Datum vergadering	11 mei 2023
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot vaststelling van de herziene exploitatieopzetten
Portefeuillehouder	wethouder M. van Beek

Samenvatting

Dit raadsvoorstel ziet toe op de jaarlijkse herziening van de exploitatieopzetten. De financiële consequenties daarvan dienen te worden verwerkt in de jaarrekening 2022.
Het betreft de herziene exploitatieopzetten voor drie uitbreidingslocaties van de gemeentelijke bedrijventerreinen, te weten Deltahoek Uitbreiding, Stampershoek 5e Fase en Technopark 2e Fase. Voor Vlaschaard III wordt u geen herziene grondexploitatie voorgelegd omdat deze exploitatie per 31-12-2022 kan worden afgesloten.
Wij verzoeken u om de herziene grondexploitaties met bijbehorende exploitatietekeningen vast te stellen.

Per saldo resulteren de exploitatieopzetten in een verlaging van de gevormde voorzieningen met een bedrag van € 143.936,-. Wij stellen voor verwerking hiervan plaats te laten vinden in de jaarstukken 2022.

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 3 bedrijventerreinen met de bijbehorende nieuwe exploitatietekeningen. Voor Vlaschaard III is geen herziening aan de orde omdat deze grondexploitatie op datum 31-12-2022 kan worden afgesloten. De financiële consequenties van deze herzieningen en afsluiting kunnen worden verwerkt in de jaarrekening 2022.

Terugblik over 2022:
Onderstaand vindt u een overzicht van de stand van zaken per 1 januari 2023.

	Geleverde m² 2022	In optie uitgegeven	Nog beschikbare m²
Vlaschaard III	0	0	0
Technopark 2e fase	5.275	0	0
Stampershoek 5e fase	9.721	8.355	12.105
Deltahoek Uitbreiding	9.329	0*	18.101
Totaal	**24.325**	**8.355**	**30.206**

*Op Deltahoek kon niets in optie worden uitgegeven om.dat de resterende percelen niet konden worden ontsloten (zie verder in deze nota bij “Bedrijventerrein Deltahoek Uitbreiding”.

Beëindiging grondexploitatie Vlaschaard III:
In 2021 is het laatste perceel op dit bedrijventerrein verkocht. De resterende werkzaamheden op het bedrijventerrein zijn grotendeels in 2022 uitgevoerd. De laatste afrondende werkzaamheden vinden in 2023 plaats. De hiermee gemoeide kosten zijn gering. Wij stellen dan ook voor om deze exploitatie per 31-12-2022 af te sluiten.

Voor dit terrein zijn in het verleden geen voorzieningen getroffen. De exploitatie kan met een voordelig saldo van € 71.386 worden afgesloten.

Herziening grondexploitaties per 1-1-2023:

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. De rentetoerekening vindt plaats op basis van de bruto-boekwaarden van de grondexploitaties (dus zonder rekening te houden met eventuele verliesvoorzieningen) van de bouwgronden in exploitatie (BIE's).

Tot en met 2021 is de rente bij de verlieslatende grondexploitaties niet geactiveerd. Dit is alleen gedaan bij de winstgevende grondexploitaties zijnde Vlaschaard III + Deltahoek Uitbreiding. Met ingang van jaarrekening 2022 wordt de rente bij alle grondexploitaties geactiveerd, dus ook voor Stampershoek 5e Fase en voor Technopark 2e Fase. Er is rekening gehouden met een rentepercentage van 1,5% voor 2023, 3% voor 2024 en 2025 en 2% vanaf 2026.
Als inflatiepercentage is rekening gehouden met een kostenstijging van 4% in 2023, 3% in 2024 en 2025 en 2% vanaf 2026 (geen opbrengstenstijging want de verkoopprijs van de gronden wordt niet jaarlijks geïndexeerd).
In overleg met de accountant worden hiervoor als leidraad de kostenparameters gebruikt zoals geadviseerd door de Metafoor Groep.

Gehanteerde grondprijzen:
Bij de herziening van de grondexploitaties in 2019 heeft uw raad 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 27 januari 2022 heeft u besloten om de terreinen Deltahoek Uitbreiding en Technopark 2e fase uit te breiden door het opnieuw in exploitatie nemen van gronden die eerder uit exploitatie waren gehaald. U heeft besloten om voor deze gronden dezelfde grondprijzen te hanteren als voor de andere gronden op het betreffende bedrijventerrein. Voor Technopark kwam dit neer op een grondprijs van € 60/m².

Thans zijn op de terreinen Technopark 2e fase en Vlaschaard III alle gronden verkocht.

Berekening geraamde kosten:
De ramingen van de eenheidsprijzen / kosten voor de grondexploitatieherzieningen zijn gebaseerd op de bedragen uit de aanbesteding van de werkzaamheden (extra ontsluitingen) op het terrein Deltahoek Uitbreiding.

De herziene grondexploitaties:

- *Bedrijventerrein Deltahoek Uitbreiding:*

In maart 2017 heeft u besloten om 36.811 m² bedrijfsgrond uit exploitatie te nemen. Daarvan is 19.986 m² ingezet voor de realisatie van een zonnepark. In januari 2022 heeft u besloten om het resterende gedeelte van 16.825 m² opnieuw in exploitatie te nemen. Door toevoeging van deze extra gronden, is de looptijd van de grondexploitatie verlengd tot 31-12-2030.
Eind 2021 was 9.329 m² in optie uitgegeven. Dit is in 2022 geheel verkocht. Na inbreng van de nieuwe gronden is per 1-1-2023 nog 18.101 m² aan bedrijventerrein beschikbaar. Er zijn in 2022 geen opties uitgegeven omdat de resterende percelen nog niet konden worden ontsloten. Deze extra ontsluitingen worden thans gerealiseerd. Deze werkzaamheden zijn nagenoeg afgerond zodat kan worden overgegaan tot uitgifte van de kavels.
Er is een lijst met gegadigden voor deze gronden zodat de verwachting is dat in 2023 heel wat gronden kunnen worden uitgegeven.

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. Deze grondprijs geldt eveneens voor het terrein wat opnieuw in exploitatie is genomen.
Op basis van een ondergrens van € 70,-/m² is voor dit terrein in de exploitatie een opbrengst opgenomen van € 1.267.070, namelijk 18.101 m² x € 70,-.
De thans herziene exploitatieopzet laat een positief exploitatiesaldo per 31-12-2030 zien van € 771.547.

Op de exploitatie Deltahoek Uitbreiding is in 2021 reeds winst genomen ter hoogte van € 135.000,-. In 2022 kan opnieuw winst worden genomen. Voor de winstneming geldt de percentage of completion methode (POC). Hiermee wordt bedoeld dat voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie de winst op basis van de eindwaarde kan worden genomen. De te nemen winst in 2022 bedraagt € 329.478.

- *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.

In 2022 is 9.721 m² verkocht. Per 31-12-2022 resteert nog 12.105 m² aan te verkopen grond. Op basis van een ondergrens van € 70,-/m² is voor dit terrein in de exploitatie een opbrengst opgenomen van € 847.350, namelijk 12.105 m² x € 70,-.

De herziene exploitatieopzet laat op einddatum een verlies zien van 905.461. Vorig jaar liet de exploitatie een verlies zien op einddatum van € 827.862,-. Dit betekent een toename van verlies met € 77.599.
Voor deze exploitatie is in 2022 voor het eerst rente geactiveerd (= toegerekend aan de betreffende grondexploitatie). Dit werd tot en met 2021 niet gedaan bij verliesgevende exploitaties. Dit leidt tot een bedrag van € 79.854 aan financieringslasten.

De reeds gevormde voorziening ad € 827.862,- moet met € 77.599,- worden verhoogd, te verwerken in de jaarstukken 2022.

- *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 was het laatste perceel verkocht.

In januari 2022 heeft u besloten om het in 2019 uit exploitatie genomen perceel van 5.275 m² opnieuw in exploitatie te nemen. Bij deze herziening is tevens de looptijd van de exploitatie verlengd tot 31-12-2024. Voornoemd perceel van 5.275 m² is in 2022 verkocht.

Per 1-1-2022 is een herziene grondexploitatie vastgesteld voorafgaand aan de inbreng van voornoemd perceel. Deze grondexploitatie liet op einddatum een verlies zien van € 245.829, verwerkt in de jaarstukken 2021.

De thans herziene exploitatieopzet laat een negatief exploitatiesaldo per 31-12-2024 zien van € 24.293. De getroffen voorziening ad € 245.829,- kan dan ook met € 221.536,- worden verlaagd. Dit wordt verwerkt in de jaarstukken 2022.

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

Exploitatie	Voorziening Januari 2022	Voorziening Januari 2023	Dotatie (-) en vrijval (+) voorziening	Tussentijdse winstneming	Afwikkeling
Vlaschaard III	0				€ 71.386
Stampershoek 5e fase	€ 827.862	€ 905.461	-€ 77.599		
Technopark 2e F	€ 245.829	€ 24.294	€ 221.535		
Deltahoek Uitbr.	0	0	0	€ 329.478	
Totaal	**€ 1.073.691**	**€ 929.755**	**€ 143.936**	**€ 329.478**	**€ 71.386**

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de voorzieningen per saldo met € 143.936 verlaagd kunnen worden. Verwerking hiervan vindt plaats in de jaarstukken 2022.

Daarnaast is er sprake van een tussentijdse winstneming op Deltahoek Uitbreiding en een afsluiting van Vlaschaard III met een positief resultaat.

Uit de Nota Reserves en Voorzieningen 2017-2020 blijkt dat voordelige saldi bij grondexploitaties worden toegevoegd aan de Reserve Grondexploitaitie. Deze reserve kent geen maximale hoogte. De hoogte van de reserve is afhankelijk gesteld van de jaarlijks herziene exploitatieopzetten. In september 2021 heeft u de Nota Grondbeleid 2021 vastgesteld. Ook in de Nota staat opgenomen dat bij een voordelig eindsaldo van een grondexploitatie, het resultaat bij afsluiting wordt toegevoegd aan de Reserve Grondexploitatie.

Per 1-1-2022 bedroeg de Reserve Grondexploitatie € 1.340.000. Door toevoeging van voornoemde resultaten (vrijval voorzieningen, winstneming en afsluiting) zal de reserve per 1-1-2023 ruim € 1,88 miljoen bedragen.

Vennootschapsbelasting (Vpb):
In januari 2022 hebben wij uw raad geïnformeerd dat door het inbrengen van de extra gronden in Deltahoek en Technopark het uitgangspunt is dat het grondbedrijf m.i.v. 1-1-2022 Vpb-plichtig is en over 2022 dus mogelijk Vpb dient te worden betaald. Onze fiscaal adviseur heeft op basis van de aangeleverde gegevens de maximale variant berekend. In het meest ongunstige scenario zou het resultaat uitkomen op een Vpb-last van ca € 19.000, te betalen over 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 Stampershoek 5e fase
b. exploitatietekening Stampershoek 5e fase
c. exploitatieopzet Deltahoek Uitbreiding
d. exploitatietekening Deltahoek Uitbreiding
e. exploitatieopzet Technopark 2e fase
f. exploitatietekening Technopark 2e fase

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 april 2023;

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 € 143.936 te verlagen en dit te verwerken in de jaarstukken 2022.
3. op de exploitatie Deltahoek Uitbreiding winst te nemen van € 329.478 en dit resultaat toe te voegen aan de Reserve Grondexploitatie.
4. het winstsaldo van de afwikkeling van de exploitatie Vlaschaard III ad € 71.386 toe te voegen aan de Reserve Grondexploitatie.

Sluis, 11 mei 2023

DE RAAD VOORNOEMD,

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