De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: donderdag 14 december 2022
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z20/063050-D - 146053
Datum B&W-verg.: dinsdag 1 november 2022

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

Onderwerp
Exploitatiebegroting bedrijventerrein de Berk 2023

Samenvatting
Voor het bedrijventerrein de Berk wordt ieder jaar een nieuwe grondexploitatie opgesteld. 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 bedrijventerrein de Berk 2023 en de reeds gevoteerde kredieten te handhaven;
2. De begrotingswijzigingen nr. 14 voor het dienstjaar 2022 en nr. 3 voor het dienstjaar 2023 op programmaniveau vast te stellen.

Inleiding
Tegen het einde van ieder jaar wordt een nieuwe grondexploitatie opgesteld waarin de werkelijke kosten en opbrengsten van het afgelopen jaar worden opgenomen en alle nog uit te voeren werkzaamheden/aanpassingen opnieuw worden begroot. Het resultaat hiervan en met in achtneming van de regels in het kader van de VPB bepalen het nieuwe exploitatiesaldo.

Inhoudelijke toelichting
De grondexploitatie 2022 is in de raadsvergadering van 15 december 2021 vastgesteld. Deze grondexploitatie 2022 sloot met een positief saldo van € 197.832 op einddatum. In de grondexploitatie 2023 bedraagt dit saldo € 49.240 (zie financiële toelichting).

Stand van zaken op dit moment.
De laatste bedrijfskavel aan de Kelvinweg is in 2021 verkocht. In het kader van woonrijp maken moeten nog enkele kleine werkzaamheden en/of aanpassingen uitgevoerd worden.

Financiële toelichting
Exploitatiebegroting 2023
Op bedrijventerrein de Berk is in 2021 de laatste bedrijfskavel verkocht. Bij een aantal bedrijfskavels moeten nog aanpassingen aan de weg, bermen en inritten uitgevoerd worden. De kosten hiervoor zijn opgenomen in de exploitatiebegroting 2023.

Rente:
In de grondexploitaties moet (conform BBV-verslaggevingsregels) gerekend worden met een gewogen gemiddelde rentepercentage van de (totale) leningenportefeuille van de gemeente. In de gemeentebegroting 2023 is dit (effectieve) gemiddeld percentage geraamd op 0,71%. Voor de prognose

van de rentekosten en -opbrengsten (voor de resterende looptijd) wordt dit percentage in de grondexploitatie de Berk gehanteerd. In de vorige grondexploitatie begroting was gerekend met 0,66%.

Winstneming:
Winstneming bij grondexploitaties geschiedt conform de "Percentage of completion - methode" (Poc-methode) omdat deze is voorgeschreven door de Commissie BBV. De genomen winsten conform Poc-methode tot en met dienstjaar 2021 bedragen € 9.227.383.

Begrotingswijziging:
Het bovenstaande is verwerkt in de Begrotingswijzigingen 2022 nr. 14 en 2023 nr. 3 bij het raadsvoorstel.

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.

Nog te maken kosten:
In het verleden is aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd in het gebied aan de Kelvinweg. Hierbij zijn enkele vondsten gedaan die mogelijk uitgewerkt en beschreven moeten worden. Indien dit noodzakelijk is worden deze werkzaamheden in 2023 uitgevoerd.

In de grondexploitatie 2023 is rekening gehouden met de uitbreiding van het Keurmerk Veilig Ondernemen. In overleg met de ondernemersvereniging zal bekeken worden of en welke maatregelen voor de uitbreiding van het keurmerk wenselijk dan wel noodzakelijk zijn.

In onderstaand overzicht wordt het verschil in het exploitatiesaldo (afgerond) van grondexploitatie 2023 (0073) ten opzichte van de voorgaande grondexploitatie 2022 (0072) weergegeven:

Exploitatiesaldo 2022		€ 197.832	(op einddatum)
AF:			
- meer kosten	€ 28.949		uitbreiding Keurmerk Veilig Ondernemen
- meer winstneming	€ 109.142		
- meer kostenstijging	€ 9.771		hoger kostenstijgingspercentage
- minder rentewinst	€ 730		
Exploitatiesaldo 2023		€ 49.420	

Ten opzichte van de grondexploitatie 2022 neemt het uiteindelijk totale exploitatiesaldo van de grondexploitatie 2023 met (afgerond) € 39.450 af (=28.949+9.771+730).

Kredietbewaking

Tot dit moment zijn ten behoeve van exploitatie van het bedrijventerrein 'de Berk' de navolgende kredieten beschikbaar gesteld (bedragen excl. BTW).

- krediet fase 1 (raad 25-10-2000)	€ 5.753.933,14
- krediet fase 2 en 3 (raad 27-06-2002)	€ 5.280.000,00
- krediet bijdrage randweg (raad 15-12-2005)	€ 500.000,00
- krediet herverkaveling grote kavel Nobelweg (raad 20-12-2007)	€ 807.500,00
- krediet Parcway (raad 29-06-2011)	€ 545.000,00
Totaalbedrag bovengenoemde kredieten	€ 12.886.433,14

In de voorliggende exploitatiebegroting van de Berk zijn ook de kosten en opbrengsten meegenomen van het project Parcway (zie raadsvoorstel nr. 47117).
Per saldo betekent dit dat afgerond € 145.000 van het project Parcway als kosten drukken op de exploitatiebegroting.

Daarnaast zijn in deze exploitatiebegroting de gedane winstnemingen (2006, 2008, 2009 t/m 2021) als kostenpost opgenomen voor een totaalbedrag van € 9.227.383.

Met bovenstaand in acht genomen bedragen de totale kosten voor het geheel realiseren van het bedrijventerrein de Berk volgens de voorliggende exploitatiebegroting:

Totale kosten De Berk	€ 21.605.025
Bij: kostenstijging	€ 14.908
Af: rentewinst	€ 2.028
Af: winstnemingen (als kosten opgevoerd)	€ 9.227.383
Totale kosten	€ 12.390.522

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

In de bijgevoegde begrotingswijzigingen nr. 14 (2022) en nr. 3 (2023) zijn de mutaties van 2022 en 2023 verwerkt.

Juridische toelichting
Niet van toepassing.

Duurzaamheid / Cittaslow
Bedrijventerrein de Berk biedt ondernemers de mogelijkheid om zich te vestigen 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
- Begrotingswijziging 2022, nr. 14 Bedrijventerrein de Berk 2023
- Begrotingswijziging 2023, nr. 3 Bedrijventerrein de Berk 2023

Ter inzage liggende stukken
Exploitatiebegroting bedrijventerrein de Berk 2023

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

secretaris voorzitter