Datum vergadering	27 januari 2022
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot vaststelling van de herziene exploitatieopzetten
Portefeuillehouder	wethouder M.J. Poissonnier-Dekker

Samenvatting

Dit raadsvoorstel ziet toe op de jaarlijkse herziening van de exploitatieopzetten. De financiële consequenties daarvan dienen te worden verwerkt in de jaarrekening 2021.
Opvolgend vindt u een 2e raadsvoorstel waarin u wordt voorgesteld om delen van de uit exploitatie genomen terreinen op Deltahoek Uitbreiding en Technopark 2e Fase 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. Om dit onderscheid goed te kunnen vastleggen, is gekozen voor een splitsing in 2 verschillende raadsvoorstellen zodat beide zaken apart door uw raad kan worden behandeld. U vindt dus 1 raadsvoorstel voor de jaarlijkse herziening en 1 raadsvoorstel voor de toevoeging van eerder uit exploitatie genomen gronden.

Onderhavig raadsvoorstel betreft de herziene exploitatieopzetten voor de huidige uitbreidingslocaties van de gemeentelijke bedrijventerreinen. Wij verzoeken u om deze grondexploitaties met bijbehorende exploitatietekeningen vast te stellen.

Per saldo resulteren de exploitatieopzetten in een verlaging van de gevormde voorzieningen met een bedrag van € 177.392,-. Wij stellen voor verwerking hiervan plaats te laten vinden in de jaarstukken 2021.

Aan de raad,

Inleiding:
De ontwikkeling van de uitbreidingslocaties van de 4 bedrijventerreinen (Stampershoek 5e fase, Technopark 2e fase, Vlaschaard III en Deltahoek Uitbreiding) betreft actief grondbeleid. Bij actief grondbeleid moet voor de ontwikkeling een grondexploitatie worden opgesteld die wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Op grond van de begrotingsvoorschriften en goed financieel beleid, moeten deze exploitatieopzetten jaarlijks worden herzien.

In bijlage vindt u de herziene grondexploitaties van deze 4 bedrijventerreinen en de bijbehorende nieuwe exploitatietekeningen.

Terugblik over 2021:
Hoewel 2021 nog steeds in het teken stond van de Corona pandemie, bleek 2021 wederom een vruchtbaar jaar als het gaat om de grondverkoop en de optieneming op bedrijventerreinen. Gedurende met name de 2e helft van 2021 is de interesse enorm toegenomen. Onderstaand vindt u een overzicht van de huidige stand van zaken.

	Geleverde m²	In optie uitgegeven*	Nog beschikbare m²
Vlaschaard III	1.985	0	0
Technopark 2e fase	2.770	0	0
Stampershoek 5e fase	2.993	17.048	4.778
Deltahoek Uitbreiding	8.234	9.329	3.077 **
Totaal	**15.982**	**26.377**	**7.855**

*Alle optienemers hebben aangegeven om de grond ook daadwerkelijk aan te willen kopen.
**Deze grond is nog beschikbaar omdat deze thans niet ontsloten kan worden en daarom ook niet kan worden uitgegeven.

Herziening grondexploitaties per 1-1-2022:

Gehanteerde parameters:
In de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) staat aangegeven dat de toegerekende rente aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen. Bij de herziene grondexploitaties wordt het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente gehanteerd, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen.
Bij de exploitaties is gerekend met een rentepercentage van 1% als renteparameter voor zowel de kosten als voor de opbrengsten de periode t/m 2025 en 2% vanaf 2026.
Als inflatiepercentage is rekening gehouden met een kostenstijging van 4% in 2022, 3% in 2023 en 2024 en 2% vanaf 2025. In overleg met de accountant worden hiervoor als leidraad de kostenparameters gebruikt zoals geadviseerd door de Metafoor Groep.
Er is geen opbrengstenstijging opgenomen want de verkoopprijs van de gronden wordt niet jaarlijks geïndexeerd.

Gehanteerde grondprijzen:
Bij de herziening van de grondexploitaties in 2019 heeft u besloten om voor de grondprijzen in Stampershoek 5e fase en Deltahoek Uitbreiding onder voorwaarden een verlaging mogelijk te maken tot een ondergrens van € 70,-/m². Daarnaast heeft u in oktober 2019 besloten om naast koop ook de mogelijkheid te bieden tot erfpacht van gronden op deze bedrijventerreinen.
Op de terreinen Technopark 2e fase en Vlaschaard III zijn alle gronden verkocht.

Berekening geraamde kosten:
In 2020 is een groot gedeelte van de aanleg van fase 1 van de extra ontsluiting op Stampershoek uitgevoerd en heeft een eerste afrekening plaatsgevonden. De ramingen van de kosten voor onderhavige grondexploitatieherzieningen zijn gebaseerd op voornoemde afrekening en diverse inschrijvingen voor civiele werken, rekening houdend met het prijspeil 2021.

De herziene grondexploitaties:

- *Bedrijventerrein Vlaschaard III:*

In 2021 is het laatste perceel van 1.985 m² verkocht. De laatste werkzaamheden op het bedrijventerrein kunnen in 2022 worden uitgevoerd zodat deze exploitatie eind 2022 kan worden afgesloten. Dit betekent een aanpassing van de looptijd ten opzichte van de door u in mei 2021 vastgestelde grondexploitatie. De einddatum van de looptijd wordt dan aangepast van 31-12-2023 naar 31-12-2022.

De herziene exploitatieopzet laat een positief exploitatiesaldo zien per 31-12-2022 van € 97.663,-.
Voor dit terrein zijn in het verleden geen voorzieningen getroffen.

Voor het bedrijventerrein Vlaschaard is een uitbreiding voorzien. De hiertoe vast te stellen grondexploitatie zal in de periode februari – maart 2022 aan uw raad worden aangeboden ter vaststelling.

- *Bedrijventerrein Deltahoek Uitbreiding:*

In maart 2017 heeft uw raad besloten om 36.811 m² bedrijfsgrond uit exploitatie te nemen zodat toen nog 27.412 m² aan netto uitgeefbaar terrein overbleef. Per 1-1-2021 was hiervan nog ruim 20.000 m² beschikbaar.
In 2021 is 8.234 m² verkocht en is 9.329 m² in optie uitgegeven. Het resterende gedeelte van 3.077 m² (achterste gedeelte van het terrein) kan thans nog niet worden uitgegeven omdat dit perceel niet kan worden ontsloten. Deze extra ontsluiting wordt in 2022 gerealiseerd.
Per 1-1-2022 rest dan nog 12.406 m² aan te verkopen grond waarvan de optienemers van samen 9.329 m² hebben aangegeven zeker tot aankoop over te zullen gaan.
De voor dit terrein door u 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. Op basis van een ondergrens van € 70,-/m² is voor dit terrein in de exploitatie een opbrengst opgenomen van € 868.420,- namelijk 12.406 m² x € 70,-.

In mei 2021 heeft u besloten om de grondexploitatietermijn (die liep tot en met 2026) te verlengen tot de maximale termijn van 10 jaar zodat de nieuwe looptijd van de grondexploitatie zou eindigen op 31-12-2030. Gezien de huidige ontwikkelingen, is een dergelijke lange looptijd niet meer aan de orde en stellen we voor de exploitatietermijn te eindigen op 31-12-2025.

De herziene exploitatieopzet laat een positief exploitatiesaldo per 31-12-2025 zien van € 236.224,-.

- *Bedrijventerrein Stampershoek 5e Fase:*

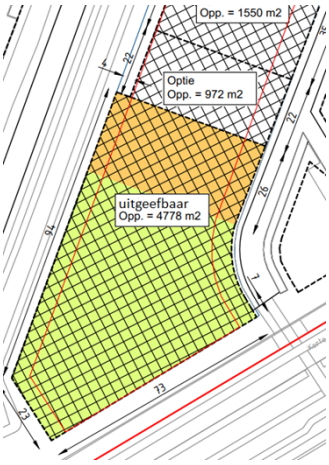
In mei 2019 heeft u ingestemd met het voorstel tot het hanteren van een afwijkende vraagprijs van € 55,-/m² voor onregelmatig gevormde percelen. Voor het overige blijven de vraagprijzen gehanteerd (variërend van € 80,- tot € 90,-/m²) waarbij voor het geheel als ondergrens de prijs van € 70,-/m² is opgenomen. Ook heeft u in 2019 besloten tot de mogelijkheid van uitgifte in erfpacht.
Voor het gedeelte naast de brandweerkazerne heeft u in 2018 besloten tot een herinrichting (extra ontsluitingsweg) en herverkaveling om tegemoet te komen aan een toenemende vraag naar kleinere kavels tot 2.000 m². In de exploitatie is sindsdien rekening gehouden met een gefaseerde aanleg van deze extra ontsluiting. Mocht een bedrijf interesse hebben in aankoop van een groot perceel direct aansluitend aan het perceel van de brandweerkazerne, dan zou van de aanleg van fase 2 kunnen worden afgezien zodat deze kosten worden uitgespaard. In 2020 is de uitvoering van fase 1 voor het grootste gedeelte gerealiseerd. De aanleg van de 2e fase was voorzien voor 2022 maar in 2021 heeft zich alsnog een gegadigde gemeld voor het gehele perceel zodat thans duidelijk is dat fase 2 niet meer hoeft te worden aangelegd. De exploitatietekening is hierop aangepast.

Ook voor dit terrein heeft u in mei 2021 besloten om de exploitatietermijn te verlengen tot eind 2030, gebaseerd op het gegeven dat op dat moment nog 22.806 m² terrein beschikbaar was. Een half jaar later constateren we dat intussen 2.993 m² is verkocht en 17.048 m² in optie is uitgegeven waarvan nu reeds kenbaar is gemaakt door de optienemers dat zij zeker tot aankoop over zullen gaan. Resteert nog een perceel van 4.778 m². Bij de vorige herziening van de exploitatieopzet was op die locatie een uitgeefbaar perceel voorzien van 4.286 m². Na intern overleg (met o.a. Beheer en Planologie) bleek dat aan dit perceel een strook van 4 m breed kan worden toegevoegd waarop wel de bedrijvenbestemming ligt maar die niet kan worden bebouwd (ligt buiten bouwvlak). Uit eerder getoonde interesse voor dit perceel, bleek deze extra strook toch van toegevoegde waarde te kunnen zijn. Wij stellen dan ook voor om dit aan te passen in de exploitatietekening (zie onderstaand).

Huidige situatie



Nieuw voorstel



Voor dit resterende perceel van 4.778 m² is sprake van een wachtlijst zodat de uitgifte hiervan geen probleem zal zijn. Wij stellen u dan ook voor de exploitatietermijn terug te brengen tot een nieuwe einddatum van 31-12-2026.

Mocht een nieuwe gegadigde deze extra strook van 4 m niet wensen te verwerven, dan kan dit bij een volgende herziening wederom worden aangepast. Het kunnen aanbieden van 4.778 m² in plaats van 4.286 m² biedt echter meer flexibiliteit zodat wij voorstellen deze aanpassing thans wel door te voeren.

De herziene exploitatieopzet laat op einddatum een verlies zien van € 827.862 ten opzichte van de vorige herziening waarbij sprake was van een geraamd verlies van € 1.155.780,-. Er is dus sprake van een fors lager verlies hoewel er toch sprake is van extra kosten die bij de vorige herziening van de exploitatie niet waren voorzien. Het gaat dan om de extra kosten voor de aanpassing van het aquaflow systeem en het aanbrengen van een (IT-)riool.
Deze toenemende kosten worden echter ruimschoots gecompenseerd door:

- het niet langer moeten realiseren van de 2e fase van de extra ontsluiting
- de verkoop van extra m² op het perceel naast de brandweerkazerne (door het wegvallen van voornoemde 2e fase van de extra ontsluiting)
- het verkorten van de exploitatietermijn
- het vergroten van het nog beschikbare perceel (van 4.286 m² naar 4.778 m²).

Na correctie met de reeds getroffen voorzieningen ad € 1.155.780,- bedraagt het exploitatieresultaat op einddatum looptijd € 327.918,-. De reeds gevormde voorziening ad € 1.155.780,- kan dus met € 327.918,- worden verlaagd. Dit kan worden verwerkt in de jaarstukken 2021.

- *Bedrijventerrein Technopark 2e fase:*

Voor dit bedrijventerrein heeft u in maart 2017 besloten om bedrijfsgrond uit exploitatie te nemen waardoor nog 11.273 m² aan bedrijventerrein resteerde. In 2019 heeft u opnieuw besloten gronden uit exploitatie te nemen, zodat nog 2 bouwkavels resteerden. In 2021 is het laatste perceel verkocht. Ook hier kunnen de laatste werkzaamheden op het bedrijventerrein in 2022 worden uitgevoerd zodat deze exploitatie eind 2022 kan worden afgesloten. Wij stellen dan ook een aanpassing van de looptijd voor ten opzichte van de in mei 2021 vastgestelde grondexploitatie. De einddatum van de looptijd wordt dan aangepast van 31-12-2026 naar 31-12-2022.

De herziene exploitatieopzet laat een negatief exploitatiesaldo per 31-12-2022 zien van € 245.829,-. Dit is een fors hoger verliesbedrag dan geraamd in de in mei 2021 vastgestelde exploitatieopzet (was toen € 95.303,-). We hebben hier met name te maken met een forse toename van de kosten voor de aanpassing van het aquaflow systeem en het aanbrengen van een (IT-)riool.

De reeds gevormde voorziening ad € 95.303,- moet derhalve met € 150.526,- worden verhoogd. Dit kan worden verwerkt in de jaarstukken 2021.

<u>De financiële gevolgen van de herziene exploitatieopzetten:</u>
In onderstaand overzicht zijn de gevolgen voor de voorzieningen van de herziene exploitatieopzetten in beeld gebracht:

Naam exploitatie	Voorziening januari 2021	Voorziening januari 2022	- Dotatie / + vrijval voorziening
Vlaschaard III (winstgevend)	0	0	0
Stampershoek 5e fase	€ 1.155.780	€ 827.862	€ 327.918
Technopark 2e fase	€ 95.303	€ 245.829	- € 150.526
Deltahoek Uitbreiding (winstgevend)	0	0	0
Totaal	**€ 1.251.083**	**€ 1.073.691**	**€ 177.392**

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de voorzieningen per saldo met € 177.392,- verlaagd kunnen worden. Verwerking hiervan vindt plaats in de jaarstukken 2021.
In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zijn regels opgenomen inzake winstneming. In het traject tot het opstellen van de jaarrekening 2021 zal – waar aan de orde - de tussentijdse te nemen winst worden berekend en verwerkt in de jaarrekening.

Oostburg,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris, De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

a. exploitatieopzet Vlaschaard III
b. exploitatietekening Vlaschaard III
c. exploitatieopzet Stampershoek 5e fase
d. exploitatietekening Stampershoek 5e fase
e. exploitatieopzet Deltahoek Uitbreiding
f. exploitatietekening Deltahoek Uitbreiding
g. exploitatieopzet Technopark 2e fase
h. 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:

1. over te gaan tot vaststelling van de exploitatieopzetten en bijbehorende exploitatietekeningen;
2. de in het verleden getroffen voorzieningen per saldo met € 177.392,- te verlagen en dit te verwerken in de jaarstukken 2021.

Sluis, 27 januari 2022

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,	De voorzitter,
mr. P.T.G. Claeijs	mr. M.M.D. Vermue