Datum vergadering	27 mei 2021
Omschrijving agendapunt	Voorstel tot vaststelling van de herziene exploitatieopzetten
Portefeuillehouder	wethouder M.J. Poissonnier-Dekker

Samenvatting

In bijlage vindt u de herziene exploitatieopzetten voor de uitbreidingslocaties van de gemeentelijke bedrijventerreinen. Wij verzoeken u om deze vast te stellen.

Per saldo resulteren de exploitatieopzetten in een verlaging van de gevormde voorzieningen met een bedrag van € 147.560,-. Wij stellen voor verwerking hiervan plaats te laten vinden in de jaarstukken 2020.

Aan de raad,

Inleiding:
Zoals in de Nota Grondbeleid 2021 kenbaar gemaakt zijn er verschillende mogelijkheden met betrekking tot de te voeren vorm van grondbeleid om te komen tot ontwikkeling van gronden. Er zijn op hoofdlijnen twee vormen van grondbeleid te onderscheiden, actief en passief (of faciliterend) grondbeleid. Bij passief grondbeleid worden de gronden geheel voor rekening en risico van derden ontwikkeld.
Bij actief grondbeleid is het de gemeente zelf die de gronden ontwikkelt, geheel voor eigen rekening en risico. Voor de ontwikkeling wordt een grondexploitatie opgesteld die wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De grondexploitatie bestaat uit een overzicht van kosten en opbrengsten van de productie van bouwrijpe en woonrijpe grond, uitgezet in de tijd (fasering), rekening houdend met kosten- en opbrengstenstijgingen en rentetoerekening.
Op grond van de begrotingsvoorschriften en goed financieel beleid, moeten de gemeentelijke exploitatieopzetten jaarlijks worden herzien.

De ontwikkeling van de uitbreidingsterreinen van de 4 bedrijventerreinen (Stampershoek 5e fase, Technopark 2e fase, Vlaschaard III en Deltahoek Uitbreiding) betreffen actieve grondexploitaties. In bijlage vindt u de herziene grondexploitaties van deze 4 bedrijventerreinen en de bijbehorende nieuwe exploitatietekeningen.

Per 1 januari 2016 zijn de verslaggevingsregels grondexploitatie in het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) gewijzigd. Hiertoe is door de Commissie BBV in 2016 de Notitie Grondexploitaties uitgebracht, in 2018 voorzien van een aantal aanvullingen. In 2019 heeft de BBV de “Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken” (hierna: de Notitie) uitgebracht. Deze Notitie vervangt de notities uit 2016 en 2018. De Notitie betreft een aanvulling en actualisatie van de notitie uit 2016. Daarnaast zijn er hoofdstukken toegevoegd over het belang van het grondbeleid voor raadsleden en over de paragraaf grondbeleid en overige paragrafen.

Gehanteerde parameters:
In de Notitie 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). Ook over grondexploitaties waarbij de verantwoorde baten hoger zijn dan de lasten, waardoor de boekwaarde van een BIE negatief is, wordt rente (in dit geval een baat) toegerekend.

De rente bij de verlieslatende grondexploitaties wordt niet geactiveerd. Dit wordt alleen gedaan bij de winstgevende grondexploitaties zijnde Vlaschaard III + Deltahoek Uitbreiding. Bij deze exploitaties is gerekend met een rentepercentage van 2% als renteparameter voor zowel de kosten als voor de opbrengsten.
Als inflatiepercentage is rekening gehouden met een kostenstijging van 2% tot en met 2023 en 2,5% vanaf 2024 (geen opbrengstenstijging want de verkoopprijs van de gronden wordt niet jaarlijks geïndexeerd).

Aanpassing grondprijzen en introductie erfpacht:
Bij de herziening van de grondexploitaties in 2019 heeft u besloten om voor de grondprijzen in Stampershoek 5e fase en Deltahoek Uitbreiding een verlaging mogelijk te maken tot een ondergrens van € 70,-/m². Voor Technopark 2e fase geldt nog steeds een grondprijs van € 60,-/m² en voor Vlaschaard III (alleen nog zichtlocatie beschikbaar) geldt een prijs van € 75,-/m².
Daarnaast heeft u in oktober 2019 besloten om naast koop ook de mogelijkheid te bieden tot erfpacht van gronden op de bedrijventerreinen Stampershoek 5e fase, Deltahoek Uitbreiding en Technopark 2e fase.
Van deze morgelijkheid heeft inmiddels 1 koper van een bedrijfsgrond op Stampershoek gebruik gemaakt (akte passeert in 2021). In de meeste gevallen blijkt aankoop thans interessanter omwille van de historisch lage rente die momenteel wordt gehanteerd.

Terugblik herziene grondexploitaties 2020:

- *Verkopen:*

Hoewel 2020 geheel in het teken stond van de Corona pandemie, bleek 2020 een vruchtbaar jaar als het gaat om de grondverkoop op bedrijventerreinen. Onderstaand vindt u de inschatting die we begin vorig jaar hebben gemaakt inzake het aantal m² te verkopen grond in 2020 en het daadwerkelijk verkochte:

	Raming 2020	Werkelijk 2020
Vlaschaard III	1.481	1.168
Technopark 2e fase	2.719	3.560
Stampershoek 5e fase	5.209	3.235
Deltahoek Uitbreiding	6.355	9.515
Totaal	**15.764**	**17.478**

- *Opties:*

Per 31-12-2020 waren de laatste percelen op de bedrijventerreinen Vlaschaard en Technopark in optie uitgegeven. Voor beide geldt dat levering van deze gronden plaatsvindt in 2021.

Stampershoek
Per 1-1-2020 was er 10.045 m² aan optie uitgegeven. Per 1-1-2021 was dit 3.957 m². Een optie van 3.235 m² is omgezet in verkoop. Dit betekent dat in de loop van 2020 ter grootte van 2.853 m² aan opties is komen te vervallen. In één van de twee gevallen was dit gerelateerd aan de Coronapandemie.

Deltahoek
Per 1-1-2020 was er 12.465 m² aan optie uitgegeven. Per 1-1-2021 was dit 5.018 m² maar er is in 2020 wel 9.515 m² aan gronden verkocht, verdeeld over 2 percelen.

Grondexploitaties bedrijventerreinen:
Bij de vorige herziening van de grondexploitaties konden we voor het eerst in lange tijd beschikken over specifieke kostprijzen daar we eind 2019 de beschikking hadden over de inschrijvingsstaat voor de realisatie van fase 1 van de extra ontsluiting op bedrijventerrein Stampershoek. Dit betekende dat de in de exploitatie opgenomen uitvoeringskosten reëler konden worden geraamd. Dit heeft geleid tot aanpassing van de kosten met name op het gebied van verharding en riolering.
In 2020 is een groot gedeelte van de aanleg van fase 1 uitgevoerd en heeft een eerste afrekening plaatsgevonden. Hieruit bleek dat de werkelijke kosten voor een aantal onderdelen fors lager bleken dan waarmee rekening was gehouden in de inschrijvingsstaat.

Op 11 juli 2017 heeft de provincie subsidie toegekend uit het Fonds Impuls Bedrijventerreinen ten behoeve van de transformatie en herprofilering van de bedrijventerreinen in Breskens, Schoondijke en Oostburg. Deze werkzaamheden dienden te zijn uitgevoerd uiterlijk 31 augustus 2020. De eindafrekening zou dan plaatsvinden in 2021. In de grondexploitaties van de afgelopen jaren waren voor de terreinen Stampershoek en Deltahoek dan ook nog subsidiebijdragen voorzien, te ontvangen in 2021.
Bij de provincie is een verzoek ingediend om de subsidietermijn te verlengen tot eind 2023, zodat de eindafrekening kan plaatsvinden in 2024. De aanleg van de 2e fase van de U-ontsluiting is immers voorzien voor 2022 en die van de extra ontsluiting op Deltahoek is voorzien voor 2023. In bijgevoegde grondexploitaties vindt u de nog te ontvangen subsidiebijdragen dan ook terug in 2024.

De bijgestelde grondexploitaties per 1-1-2021 leiden tot de volgende resultaten:

- *Bedrijventerrein Vlaschaard III:*

In 2020 is 1.168 m² bedrijventerrein verkocht. Het resterende perceel van 1.995 m² is in optie uitgegeven maar zal in 2021 worden verkocht. De herziene exploitatieopzet laat een positief exploitatiesaldo zien per 31-12-2023 van € 83.972,-. Dit is mede het gevolg aan lager geraamde kosten ten gevolge van minder perceelsaansluitingen en – ontsluitingen dan eerder voorzien.
Daar dit een winstgevende exploitatie betreft, is aan deze exploitatie rente toegerekend van 2%.

Bij de herziening in 2019 heeft u besloten om € 230.000 winst te nemen. Dit bedrag is bij de jaarrekening 2018 verwerkt. In 2020 heeft u opnieuw winst genomen ter hoogte van € 60.000,- en dit is verwerkt in de jaarstukken 2019.
Op basis van de rekenregels vanuit het BBV is voor 2020 geen winstneming aan de orde. De verwachte restantwinst zal worden verantwoord bij het afsluiten van de exploitatie. Hoewel de exploitatietermijn voor Vlaschaard III loopt tot eind 2023, is de verwachting dat de exploitatie eind 2021, uiterlijk 2022, zal kunnen worden afgesloten.

Bij de herziening in maart 2017 hebben wij u meegedeeld voornemens te zijn om dit bedrijventerrein uit te breiden. Deze uitbreiding wordt thans verder opgepakt.

- *Bedrijventerrein Deltahoek Uitbreiding:*

In maart 2017 heeft u besloten om 36.811 m² bedrijfsgrond uit exploitatie te nemen. In 2018 en 2019 zijn geen percelen verkocht maar in 2020 is 9.515 m² (2 percelen) verkocht. Per 1-1-2021 resteert nog 20.800 m² te verkopen. Er zijn thans 2 percelen in optie uitgegeven (samen 5.018 m²). In maart 2017 is eveneens besloten om het achterste gedeelte van het terrein beter te ontsluiten zodat dit gedeelte beter kan worden verkaveld. De herinrichtingswerkzaamheden van dit achterste gedeelte zijn geraamd op ca € 139.000,-ex btw.

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. Op basis van een ondergrens van € 70,-/m² is voor dit terrein in de exploitatie een opbrengst opgenomen van € 1.456.000,- namelijk 20.800 m² x € 70,-.

Gezien de toegenomen interesse in dit bedrijventerrein, het voorstel tot toepassen van een kwantumkorting en de introductie van erfpacht voor gronduitgifte op dit terrein, zijn wij van mening dat een verlenging van de exploitatietermijn voldoende kan worden onderbouwd. De vorig jaar door u vastgestelde grondexploitatie liep tot en met 2026. Wij stellen thans voor deze exploitatietermijn te verlengen tot de maximale termijn van 10 jaar zodat de nieuwe looptijd van de grondexploitatie eindigt op 31-12-2030. Uitgifte van alle gronden (ca 2.100 m² per jaar) zou dan zeker haalbaar zou moeten zijn.

De herziene exploitatieopzet laat een positief exploitatiesaldo per 31-12-2030 zien van € 192.662,-. Daar het een winstgevende exploitatie betreft, is aan deze exploitatie een rente toegerekend van 2%. Gezien de grote hoeveelheid aan nog uit te geven gronden, stellen we voor om vooralsnog geen winst te nemen op deze exploitatie.

- *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. Deze maatregelen hebben voor Stampershoek vooralsnog niet tot het gewenste resultaat geleid.

Voor het gedeelte naast de brandweerkazerne heeft u in 2018 besloten tot een herinrichting (extra ontsluitingsweg) en herverkaveling daar dit gebied anders niet op een goede manier kon worden uitgegeven. Door de herverkaveling werd tegemoetgekomen aan een toenemende vraag naar kleinere kavels tot 2.000 m².

In de exploitatie is sindsdien rekening gehouden met een gefaseerde aanleg van deze extra ontsluiting. Mocht een bedrijf interesse hebben in aankoop van een groot perceel direct aansluitend aan het perceel van de brandweerkazerne, dan zou wellicht van de aanleg van fase 2 kunnen worden afgezien zodat deze kosten zouden kunnen worden uitgespaard. In de exploitatieopzet waren wel de kosten voor de volledige aanleg opgenomen, dus zowel fase 1 als fase 2. In 2020 is de uitvoering van fase 1 voor het grootste gedeelte gerealiseerd. De aanleg van de 2e fase is voorzien voor 2022.

De looptijd van de exploitatie voor dit bedrijventerrein zoals deze vorig jaar door u is vastgesteld, eindigt op 31-12-2024. Op 1-1-2020 bedroeg de voorraad uitgeefbaar terrein nog 26.041 m². Gedurende 2020 is 3.235 m² verkocht zodat op 1-1-2021 nog 22.806 m² aan te verkopen grond resteerde. Met een looptijd van nog 4 jaar, zou dit betekenen dat vanaf 2021 jaarlijks ca 5.700 m² aan bedrijventerrein dient te worden verkocht. Kijkend naar de verkoopcijfers van de afgelopen jaren op Stampershoek, kan worden gesteld dat dit een lastige opgave zal zijn. Echter, in 2020 is meer bedrijventerrein verkocht dan vooraf geraamd. Dit is een zeer gunstige ontwikkeling en leidt ertoe dat we ook voor dit terrein kunnen motiveren om de exploitatietermijn te verlengen tot eind 2030. Door de aanleg van de U-ontsluiting en het beter onder de aandacht brengen van de (financiële) mogelijkheden die op dit terrein worden geboden, zijn wij van mening dat een jaarlijkse uitgifte van ca 2.300 m² grond (22.806 m² / 10 jaar) absoluut haalbaar moet zijn.

De herziene exploitatieopzet laat op einddatum een verlies zien van € 1.155.780,-. Aan deze exploitatie is dan ook geen rente toegerekend.

Vorig jaar was nog sprake van een verlies op einddatum 31-12-2024 van € 1.261.891,-.Er is nu sprake van een lager verlies. De verklaring hiervoor ligt in het feit dat de geraamde kosten thans zijn gebaseerd op de afrekening in 2020 voor de aanleg van fase 1. Deze bleken beduidend lager te liggen dan aangegeven in de inschrijvingsstaat. Het gaat dan met name om het uitsparen van de kosten voor PFAS onderzoek, geen afvoerkosten grond (want kon ter plaatse worden verwerkt) en het niet moeten toepassen van bemaling.

Na correctie met de reeds getroffen voorzieningen ad € 1.261.891,- bedraagt het exploitatieresultaat op einddatum looptijd € 106.111,-. De reeds gevormde voorziening ad € 1.261.891,- kan dus met € 106.111,- worden verlaagd. Dit kan worden verwerkt in de jaarstukken 2020.

- *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 2020 is 1 kavel verkocht, het laatste terrein zal worden verkocht in 2021. Het gehele terrein zal dan ook vóór einde looptijd (31-12-2026) uitgegeven zijn.

De herziene exploitatieopzet laat een negatief exploitatiesaldo per 31-12-2026 zien van - € 95.303,-. Dit is een lager verliesbedrag dan vorig jaar is gepresenteerd. Ook hier hebben we te maken met een bijstelling van de kosten ten gevolge van het uitsparen van kosten voor PFAS onderzoek en het niet moeten afvoeren van grond.

De reeds gevormde voorziening ad € 136.752,- kan met € 41.449,- worden verlaagd. Dit kan worden verwerkt in de jaarstukken 2020.

De financiële gevolgen van de herziene exploitatieopzetten:
De BBV regels bepalen dat verliezen moeten worden genomen op het moment dat ze inzichtelijk zijn. Echter, ook winst dient te worden genomen indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Voor bedrijventerrein Vlaschaard stellen we voor om winst te nemen; voor bedrijventerrein Deltahoek stellen we – vanuit het voorzichtigheidsprincipe – voor om dit nog niet te doen.

In onderstaand overzicht zijn de gevolgen voor de voorzieningen van de herziene exploitatieopzetten in beeld gebracht:

Naam exploitatie	Voorziening januari 2020	Voorziening januari 2021	- Dotatie / + vrijval voorziening
Vlaschaard III (winstgevend)	0	0	0
Stampershoek 5e fase	€ 1.261.891	€ 1.155.780	€ 106.111
Technopark 2e fase	€ 136.752	€ 95.303	€ 41.449
Deltahoek Uitbreiding (winstgevend)	0	0	0
Totaal	**€ 1.398.643**	**€ 1.251.083**	**€ 147.560**

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de voorzieningen per saldo met € 147.560,- verlaagd kunnen worden. We stellen voor verwerking hiervan te laten plaatsvinden in de jaarstukken 2020.

Tot slot:
Vorig jaar hebben wij u aangegeven dat de coronacrisis gevolgen kon hebben voor de afzetbaarheid van de gronden. Dit heeft zich in 2020 niet vertaald in een sterke terugval. Het is echter goed mogelijk dat de ware impact zich pas laat zien in 2021. Het is dan ook nog steeds lastig in te schatten wat de concrete gevolgen van de coronacrisis uiteindelijk zullen zijn voor de afzetbaarheid van de bedrijventerreinen.

Oostburg,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SLUIS,

De secretaris, De burgemeester,

S.I. de Kievit-Minnaert mr. M.M.D. Vermue

Bijlage(n):

a. exploitatieopzet Vlaschaard III
b. exploitatietekening Vlaschaard III
c. exploitatieopzet Stampershoek 5e fase
d. exploitatietekening Stampershoek 5e fase
e. exploitatieopzet Deltahoek Uitbreiding
f. exploitatietekening Deltahoek Uitbreiding
g. exploitatieopzet Technopark 2e fase
h. exploitatietekening Technopark 2e fase

DE RAAD VAN DE GEMEENTE SLUIS

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 20 april 2021;

gelet op artikel 147 en 192 Gemeentewet;

BESLUIT:

1. over te gaan tot vaststelling van de exploitatieopzetten;
2. de exploitatietermijnen van Deltahoek Uitbreiding en Stampershoek 5e fase te verlengen tot en met 2030;
3. de in het verleden getroffen voorzieningen per saldo met € 147.560,- te verlagen en dit te verwerken in de jaarstukken 2020.

Sluis, 27 mei 2021

DE RAAD VOORNOEMD,

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