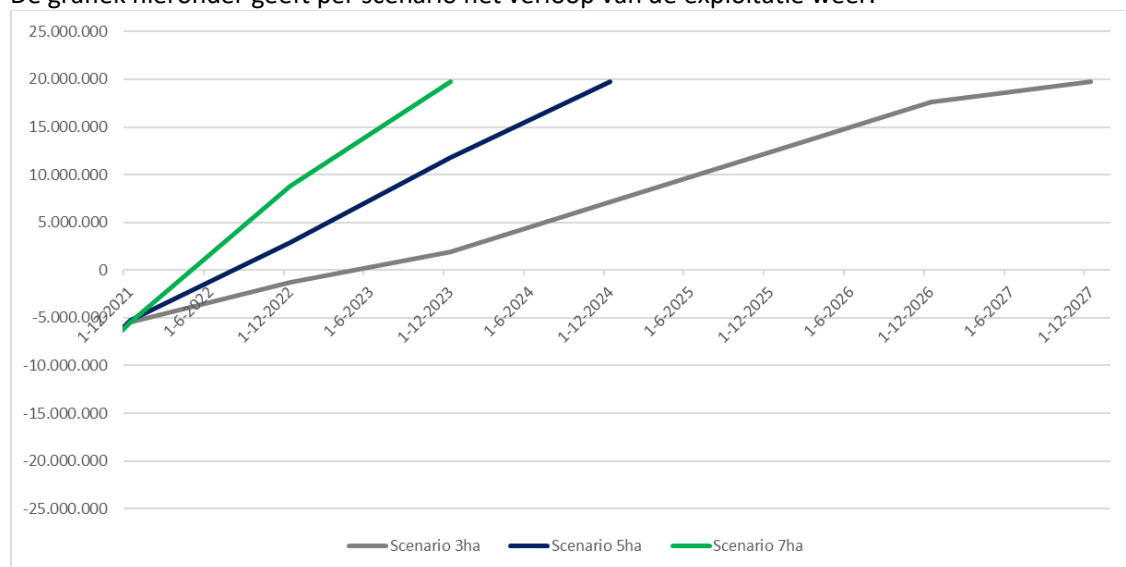
Op basis van de risicoanalyse zien wij dat de grootste risico's liggen bij de uitgifte van de kavels. Het gaat daarbij om de inschatting of de hoeveelheid grondverkoop in enig jaar realistisch en haalbaar te noemen is. Tenzij koopovereenkomsten en in mindere mate opties zijn gesloten, is het erg lastig om de hardheid van de geplande grondverkoop vast te stellen. Deze onzekerheid wordt daarom nader uitgewerkt in de diverse scenario's. De resultaten uit dit scenario analyses geven feitelijk de bandbreedtes aan waarbinnen het

verwachte resultaat zich begeeft. De bandbreedtes geven op dit moment voldoende vertrouwen dat de gemaakte kosten worden terugverdiend.

Vanuit de risicoanalyse blijkt dat de uitgiftefasering het grootste risico is voor het KBP. Daarom worden hierna scenario's berekend waarin verschillende faseringen van de uitgifteplanning zijn opgenomen. De belangrijkste daarvan is dat de scenario's allen een positief resultaat laten zien.

Het best case scenario is gebaseerd op uitgifte van 7 ha per jaar vanaf 2022. Het basis scenario kent een gemiddelde uitgifte van 5 ha per jaar, dat is de laatste jaren ook gemiddeld gerealiseerd. Het worst case scenario laat een tragere uitgifte zien van 3 ha per jaar vanaf 2022. In alle scenario's wordt gerekend met een rente van 1% voor de kosten, 0% rente voor tegoeden en een kostenstijging van 2%.

De grafiek hieronder geeft per scenario het verloop van de exploitatie weer.



Figuur 2 Verloop exploitatie / Boekwaarde van de gronden

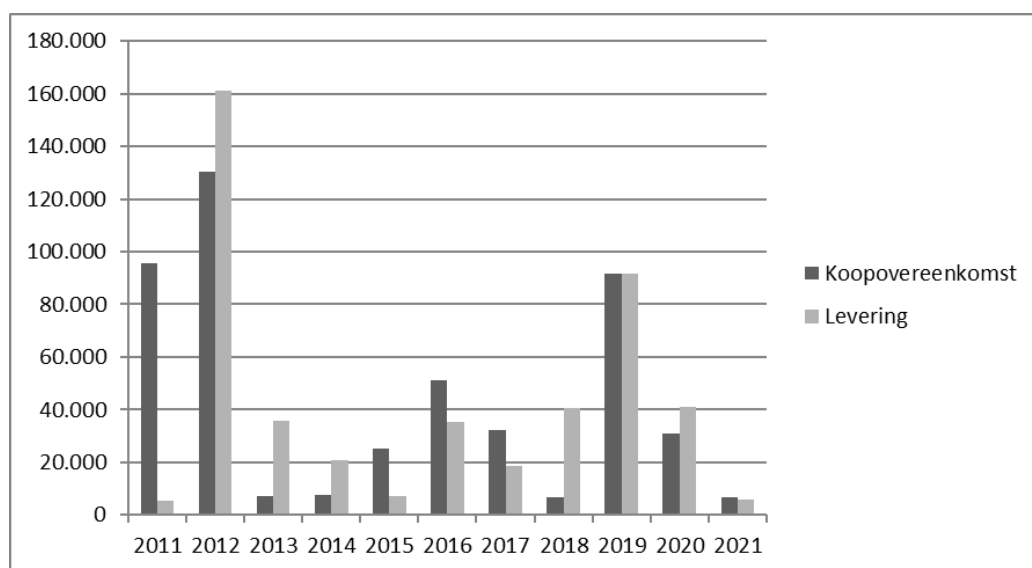
In het best case scenario (7 ha/jaar) wordt in het tweede kwartaal 2022 het break-evenpoint bereikt. In het basis scenario (5 ha/jaar) wordt dit in het derde kwartaal 2022 behaald en in het worst case scenario (3 ha/jaar) wordt dit punt medio 2023 bereikt.

Keuze voor een bepaald scenario

Met de huidige inzichten over grondexploitaties in het algemeen wordt meer gekeken naar mogelijk scenario's in plaats van te spreken van 'de' grondexploitatie. Het belangrijkste signaal vanuit de nu doorgerkende scenario's is, dat deze alle drie – eerder of later – met een positief resultaat kunnen worden afgesloten. Mocht het om welke reden dan ook van belang zijn een concrete verwachting uit te spreken over het verloop van de exploitatie, dan komt deze verwachting overeen met het basis scenario met een uitgifte tempo van rond de 5 ha per jaar vanaf 2022. Voor het jaar 2021 is in de planning rekening gehouden met gesloten of concept koopovereenkomsten of verleende koopopties. Daarmee wordt een uitgiftetempo gehanteerd dat ongeveer ligt op het gemiddelde gerealiseerde resultaat van de afgelopen jaren. Onderstaand overzicht geeft nadere toelichting o.b.v. feiten over het gekozen scenario met een gemiddelde uitgifte van 5 ha.

Totaal overzicht koopovereenkomsten en levering medio 2011 t/m februari 2021 in m2

Onderstaand overzicht geeft voor de jaren 2011 t/m heden inzicht in het aantal verkochte m2 grond en aantal geleverde m2 grond. Voor het verkochte aantal m2 grond is als criterium de datum van getekende koopovereenkomst genomen en voor het aantal geleverde m2 is de datum van passeren van de leveringsakte als grondslag genomen. Voor de leveringen in 2021 zijn datum van levering, de geplande data bij de notaris voor de leveringsakte genomen of de uiterlijke leveringsdatum in de getekende koopovereenkomst. Begin 2021 is 0,6 ha geleverd.



Figuur 3 Overzicht koopovereenkomsten 2011 t/m februari 2021

Tot en met 2019 is een stijging van realisaties zichtbaar, mede als gevolg van de economische groei. Voor 2020 is door de coronacrisis zichtbaar dat de uitgifte tijdelijk lager was (4,6 ha). Inmiddels is de interesse weer gestegen en houden we rekening met 8,6 ha voor 2021 op basis van actuele reserveringen en vergevorderde plannen. Bovenstaand overzicht geeft de feiten weer waarop de keuze is gemaakt om uit te gaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 5 ha per jaar vanaf 2022.

Wanneer is alle grond verkocht?

Zoals in voorgaande al is aangegeven wordt het verschil tussen de drie scenario's verklaard door een andere fasering van de uitgifteplanning. De looptijd heeft minimaal invloed op de financieringskosten. Dit komt doordat momenteel geld lenen nauwelijks geld kost en zelfs geld kan opleveren. De rentekosten veroorzaken in de drie scenario's nog wel de grootste verschillen, maar deze verschillen zijn enigszins uitgevlakt door de huidige lage rentestand.

Onderstaand wordt per scenario een overzicht gegeven van de (nog te maken) kosten en (nog te realiseren) opbrengsten en het saldo (op eindwaarde en contante waarde). Dit overzicht wordt de grondexploitatiestaat genoemd. Het saldo op eindwaarde in kolom 4 geeft een negatieve boekwaarde. Dit betekent dat het eindresultaat positief is.

Scenario 7 ha per jaar vanaf 2022	Kosten (+) / Inkomsten (-)	Nog te maken kosten (+) of nog te realiseren inkomsten (-)	Totaal kolom 2 +3
Activiteit (Kolom 1) Alle bedragen X €1.000.000	(Kolom 2)	(Kolom 3)	(Kolom 4)
Grondaankopen	55,5		55,5
Plankosten	10,4	0,5	10,9
Bouw- en woonrijp maken	13,2	1,6	14,8
Bijdragen aan provinciale weg, beheer bedrijvenpark	7,3	0,9	8,2
Rente	11,8	0,2	12
Vpb		1,2	1,2
Onvoorzien		0,7	0,7
Uitgifte kavels	-70,5	-46,5	-117
Overige inkomsten zoals huur, bijdragen e.d.	-6,1	0	-6,1
Saldo per 1-1-2021	21,6	-41,4	
Saldo eindwaarde per 31-12-2023 (positief)*			-19,8
Contante waarde per 1-1-2021			-18,6

Tabel 8 Grondexploitatiestaat scenario best case

De eindwaarde is berekend op € 19,8 miljoen (was € 20,0 miljoen). Het verschil is een optelsom van hogere woonrijpmaakkosten, een hogere VPB-last en lagere plan- en rentekosten.

Scenario basis 5 ha per jaar vanaf 2022	Kosten (+) / Inkomsten (-)	Nog te maken kosten (+) of nog te realiseren inkomsten (-)	Totaal kolom 2 +3
Activiteit (Kolom 1) Alle bedragen X €1.000.000	(Kolom 2)	(Kolom 3)	(Kolom 4)
Grondaankopen	55,5		55,5
Plankosten	10,4	0,5	10,9
Bouw- en woonrijp maken	13,2	1,6	14,8
Bijdragen aan provinciale weg, beheer bedrijvenpark	7,3	0,9	8,2
Rente	11,8	0,2	12
Vpb		1,2	1,2
Onvoorzien		0,7	0,7
Uitgifte kavels	-70,5	-46,5	-117
Overige inkomsten zoals huur, bijdragen e.d.	-6,1	0	-6,1
Saldo per 1-1-2021	21,6	-41,4	
Saldo eindwaarde per 31-12-2024 (positief)*			-19,8
Contante waarde per 1-1-2021			-19,0

Tabel 9 Grondexploitatiestaat scenario basis

De eindwaarde is berekend op € 19,8 miljoen (was € 20,0 miljoen).

Scenario 3 ha per jaar vanaf 2022	Kosten (+) / Inkomsten (-)	Nog te maken kosten (+) of nog te realiseren inkomsten (-)	Totaal kolom 2 +3
Activiteit (Kolom 1) Alle bedragen X €1.000.000	(Kolom 2)	(Kolom 3)	(Kolom 4)
Grondaankopen	55,5		55,5
Plankosten	10,4	0,5	10,9
Bouw- en woonrijp maken	13,2	1,6	14,8
Bijdragen aan provinciale weg, beheer bedrijvenpark	7,3	0,9	8,2
Rente	11,8	0,2	12
Vpb		1,2	1,2
Onvoorzien		0,7	0,7
Uitgifte kavels	-70,5	-46,5	-117
Overige inkomsten zoals huur, bijdragen e.d.	-6,1	0	-6,1
Saldo per 1-1-2021	21,6	-41,4	
Saldo eindwaarde per 31-12-2027 (positief)*			-19,8
Contante waarde per 1-1-2021			-17,2

Tabel 10 Grondexploitatiestaat scenario worst case

De eindwaarde is berekend op € 19,8 miljoen positief (was € 19,5 miljoen).

4. Bevindingen

De eindwaarden van alle scenario's zijn ruim positief. Gezien de steeds korter wordende resterende looptijd en de extreem lage rentekosten zijn de eindwaardes nagenoeg gelijk aan elkaar. De eindwaarde komen afgerond in alle drie scenario's uit op € 19,8 miljoen positief.

In alle scenario's is gerekend met 0,2% voor de rentekosten en met 0,0% voor de rente op tegoeden. Er is verder gerekend met 2% prijsindexering op de kosten. De opbrengsten worden niet geïndexeerd, met andere woorden: er is gerekend met 0% opbrengsten stijging.

Door de lage rentestand zijn er nagenoeg geen verschillen in de rentekosten in de drie scenario's. De rentekosten bedragen afgerond € 12 miljoen over de gehele looptijd.

In alle scenario's wordt rekening gehouden met een vpb-last over de gehele periode van zo'n € 1,2 miljoen. Indien een hogere winst wordt gerealiseerd, valt de vpb-last ook hoger uit omdat de VPB afdracht een vast percentage van de fiscale winst is. Bedrijfseconomisch is een hogere winst gunstig, maar omdat er 25% Vennootschapsbelasting betaalt dient te worden over de fiscale winst is er toch een negatief effect.

Het verschil in de contante waarden tussen het 1^e en 2^e scenario bedraagt circa € 0,4 miljoen en tussen het 2^e en 3^e scenario bedraagt dit € 1,8 miljoen. Deze bevindingen laten zien dat hoe langer de periode van uitgifte duurt, hoe meer dit gaat kosten. Dat is logisch want de financiering blijft langer drukken op de exploitatie. Voor de berekening van de contante waarde wordt uitgegaan van de vastgestelde 2% conform BBV. De term contante en eindwaarde wordt hierna toegelicht.

Contante waarde en eindwaarde

De verschillende scenarioberekeningen gaan uit van verschillende looptijden. Het eindresultaat wordt dus ook in verschillende jaren behaald. Om deze zogenaamde "eindwaarden" van scenario's te kunnen vergelijken, is het nodig deze bedragen allemaal terug te brengen tot dezelfde datum; wij noemen dat de "contante waarde", waarvoor nu 1 januari 2021 wordt gehanteerd. Te zijner tijd wordt afgerekend op eindwaarde, maar voor de onderlinge vergelijking van uitkomsten is de contante waarde van belang.

Marktsituatie

De gronduitgifte op het KBP verloopt voorspoedig. Van de 69 ha te verkopen bedrijventerrein is tussen 2011 en 2020 zo'n 64% verkocht, waarvan in 2021 reeds 0,6 ha is geleverd. Daarnaast is er voor in totaal ruim 8 ha aan opties uitgegeven aan diverse bedrijven. De vraag komt nu vooral vanuit de Kempen.

De kracht van KBP is samen te vatten in een paar zaken:

De perfecte ligging langs te snelweg A67 op zowel 65 km van Venlo als 65 km van Antwerpen;

Onderdeel van de Brainport regio Eindhoven;

Direct beschikbare hoogwaardige bedrijfskavels in een duurzaam groen ingerichte omgeving, met faciliteiten als glasvezel en camerabewaking;

Een track-record van aansprekende verkopen. O.a. VDL Groep, Diffutherm en MS Schippers hebben flink op het KBP geïnvesteerd.

Met een (bijna) continue bouwstroom sinds de opening van het terrein;

Ligging in de Brabantse Kempen.

De tot nu toe behaalde resultaten geven vertrouwen voor de toekomst, maar bieden hiervoor geen garanties. Om een continue stroom van verkopen van 5 ha per jaar te bevorderen worden verschillende activiteiten ondernomen, zoals:

Goed en efficiënt relatiebeheer. Contact houden met belangstellende bedrijven en weten wat er speelt in de markt;

Het onderhouden van contacten met de grotere bedrijven in de Kempen, de potentiële klanten, in samenwerking met de gemeenten;

Het ondernemen van promotionele acties op het terrein, om de aandacht daar op te vestigen (bijvoorbeeld deelname aan de High Tech Ontdekkingsroute);

Het onderhouden van contacten met Brainport Development en de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij BOM, gericht op het faciliteren van bedrijven van buiten de Kempen;

Blijvend investeren in herkenbaarheid, promotie en acquisitie;

Potentiële kandidaten optimaal faciliteren;

Woningbouw

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de opbrengst van woningbouwkavels met een totale oppervlakte van circa 1,5 ha in het Woonbos. Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar, die daar het concept van De Nieuwe Wildernis ontwikkelt. Er is nu veel belangstelling voor De Nieuwe Wildernis. De kavels zijn bouwrijp en de verkoop loopt voorspoedig. Tot en met 2020 zijn 24 van de 30 kavels geleverd.

Tussentijdse winstneming

Regelmatig wordt de vraag gesteld op welk moment er enig resultaat is te verwachten van de exploitatie van het KBP. Veelal wordt dan bedoeld op verdeling van de winst over de deelnemende gemeenten. Vanaf 2017 berekent het KBP de tussentijdse winst op basis van de *percentage of completion* methode conform de regels van de commissie BBV.

De tussentijdse winst voor 2020 bedraagt € 1,1 miljoen. Tot en met 2020 is voor € 11,7 miljoen aan tussentijdse winst gestort in de daarvoor ingestelde bestemmingsreserve. Het betreft een administratieve boeking en geen winstuitkering. Het KBP beschikt immers niet over liquide middelen en dient eerst nog de lening van € 21,6 miljoen af te lossen. Winstuitkering is dus niet mogelijk zolang er nog sprake is van een externe financiering.

Het Algemeen Bestuur heeft op 22 juni 2020 een besluit genomen over de werkwijze van Tussentijdse Winstneming.

Samengevat dient voordat tot winstuitkering kan worden overgegaan eerst de schuld te zijn afgelost. Bij een daadwerkelijke winstuitkering mag geen externe financiering worden aangetrokken om deze te bekostigen. Dit houdt in dat het Kempisch bedrijvenpark voldoende middelen dient te behouden voor de uitvoering van haar taakstelling.

In het Treasurystatuut of in de Gemeenschappelijke regeling is niet opgenomen op welke wijze winst uitgekeerd wordt en op wanneer dit verantwoord wordt geacht. Rekening houdend met het uitgangspunt dat er voldoende middelen beschikbaar moeten zijn voor het uitvoeren van de taakstelling (het voldoen van kosten en verplichtingen), zijn een aantal spelregels opgesteld. Vanuit deze kaders en uitgangspunten is de vertaling gemaakt naar spelregels voor winstuitkering.

Spelregels/ basisprincipes winstuitkering:

- Het Kempisch Bedrijvenpark behoudt minimaal de middelen voor de uitvoering van haar taakstelling en houdt hiervoor 2 opeenvolgende begrotingsjaarschijven aan. De taakstelling is vastgelegd in de Gemeenschappelijke regeling en wordt jaarlijks met de vaststelling van de ontwerpbegroting vastgelegd en bijgesteld. Het betreft concreet de begrotingsposten: Bouw- en woonrijpmaken, plankosten, bijdragen aan derden, beheer bedrijvenpark, rente, afdracht Vennootschapsbelasting en de post onvoorzien. Door 2 begrotingsjaren te reserveren is er een buffer ingeval geraamde inkomsten lager uitvallen of kosten hoger uitvallen.
- Winstuitkering dient met inachtneming van de geldende kaders te gebeuren zoals opgenomen in de gemeenschappelijke regeling en het treasurystatuut;
Dus geen financiering van uitkering van winst, en enkel uitkering van vrij uitkeerbaar Eigen Vermogen.
- Gelijktijdig met de jaarrekening wordt een voorstel gedaan voor winstuitkering indien aan bovengenoemde punten wordt voldaan;
- Over de werkelijke winstuitkering neemt het AB een besluit bij vaststelling van de jaarrekening. De accountant dient de jaarrekening ook te voorzien van een goedkeurende verklaring, zodat de winst ook daadwerkelijk kan worden vastgesteld en uitgekeerd.
- Conform het beleid/ verzoek van gemeenten ten aanzien van de reservepositie van Gemeenschappelijke Regelingen worden er geen onnodige reserves in stand gehouden of Eigen Vermogen opgebouwd.

Looptijd Gemeenschappelijke regeling

Op basis van het besluit eind 2015 door alle gemeenten is de gemeenschappelijke regeling verlengd tot 1 januari 2024.

Overdracht beheer

In samenhang met de besluitvorming over de verlenging van de looptijd van de regeling is ook gekeken naar de overdracht van het beheer van de openbare ruimte van KBP aan de gemeente Bladel. Een deel van de openbare ruimte is per 1 januari 2017 overgedragen aan de gemeente Bladel. Het gaat vooral om het groen in de ecozone en in het Woonbos. Voor de overdracht van de resterende openbare ruimte is een inventarisatie gemaakt van het over te dragen areaal, het kwaliteitsniveau en de bijhorende beheerskosten. In 2021 wordt voor de overdracht aan gemeente Bladel een voorstel voorgelegd aan het bestuur van KBP en het college van gemeente Bladel.

5. Behandeling van deze memo

Deze memo is bedoeld om het Algemeen Bestuur en de gemeenteraden te informeren over de stand van de grondexploitatie van het KBP. Het voornemen is een informatiebijeenkomst te plannen voor raadsleden in september 2021¹ bij het uitbrengen van de tussentijdse rapportage 2021.. De memo wordt samen met de

¹ Indien mogelijk wordt de informatiebijeenkomst gepland in september.

jaarrekening en begroting aangeboden aan het Algemeen Bestuur en ter kennisneming aan de gemeenteraden gezonden.

De vaststelling van de jaarrekening is gepland in het AB van 21 juni 2021. Het controlerapport van de accountant wordt ter kennisname aangeboden aan het AB. Het afgeven van de controleverklaring door de accountant bij de jaarrekening gebeurt gelijk na vaststelling van de jaarrekening door het AB.

Einde memo Grondexploitatie.