Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: woensdag 15 december 2021
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z21/093736-D - 106657
Datum B&W-verg.: dinsdag 26 oktober 2021

Portefeuillehouder(s): G.H.C. Frische

Onderwerp
Exploitatiebegroting uitbreiding bedrijventerrein de Berk 2022

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 2022 en de reeds gevoteerde kredieten te handhaven;
2. De begrotingswijzigingen nr. 26 voor het dienstjaar 2021 en nr. 6 voor het dienstjaar 2022 en volgende jaren op programmaniveau vast te stellen;
3. De door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 26 oktober 2021 opgelegde geheimhouding betreffende de bijlage 1: Exploitatie: B952 Uitbreiding BT De Berk III (documentnummer 106647) 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 (eerste) grondexploitatie (B951) is in de raadsvergadering van 8 oktober 2020 vastgesteld (Z20/059847-D – 61713). Deze grondexploitatie 2021, met 13.1 ha aan uitgeefbare kavels, sloot met een positief saldo van € 4.776 op einddatum.
In de voorliggende grondexploitatie 2022 (B952) bedraagt dit saldo € 6.587 (zie verder de financiële toelichting)

Stand van zaken

Bestemmingsplan
Op dit moment is een extern bureau bezig met het opstellen van het (voorontwerp)bestemmingsplan, het uitvoeren van de daarbij behorende onderzoeken en het stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan. Volgens planning zal het voorontwerp bestemmingsplan medio 2022 ter inzage worden gelegd. Voor ter inzage legging zal ook een informatieavond voor belanghebbenden en burgers georganiseerd worden.

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. 4.3 ha gelegen in het plangebied aangekocht van particulieren/derden (stand september 2021). Een aantal eigenaren, twee reguliere pachters hebben gevraagd om ruilgronden. Momenteel wordt onderzocht of aan deze wens tot levering van ruilgronden tegemoet gekomen kan worden.
De kans is aanwezig dat voor een aantal te verwerven percelen een onteigeningsprocedure moeten worden opgestart.

Verkeersontsluiting Rijksweg Noord/N276
Met betrekking tot de aansluiting / verkeersontsluiting van het bedrijventerrein op de Rijksweg Noord /N276 lopen momenteel oriënterende gesprekken met de Provincie Limburg.

Interesse markt
Vanuit de (lokale) markt is er aanzienlijke interesse voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Bij de gemeente hebben zich al diverse ondernemers gemeld welke interesse tonen voor een plek op deze uitbreidingslocatie

Financiële toelichting
Exploitatiebegroting 2022
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 er alleen kosten gemaakt voor de planontwikkeling (bestemmingsplan en onderzoeken) en grondverwerving. Deze gemaakte kosten en de raming van de nog te maken kosten voor deze onderdelen zijn verwerkt in de voorliggende grondexploitatie.

De overige posten zijn enkel in tijd verschoven

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 0.66%. Voor uitbreiding de Berk wordt echter 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 (bij voorkeur met een negatieve rente).

Voor de raming van de rentekosten ((voor de resterende looptijd) wordt gerekend met een percentage 0.50%. Er wordt geen rekening gehouden met opbrengstenstijgingen.
Bij de gemaakte/gerealiseerde rentekosten worden (uiteraard) de daadwerkelijke rentekosten, conform de betreffende afgesloten geldlening(en), in de exploitatie verwerkt.

De overige parameters zijn niet gewijzigd.

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. Gezien 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 € 6.587 (eindsaldo).
Ten opzichte van de voorgaande grondexploitatie 2021 (B951) is het exploitatiesaldo van grondexploitatie 2022 (B952) nagenoeg gelijk gebleven.

Begrotingswijziging:
Het bovenstaande is verwerkt in de Begrotingswijzigingen 2021 nr. 26 en 2022 nr. 6.

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 € 16.575.908

De gevoteerde kredieten zijn momenteel dus toereikend om het gehele plan te realiseren.

De bijgevoegde begrotingswijzigingen nr. 26 (2021) en nr. 6 (2022) geven de mutaties van 2021 en 2022 en volgende jaren weer.

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.

Risico's
Niet van toepassing.

Burgerparticipatie
Niet van toepassing.

Bijgevoegde stukken
Raadsbesluit

Ter inzage liggende stukken
- Onder geheimhouding: bijlage 1: Exploitatie: B952 Uitbreiding BT De Berk III (documentnummer 106647)
- Begrotingswijziging 2021, nr. 26 Uitbreiding de Berk
- Begrotingswijziging 2022, nr. 6 Uitbreiding de Berk

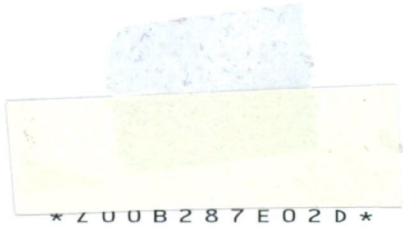
Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

drs. G.W.T. van Balkom
secretaris

dr. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester

De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsbesluit



Z20/063050-D - 106160

De raad van de gemeente Echt-Susteren,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren d.d. dinsdag 26 oktober 2021 met kenmerk Z20/063050-D - 106159;

Besluit:
1. In te stemmen met de exploitatiebegroting bedrijventerrein de Berk 2022 en de reeds gevoteerde kredieten te handhaven;
2. De begrotingswijzigingen nr. 24 voor het dienstjaar 2021 en nr. 4 voor het dienstjaar 2022 op programmaniveau vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad d.d. woensdag 15 december 2021.

De raad voornoemd,

mr. M.M.W.H.Y. Hermans
griffier

dr. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester

Begrotingswijziging 2021 nr. 24 Bedrijventerrein De Berk 2022

Begrotingswijziging programma

	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024
Programma 1500 Economische Zaken en grondexploitaties				
Lasten	**560.142**			
Baten	**374.741**			
Saldo voor bestemming	**185.401**			
Storting reserves	**-185.401**			
Mutaties vd reserves	**-185.401**			
Saldo na bestemming	**0**			
Programma 1600 Algemene dekkingsmiddelen				
Storting reserves	**-109**			
Onttrekking reserves	**109**			
Mutaties vd reserves	**0**			
Saldo na bestemming	**0**			
Saldo van de begroting	**0**			

Begrotingswijziging reserves en voorzieningen

Reserve/ voorz.nummer	Omschrijving	Onttrekking/ Storting	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024
Reserve						
1	Algemene reserve	Onttrekking	-109			
Totaal - Onttrekking			**-109**			
1	Algemene reserve	Storting	109			
40	Algemene reserve Grondbedrijf		185.292			
233	Reserve majeure projecten		109			
Totaal - Storting			**185.510**			
Totaal - Reserve			**185.401**			

Begrotingswijziging taakveld

Taakveld BBV	Omschrijving	Inkomsten/Uitgaven	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024
0.10	Mutaties reserves	Lasten	-185.510			
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur		560.142			
Totaal - Lasten			**374.632**			
0.10	Mutaties reserves	Baten	109			
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur		-374.741			
Totaal - Baten			**-374.632**			
Totaal - Saldo			**0**			

Begrotingswijziging 2022 nr. 4 Bedrijventerrein De Berk 2022

Begrotingswijziging programma

	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025
Programma 1500 Economische Zaken en grondexploitaties				
Lasten	**92.628**			
Baten	**295.725**			
Saldo voor bestemming	**-203.097**			
Storting reserves	**203.097**			
Mutaties vd reserves	**203.097**			
Saldo na bestemming	**0**			
Programma 1600 Algemene dekkingsmiddelen				
Storting reserves	**5.265**			
Onttrekking reserves	**5.265**			
Mutaties vd reserves	**0**			
Saldo na bestemming	**0**			
Saldo van de begroting	**0**			

Begrotingswijziging reserves en voorzieningen

Reserve/ voorz.nummer	Omschrijving	Onttrekking/ Storting	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025
Reserve						
1	Algemene reserve	Onttrekking	5.265			
Totaal - Onttrekking			**5.265**			
1	Algemene reserve	Storting	-5.265			
40	Algemene reserve Grondbedrijf		-197.832			
233	Reserve majeure projecten		-5.265			
Totaal - Storting			**-208.362**			
Totaal - Reserve			**-203.097**			

Begrotingswijziging taakveld

Taakveld BBV	Omschrijving	Inkomsten/Uitgaven	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025
0.10	Mutaties reserves	Lasten	208.362			
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur		92.628			
Totaal - Lasten			**300.990**			
0.10	Mutaties reserves	Baten	-5.265			
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur		-295.725			
Totaal - Baten			**-300.990**			
Totaal - Saldo			**0**			