Kempisch Bedrijvenpark

Memo Grondexploitatie 2023

Concept Versie 0.4

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
Wijzigingen uitgangspunten grondexploitatie t.o.v. 2022 4
Overige uitgangspunten 5
Hectares te verkopen 6
2. Huidige situatie 7
Financiële stand van zaken per 1 januari 2021 8
3. Verwachte eindwaarde grondexploitatie 8
Risicoparagraaf 8
Wanneer is alle grond verkocht? 9
4. Bevindingen 9
Marktsituatie 10
Woningbouw 10
Tussentijdse winstneming 10
Looptijd Gemeenschappelijke regeling 11
Overdracht beheer (Eric actuele tekst opnemen) 11
5. Behandeling van deze memo (is het nog nodig om een informatiebijeenkomst te plannen?) 11

1. Inleiding

Deze notitie gaat over de grondexploitatie van KBP. Deze notitie is een geactualiseerde versie van de memo die in maart 2022 werd vastgesteld. De notitie is primair bestemd voor het Dagelijks Bestuur, maar wordt ook ter kennis gebracht van het Algemeen Bestuur en samen met de jaarrekening 2022 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 grondverkopen. 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 niet aan de orde en omdat het jaar 2023 het laatste jaar van de grondexploitatie is, zal daar ook geen verandering in komen.

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; in dit geval winst.

Op hoofdlijnen 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 is zelf leningen aangegaan bij banken.

In deze notitie zullen wij eerst ingaan op de financiële werkelijkheid, zoals die blijkt uit de jaarcijfers 2022. Uit de jaarcijfers blijkt het geïnvesteerd vermogen en het saldo van kosten en opbrengsten tot nu toe. Vervolgens wordt ingegaan op het laatste begrotingsjaar 2023.

Wijzigingen uitgangspunten grondexploitatie t.o.v. 2022

Er zijn een aantal wijzigingen in de herziening van de grondexploitatie (hierna: herziening grex) ten opzichte van vorig jaar. Deze wijzigingen worden hierna toegelicht:
In de herziene grex is in de uitgifteplanning rekening gehouden met de verkochte, maar nog niet geleverde kavels.
In de herziening is rekening gehouden met af te dragen vennootschapsbelasting (vpb-last) over de gehele periode van € 2,2 miljoen.
De ramingen voor woonrijpmaken, plankosten, rentelasten en onvoorziene kosten zijn geactualiseerd op basis van actuele inzichten en nog uit te voeren werken. Naar aanleiding van afstemming met de financieel medewerkers van de deelnemende gemeenten is voor plankosten nog een bedrag geraamd van 100K voor o.a. administratieve afhandeling van de liquidatie.

Uitgaande van de nu doorgerekende herziening grondexploitatie bedraagt de geprognotiseerde eindwaarde € 19,3 miljoen (was vorig jaar € 19,5 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% (was 0%) Over opbrengsten: 0% (was 0%)	O.b.v. de gewijzigde voorschriften is de reële rente in de grondexploitatie opgenomen. Deze is nihil.
Contante waarde	0% (was 2%)	Op verschillende momenten In de toekomst te realiseren kosten en opbrengsten worden teruggerekend naar 1 vast moment, bijvoorbeeld 1 januari 2021, met behulp van een rentepercentage. Ook wel disconteringspercentage genoemd. Dit percentage is op 0% gesteld, gezien het laatste jaar en de rente op opbrengsten nagenoeg nihil is.
Oppervlakte	Bruto 175 ha Netto circa 68,80 ha bedrijfskavels (uitgeefbaar) Woonkavels circa 1,5 ha	Geen verandering.
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	0% (was 2%)	De kosten zijn geraamd op prijspeil 2023. Daarom is geen kostenstijging opgenomen.
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.	

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 wordt niet gefaciliteerd op het bedrijvenpark.	In 2019 is het herziene uitgifte-beleid vastgesteld.

Tabel 2 Overige uitgangspunten

Hectares te verkopen

In onderstaande overzichten wordt inzage gegeven in het verloop van de gronduitgifte van bedrijfskavels. De verkoopprognose is uitgedrukt in hectares. De gerealiseerde verkopen van 2011 tot en met december 2022 zijn in het overzicht opgenomen.

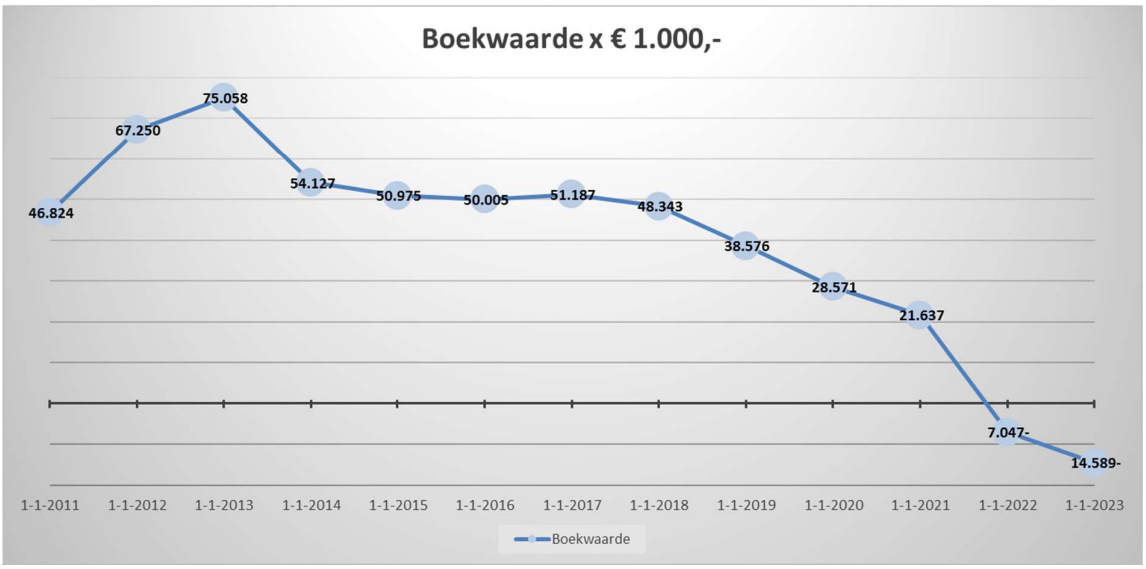
Jaar	Geleverd t/m 2022. Getekende overeenkomsten voor levering in het jaar	Geplande uitgifte	Totaal uitgifte planning
2011	**0,50**		0,50
2012	**16,10**		16,10
2013	**3,60**		3,60
2014	**2,10**		2,10
2015	**0,73**	**-**	**0,73**
2016	**3,50**		**3,50**
2017	**2,10**		**2,10**
2018	**4,07**		4,07
2019	**5,40**		5,40
2020	4,60		4,60
2021	17,34		17,34
2022	4,80		4,80
2023		**3,90**	3,90
2024		**0,20**	0,20
	64,84	**4,10**	68,94
	94%	**6%**	100%

Tabel 3 Verloop uitgifte

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. Behoud van werkgelegenheid en bevorderen van de leefbaarheid in de Kempen zijn de hoofddoelstellingen 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 bouwkavels. De afgelopen jaren zijn voor circa 65 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 zijn deze gemaakte kosten terugverdiend 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 2010-2022
Een negatieve boekwaarde betekent een positief resultaat.

Financiële stand van zaken per 1 januari 2021

De boekwaarde van de gronden in exploitatie is ultimo 2022 afgerond - €14,9 miljoen (=een negatieve boekwaarde betekent 'opbrengst/voordeel') (Dit was ultimo 2021 - €7,0 miljoen). In de tabel hieronder zijn de gemaakte kosten en de gerealiseerde inkomsten per activiteit weergegeven per 31-12-2022.

Activiteit	Kosten (+) / Inkomsten (-)
	X €1.000.000
Grondaankopen	55,7
Plankosten	10,8
Bouw- en woonrijp maken	14,3
Bijdragen aan provinciale weg, beheer bedrijvenpark, bovenwijkse voorzieningen	7,3
Rente	11,7
Vpb	1,8
Verkochte bedrijf- en woonkavels	110,1-
Overige inkomsten zoals huur, bijdragen e.d.	6,1-
Saldo per 1-1-2023 (=opbrengst)	**14,6-**

Tabel 4 Boekwaarde per 1-1-2023

3. Verwachte eindwaarde grondexploitatie

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.

In het boekjaar 2021 is het break-even point bereikt. Dit betekent dat de eerder gemaakte kosten, zoals grondverwerving, plankosten en civieltechnische kosten in ieder geval zijn terugverdiend door grondverkopen. Inmiddels is circa 94% van de gronden uitgegeven. Van de 4,1 ha nog uit te geven gronden is voor 0,2 ha een koopovereenkomst gesloten.

Risicoparagraaf
Gezien het laatste jaar van de looptijd van de GR zijn er beperkte risico's. In onderstaande tabel is een actualisatie van de risicoanalyse opgenomen.

In onderstaande tabel is de risicoanalyse opgenomen.

Risico's	Kans	Impact	Overall score	Toelichting
Meerkosten grondverwerving	O	O	O	Op 10 augustus 2021 heeft het Gerechtshof een eindvonnis uitgesproken over een gedeelte van een schadeclaim die is ingesteld in een grondverwervingsdossier. Op 9 januari 2023 is door de Rechtbank het deel van het openstaande deel van het vonnis behandeld. Betreft geen risico meer.
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.
Vertraging uitgifte	O	O	O	Gezien de huidige stand van zaken is dit geen risico meer.
Rentekosten	O	O	O	De rente is met langlopende leningen vastgezet voor de resterende looptijd van de grondexploitatie <1%. Er is geen aanvullende financieringsbehoefte meer.

Vpb	OO	OO	OO	Met ingang van 2016 is het Kempisch Bedrijvenpark vpb plichtig. 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	O	O	O	Gezien de huidige stand van zaken is dit geen risico meer.
Onvoorzien	O	O	O	Mogelijke onvoorziene uitgaven na liquidatie.

Tabel 5 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 zijn nagenoeg geen risico's meer te onderkennen. In de herziene grondexploitatie is, zoals jaarlijks wordt gedaan, rekening gehouden met de kosten die nog worden gemaakt en de grond-uitgifteplanning is gebaseerd op gesloten koopovereenkomsten en verleende opties.

Wanneer is alle grond verkocht?

Op basis van de koopovereenkomsten wordt er vanuit gegaan dat in 2023 4,2 ha wordt verkocht. In 2024 2024 wordt nog voor 1 mei 2024 0,2 ha geleverd (koopovereenkomst gesloten).

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

herziening grex 2023 Activiteit (Kolom 1) Alle bedragen X €1.000.000	Kosten (+) / Inkomsten (-) (Kolom 2)	Nog te maken kosten (+) of nog te realiseren inkomsten (-) (Kolom 3)	Totaal kolom 2 +3 (Kolom 4)
Grondaankopen	55,7		55,7
Plankosten	10,8	0,4	11,2
Bouw- en woonrijp maken	14,3	0,8	15,1
Bijdragen aan provinciale weg, beheer bedrijvenpark	7,3	0,9	8,2
Rente	11,7	0	11,7
Vpb	1,8	0,4	2,2
Onvoorzien		0,1	0,1
Uitgifte kavels	-110,1	-7,3	-117,4
Overige inkomsten zoals huur, bijdragen e.d.	-6,1	0	-6,1
Saldo per 1-1-2023	**-14,6**	**-4,7**	
Saldo eindwaarde per 31-12-2023 (positief)*			**-19,3**

Tabel 6 Grondexploitatiestaat

De eindwaarde is berekend op € 19,3 miljoen (was € 19,5 miljoen in 2022). In hiervoor genoemde eindwaarde is geen rekening gehouden met de reeds uitgekeerde winst in 2022 van € 3,7 miljoen.

4. Bevindingen

De geprognosticeerde eindwaarde is ruim positief en komt uit op € 19,3 miljoen positief. In 2022 is uit de gerealiseerde winst reeds een winstuitkering gedaan van € 3,7 miljoen.

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

De rentekosten bedragen afgerond € 12 miljoen over de gehele looptijd.

Op basis van de herziene grondexploitatie is de vpb-last opnieuw doorgerekend. Dit komt nu neer op een verwachte vpb-last over de gehele periode van zo'n € 2,2 miljoen. De vpb afdracht is een vast percentage van de fiscale winst is. Hoe hoger de fiscale winst hoe hoger de vpb last. Bedrijfseconomisch is een hogere winst gunstig, maar omdat er 25% vennootschapsbelasting betaald dient te worden over de fiscale winst, is er toch een negatief effect ten opzichte van 2021.

Marktsituatie

De gronduitgifte op het KBP verloopt zeer voorspoedig. Bijna alle kavels zijn verkocht. Van de 69 ha te verkopen bedrijventerrein is tussen 2011 en 2021 zo'n 87% verkocht. Alle nog beschikbare kavels zijn gereserveerd.

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.

Woningbouw

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de opbrengst van woningbouwkavels met een totale oppervlakte van circa 1,5 ha in het Woonbos. In 2022 is de laatste kavel verkocht en geleverd.

Tussentijdse winstneming

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 2022 bedraagt afgerond € 1,3 miljoen. Tot en met 2022 is voor afgerond € 17,7 miljoen aan tussentijdse winst gestort in de daarvoor ingestelde bestemmingsreserve. Het betreft een administratieve boeking en nog geen winstuitkering. Vanaf dit jaar beschikt het KBP over liquide middelen. Dit wilt zeggen dat de opbrengsten in totaal groter zijn dan de gemaakte kosten.

Het Algemeen Bestuur heeft op 22 juni 2020 een besluit genomen over de werkwijze van Tussentijdse Winstnemening.
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 daarom een aantal spelregels vastgesteld door het Algemeen Bestuur. 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.

Op basis van hiervoor genoemde spelregels legt het KBP het bestuur het voorstel voor om bij de vaststelling van de jaarrekening (AB vergadering is gepland op DD juni 2023) over te gaan tot een winstuitkering van € 7,5 miljoen en deze te onttrekken uit de bestemmingsreserve tussentijdse winst aan de deelnemende gemeente. Per gemeente komt dit neer op een bedrag van € 1.875.000.

Looptijd Gemeenschappelijke regeling

De gemeenschappelijke regeling heeft een looptijd tot 1 januari 2024. Het jaar 2023 worden de voorbereidingen getroffen om 1 januari 2024 over te gaan tot liquidatie van de gemeenschappelijke regeling. Aan het bestuur wordt het liquidatieplan voorgelegd.

Overdracht beheer

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 is het proces vastgesteld om te komen tot overdracht van de resterende openbare ruimte. De geplande levering is in maart 2023.

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. De memo wordt samen met de jaarrekening aangeboden aan het Algemeen Bestuur en ter kennisneming aan de gemeenteraden gezonden.
De vaststelling van de jaarrekening is gepland in het AB van xx juni 2023. 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.