Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: woensdag 14 december 2022
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z22/130340-D - 144889
Datum B&W-verg.: dinsdag 1 november 2022

Portefeuillehouder(s): G.H.C. Frische
H.E.J.M. Meuwissen

Onderwerp
Exploitatiebegroting bedrijventerrein de Berk III 2023

Samenvatting
Op 8 oktober 2020 heeft u ingestemd met de grondexploitatie voor de uitbreiding van het bedrijventerrein de Berk. Deze grondexploitatie dient ieder jaar geactualiseerd te worden.
In deze grondexploitatie worden de in het voorbije jaar gerealiseerde (financiële) resultaten verwerkt en de nog uit te voeren werkzaamheden opnieuw begroot. Daarbij worden ook de consequenties van mogelijke (plan)aanpassingen verwerkt en indien nodig de uitgangspunten voor het opstellen van de grondexploitatie gewijzigd.

Voorstel
1. In te stemmen met de exploitatiebegroting uitbreiding bedrijventerrein de Berk 2023 en de reeds gevoteerde kredieten te verhogen met € 802.400 . Dekking vindt plaats door de opbrengst van de bouwgronden;
2. De begrotingswijzigingen nr. 15 voor het dienstjaar 2022 en nr. 4 voor het dienstjaar 2023 en volgende jaren op programmaniveau vast te stellen;
3. De door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 1 november 2022 opgelegde geheimhouding betreffende de bijlage 1: Exploitatie: B953 Uitbreiding BT De Berk III (documentnummer 144891) en bijlage 2 'T5111 'Bedrijventerrein De Berk III -Paalweg-Rijksweg-Galvaniweg, Echt' (documentnummer 144893) bij dit raadsvoorstel ex. art. 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Inleiding
Tegen het einde van ieder jaar wordt de grondexploitatie waarin de werkelijke kosten en opbrengsten van het afgelopen jaar worden opgenomen en alle nog uit te voeren werkzaamheden/aanpassingen geactualiseerd. Daarbij worden ook de uitgangspunten van de voorgaande grondexploitatie, zoals looptijd, rentepercentage en kosten- en opbrengstenstijgingen bezien en eventueel gewijzigd. Tevens wordt ook bekeken of het noodzakelijk is om de uitgifteprijzen voor de nog te verkopen bouwrijpe grond al dan niet aan te passen.
Het resultaat van bovengenoemde herzieningen bepalen het nieuwe exploitatiesaldo, dat uit deze nieuwe berekening voortvloeit. Het nieuwe exploitatiesaldo wordt vergeleken met het vorige begrote saldo.

Inhoudelijke toelichting
De laatste grondexploitatie (B952) is in de raadsvergadering van 15 december 2021 vastgesteld (Z21/093736-D - 106657). Deze grondexploitatie 2022 sloot met een positief saldo van € 6.587 op einddatum.
In de voorliggende grondexploitatie 2023 (B953) bedraagt dit saldo € 8.844 (zie verder de financiële toelichting)

Stand van zaken

Bestemmingsplan
Het bestemmingsplan heeft de fase 'voorontwerp' doorlopen en is aangeboden aan de instanties voor het wettelijk vooroverleg. Ook is een inspraakprocedure gehouden, waarbij tevens twee informatie-/inloopavonden hebben plaatsgevonden (Echt en St. Joost) voor burgers, ondernemers en instanties. De resultaten van het vooroverleg en de inspraakprocedure worden beoordeeld en - indien noodzakelijk - verwerkt in het op te stellen ontwerpbestemmingsplan en onderliggende onderzoeken. Doorgevoerde wijzigingen / aanpassingen in het ontwerp zijn in de voorliggende geactualiseerde grondexploitatie verwerkt (zie ook de financiële toelichting).
Volgens planning zal het ontwerp bestemmingsplan begin 2023 ter inzage worden gelegd.

Grondverwerving
Vanuit strategisch belang van de gemeente bij de verwerving van gronden is de grondexploitatie behorend bij dit voorstel niet gepubliceerd maar wel ter inzage beschikbaar voor raadsleden bij de griffie. Totaal dient ca.13 ha te worden verworven van particulieren/derden. Daarnaast dient van de gemeentelijke eigendommen ca. 4 ha ontpacht te worden.
Vanaf vaststelling van de grondexploitatie is de grondverwerving direct in gang gezet. Hiervoor is een extern bureau ingeschakeld. Inmiddels is met alle eigenaren/pachters waarvan gronden verworven dienen te worden minimaal één keer gesproken.
Op dit moment is er ca. 7,1 ha gelegen in het plangebied aangekocht van particulieren/derden (stand september 2022). Een aantal eigenaren en twee reguliere pachters hebben gevraagd om ruilgronden. Onderzocht wordt of aan deze wens tot levering van ruilgronden tegemoet gekomen kan worden. De kans is groot dat voor een aantal te verwerven percelen een onteigenings-procedure moeten worden opgestart. Hiervoor zijn extra kosten in de grondexploitatie opgenomen.

Verkeersontsluiting Rijksweg Noord/N276
De (extra) aansluiting / verkeersontsluiting van het bedrijventerrein op de Rijksweg Noord /N276 werd zowel door de Provincie Limburg alsook de Veiligheidsregio /brandweer niet wenselijk geacht. Geadviseerd werd om te onderzoeken of het verkeer via de bestaande infrastructuur afgewikkeld kan worden. Uit nader onderzoek, uitgevoerd door een adviesbureau, blijkt dat dit voor de verkeerstromen ten gevolge van de Berk het geval is. De eerder beoogde aansluiting van het bedrijventerrein op de Rijksweg N276 is komen te vervallen.

Interesse markt
Vanuit de (lokale) MKB markt is aanzienlijke interesse voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. De interesse is momenteel zelfs groter dan de beschikbare ruimte. Hierdoor is de gemeente, mede door het Didam-arrest, genoodzaakt om selectiecriteria op te stellen voor de verkoop. Deze worden de komende periode verder uitgewerkt.

Financiële toelichting
Exploitatiebegroting 2023
Om in het kader van deze uitbreiding rechtmatige uitgaven te kunnen doen is in 2020 voor de te maken kosten en de te ontvangen opbrengsten een grondexploitatie geopend. Deze grondexploitatie dient jaarlijks geactualiseerd te worden. Uitgangspunt is en blijft een sluitende grondexploitatie. De gemeentelijke plan- en voorbereidingskosten worden gedekt door de inkomsten uit gronduitgifte.
Op dit moment zijn alleen kosten gemaakt voor de planontwikkeling (bestemmingsplan, onderzoeken en ambtelijke uren) en grondverwerving. Deze gemaakte kosten en de raming van de nog te maken kosten voor deze onderdelen zijn verwerkt in de voorliggende grondexploitatie.

Kosten

Bouw- en woonrijp maken:
Voor de bouw en woonrijp maken kosten is op basis van het stedenbouwkundig plan een raming door een extern bureau opgesteld.
De oorlog in de Oekraïne heeft aanzienlijke gevolgen voor materieel, materiaal (met name asfaltprijzen) en uurlonen voor infra werkzaamheden. Om dit te monitoren is de raming voor deze werkzaamheden dit jaar meerdere keren geactualiseerd. De kosten voor deze werkzaamheden (prijspeil september 2022) zijn t.o.v. de oorspronkelijke raming 2020 met 1,2 mio gestegen. Deze kostenstijging is aanzienlijk hoger dan in de grex aangehouden kostenstijging (3,50% per jaar).
Dit betekent dat de bouw- en woonrijp kosten in de voorliggende grondexploitatie aanzienlijk hoger uitvallen.

Geluidwerende maatregelen:
Uit onderzoek m.b.t. geluid blijkt dat geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn.
Geadviseerd wordt de bestaande geluidswal langs het spoor Sittard –Roermond te verhogen met een scherm. Indien deze bestaande wal met ca. 2,20m verhoogd wordt blijkt uit het geluidsmodel dat, zelfs met realisatie van het bedrijventerrein, een aanzienlijke verbetering wordt gerealiseerd t.o.v. de huidige situatie (zonder uitbreiding).

Daarnaast moet een wal van 4 meter worden gerealiseerd tussen het bedrijventerrein en de woning gelegen aan Rijksweg Noord 47.

Voor een aantal woningen in de nabijheid van het beoogde bedrijventerrein betekent dit maatregelen rondom of aan de woning noodzakelijk zijn. Gesprekken met de betreffende bewoners hierover zijn al in gang gezet.

De kosten van deze maatregelen zijn, o.b.v. kengetallen, opgenomen in de voorliggende grondexploitatie.

Archeologie:
Uit bureauonderzoek blijkt dat aanvullend (proefsleuven)onderzoek noodzakelijk is. Op basis van dit bureauonderzoek is een offerte opgesteld. Deze kosten vallen iets hoger uit dan de eerder gemaakte inschattingen en zijn verwerkt in de grondexploitatie

Explosieven:
Op basis van een bureauonderzoek blijkt dat detectieonderzoek van het gehele terrein noodzakelijk is. Hiervoor is een indicatieve offerte opgesteld. Via het ministerie van BZK kan een bijdrage / suppletie uitkering bij het rijk worden aangevraagd (68% van de gemaakte kosten).
Zowel de kosten als de bijdrage zijn in deze grondexploitatie verwerkt.

Onvoorzien:
Boven vernoemde zaken en daarmee gepaarde (meer)kosten worden opgevangen middels de gronduitgifte en de post onvoorzien.

Opbrengsten

Uitgeefbare grond:
Op basis van reacties in de inspraakprocedure van het voorontwerpbestemmingsplan is het stedenbouwkundig plan aangepast. Zo is een deel van de nieuwe ontsluitingsweg langs het spoor ter hoogte van Echt Noord met ca. 20 meter verschoven. Zo is een grotere groene buffer en daarmee afstand gecreëerd tussen het spoor alsook de wijk Echt Noord en het nieuwe bedrijventerrein.

Ook is ter hoogte van de woning Rijksweg 47 de infrastructuur aangepast om meer groene buffer en daarmee ook afstand te creëren tussen de nieuwe weg en de woning.

Per saldo betekenen deze maatregelen ca. 3.100m2 minder uitgeefbare grond hetgeen in de voorliggende grondexploitatie is verwerkt.

Grondprijs:
De grondprijs is vastgesteld op basis van een (onafhankelijke) taxatie. Verwezen wordt naar de bijlage 2 'T5111 'Bedrijventerrein De Berk III -Paalweg-Rijksweg-Galvaniweg, Echt' (onder geheimhouding). Deze grondprijs is verwerkt in de grondexploitatie.

Subsidies /bijdragen
De suppletie uitkering, zie kopje 'explosieven' is als bijdrage verwerkt in de grondexploitatie.

Parameters

Prijspeil: september 2022

Kostenstijging:
Voor het bouw- en woonrijp maken tot 01-01- 2025 is een percentage van 5,5% (was 3,5%) opgenomen en vanaf 01-01-2025 tot einde looptijd 3,5%.

Opbrengstenstijging:
Er wordt geen rekening gehouden met opbrengstenstijgingen (voorzichtigheidsprincipe).

Rente:
In de grondexploitaties moet (conform BBV-verslaggevingsregels) gerekend worden met een gewogen gemiddeld rentepercentage van de (totale) leningenportefeuille van de gemeente naar verhouding van vreemd vermogen/totaal vermogen, indien er geen sprake is van projectfinanciering. In de gemeentebegroting 2022 is dit (effectieve) gemiddeld percentage geraamd op 0.71%. Voor uitbreiding de Berk wordt echter (gefaseerd) een projectfinanciering afgesloten. Op basis van de financieringsbehoefte worden verschillende leningen (met verschillende lening bedragen en looptijden) bij BNG afgesloten. Op dit moment zijn bij BNG voor de planvoorbereiding en grondverwerving twee (middellange) leningen afgesloten met een negatieve rente (dus geen rentekosten).De renteontwikkeling wordt door de gemeente nauwlettend in de gaten gehouden om nieuwe geldleningen zo gunstig mogelijk af te kunnen sluiten. Voor de raming van de rentekosten wordt vanaf 1-1-2025 gerekend met een percentage van 1,00%. Bij de gemaakte/gerealiseerde rentekosten worden (uiteraard) de daadwerkelijke rentekosten, conform de betreffende afgesloten geldlening(en), in de exploitatie verwerkt.

Winstneming:
Conform de notitie "Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)" van de commissie BBV moet er tussentijds winst worden genomen volgens de percentage-of-completion-methode (POC-methode). Dit houdt in dat voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten/kosten zijn gerealiseerd naar rato van de voortgang van de grondexploitatie tussentijds winst moet worden genomen. Omdat het eindsaldo nagenoeg nihil is en er ook nog geen gronden verkocht zijn is dus ook geen sprake van winstneming.

Exploitatiesaldo
Met bovenstaand verwerkt sluit de voorliggende exploitatie op € 8.844 (eindsaldo).

Vennootschapsbelasting (Vpb):
Met ingang van 2016 worden de fiscale winsten belast met Vpb. De resultaten van deze grondexploitatie worden (conform de nota reserves en voorzieningen) toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf en de af te dragen Vpb wordt vervolgens gedekt uit deze reserve en in de jaarrekening verantwoord.

Kredietbewaking
Tot dit moment is door u als raad ten behoeve van exploitatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein 'de Berk' (d.d. 8 oktober 2020) € 16.577.946 krediet beschikbaar gesteld (bedragen excl. BTW).
De totale kosten (incl. kostenstijging en renteverlies) voor het geheel realiseren van de uitbreiding van het bedrijventerrein de Berk bedragen volgens de voorliggende exploitatiebegroting € 17.380.346

De gevoteerde kredieten dienen dus met € 802.400 (=€ 17.380.346 minus € 16.577.946) verhoogd te worden om het gehele plan te realiseren. Dekking vindt plaats door de opbrengst van de bouwgronden

Begrotingswijziging:
Het bovenstaande is verwerkt in de begrotingswijzigingen nr. 15 voor dienstjaar 2022 en nr.4 voor dienstjaar 2023 en volgende jaren op programmaniveau.

Juridische toelichting
Voor wat betreft de geheimhouding van stukken geldt het bepaalde in art.25 (voor de betreffende informatie die aan de raad wordt overgelegd) en art.55 (voor de betreffende informatie die enkel door het college wordt behandeld) van de Gemeentewet. De door het college omtrent de inhoud van het aan de gemeenteraad overgelegde opgelegde geheimhouding moet, om in stand te blijven, worden bekrachtigd door de gemeenteraad. Deze geheimhouding blijft vervolgens van toepassing totdat de gemeenteraad deze weer opheft. De door het college omtrent de informatie in het collegestuk opgelegde geheimhouding blijft van kracht totdat het college de geheimhouding daarvan opheft.

Duurzaamheid / Cittaslow
De uitbreiding van bedrijventerrein de Berk biedt ondernemers de mogelijkheid om zich te vestigen of te verplaatsen (uitbreiding) binnen de gemeente Echt- Susteren. Het spreekt voor zich dat dat de werkgelegenheid en daarmee het welvaartsniveau ten goede komt.

Daarnaast kan t.a.v. duurzaamheid nog het volgende vermeld worden:

Hemelwaterafvoer:
Uitgangspunt is dat hemelwaterbuffering plaats op eigen erf.

Zonnepanelen
Vanuit het bestemmingsplan is het verplicht dat de ondernemer gebruik maakt van duurzame energievormen in de vorm van zonnepanelen op het dak Hiermee dient o.a. rekening gehouden te worden met het bepalen van de dakconstructie.

Groene daken
Voor het dakwater bestaat vanuit milieuoverwegingen een verplichting voor infiltratie op eigen terrein en indien mogelijk, hergebruik. Voor het vasthouden van schoon dakwater kan de ondernemer kiezen voor een groen (sedum)dak

Groene setting
In het plan is veel aandacht voor groen. Het bedrijventerrein wordt omzoomd door groenzones, bomenrijen en wordt voorzien van een brede groene boulevard met waterpartijen en wandelpaden van half verharding. Ook zijn er wandelpaden rondom het bedrijventerrein. Aan de zijde van de Rijksweg is een brede groene zone voorzien van een riante en landschapsparkachtige watervoorziening met passende beplanting en losjes verspreide bomen. Het planconcept vloeit voort uit de ambities om te komen tot een hoogwaardig plan dat in verbinding staat met zijn omgeving en recht doet aan zijn landelijke setting

Risico's
Zoals reeds vermeld zien we als gevolg van de oorlog in de Oekraïne sterk stijgende materiaal- en materieelprijzen alsook uurlonen. Kostenramingen zijn dus in de huidige situatie beperkt 'houdbaar' en daarnaast lastig te voorspellen. Door de ramingen regelmatig te actualiseren houden we de vinger aan de pols.
Op dit moment is veel interesse uit de markt voor het beoogde bedrijventerrein. Echter de huidige hoge bouwkosten kunnen naast de hoge energiekosten en onzekerheid op deze energiemarkt ook een rem op daadwerkelijke grondverkoop betekenen. Dit blijft lastig inschatten.
Uitgifte van de gronden is (uit voorzichtigheidsprincipe) omwille van deze onzekerheid uitgesmeerd over een looptijd van 10 jaar.

Burgerparticipatie
Niet van toepassing.

Bijgevoegde stukken
Raadsbesluit

Ter inzage liggende stukken
- Onder geheimhouding: bijlage 1: Exploitatie: B953 Uitbreiding BT De Berk III (documentnummer 144891)
- Onder geheimhouding: bijlage 2 'T5111 'Bedrijventerrein De Berk III -Paalweg-Rijksweg-Galvaniweg, Echt' (documentnummer 144893)
- Begrotingswijziging 2022, nr. 15 Uitbreiding bedrijventerrein de Berk III
- Begrotingswijziging 2023, nr. 4 Uitbreiding bedrijventerrein de Berk III

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

secretaris

voorzitter