

Kempisch Bedrijvenpark

Memo Grondexploitatie 2019



Inleiding

Deze notitie gaat over de grondexploitatie van KBP. Deze notitie is grotendeels een geactualiseerde versie van de memo die in maart 2018 werd opgesteld. De notitie is primair bestemd voor het Dagelijks Bestuur, maar wordt ook ter kennis gebracht van het Algemeen Bestuur en samen met de jaarrekening 2018 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 grondverkoop. 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 tot nu toe niet aan de orde en er is ook geen aanleiding om te veronderstellen dat daar verandering in komt.

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; bij winst of verlies.

In hoofdlijn 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 kan zelf leningen aangaan bij banken.

In deze notitie zullen wij eerst ingaan op de financiële werkelijkheid, zoals die blijkt uit de jaarcijfers 2018. Uit de jaarcijfers blijkt het geïnvesteerd vermogen en het saldo van kosten en opbrengsten tot nu toe. Vervolgens wordt nader aandacht besteed aan 2 vragen: wanneer zijn wij uit de kosten (break-even)? en wanneer is alle grond verkocht (zodat wij het resultaat kunnen nemen)? Het antwoord op deze 2 vragen is niet met zekerheid te geven. Het is een inschatting op basis van veronderstellingen en aannames, waarbij vooral het uitgifte-tempo bepalend is voor het resultaat. In deze notitie worden drie scenario's uitgewerkt om aan te geven wat de bandbreedte is van de financiële resultaten.

Wijzigingen uitgangspunten grondexploitatie t.o.v. 2018

Er zijn een aantal wijzigingen in de herziening van de grondexploitatie ten opzichte van vorig jaar. Deze wijzigingen worden hierna toegelicht:

- Er zijn drie scenario's berekend, te weten:
 - o Best case: met een uitgifteplanning van 7 ha per jaar vanaf 2020
 - o Basis: met een uitgifteplanning van 5 ha per jaar vanaf 2020
 - o Worst case: met een uitgifteplanning van 3 ha per jaar vanaf 2020
- In alle drie scenario's wordt voor 2019 uitgegaan van een uitgifte welke gebaseerd is op gesloten koopovereenkomsten of concrete grondreserveringen. Vanaf 2020 is het verloop van de uitgifte dus verschillend per scenario. Hierdoor verschillen de looptijden uiteraard ook. Dit levert het volgende beeld op per scenario vanaf 2020:
 - o In het scenario Best case wordt de uitgifte van 7 ha per jaar verdeeld over de jaren 2020-2023.
 - o In het Basis scenario wordt de uitgifte van 5 ha per jaar verdeeld over de jaren 2020-2024.
 - o In het Worst case scenario wordt de uitgifte van 3 ha per jaar verdeeld de jaren 2020-2028.
- In de herziening is rekening gehouden met een vpb-last over de gehele periode van € 0,6 miljoen in alle scenario's.
- Er heeft een beperkte aanpassing plaatsgevonden in de m² uitgeefbare grond. Totale uitgeefbare grond was 68,83 ha en is aangepast naar 68,87 ha op basis van de meest actuele meting.

Uitgaande van het basis scenario bedraagt de geprognoseerde eindwaarde € 19,5 miljoen (was vorig jaar € 19,4 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: 0,6% (was 0,6%) en vanaf 2020 3% Over opbrengsten: 0,1% (was 0,1%)	O.b.v. de gewijzigde voorschriften is de reële rente in de grondexploitatie opgenomen. Vanaf 2020 wordt uitgegaan van een aanname van 3% rente voor de kosten.
Contante waarde	2%	Op verschillende momenten in de toekomst te realiseren kosten en opbrengsten worden teruggerekend naar 1 vast moment, bijvoorbeeld 1 januari 2018, met behulp van een rentepercentage. Ook wel discountingspercentage genoemd.
Oppervlakte	• Bruto 175 ha • Netto circa 69 ha bedrijfskavels (uitgeefbaar) • Woonkavels circa 1,5 ha	
Grondprijzen Bedrijfskavels	• Zichtlocaties langs provinciale weg en snelweg: € 195 per m² • Niet-zichtlocaties: € 165 per m²	De grondprijzen zijn op 26 oktober 2009 op advies van een makelaar/taxateur bedrijf onroerend goed vastgesteld.
Grondprijzen Woonkavels	• € 250	Grondprijzen woningbouwkwavels o.b.v. afgesloten overeenkomst. Na vaststelling nieuwe grondprijs voor cluster II wordt correctie doorgevoerd.

Kostenstijging	2%	De meeste kosten voor grondverwerking, infrastructuur en bouw- en woonrijpmaken en plankosten zijn gerealiseerd. Het effect van nog komende kostenstijgingen is beperkt.
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	Globaal 10 jaar na start uitgifte. De feitelijke einddatum is afhankelijk van het uitgiftetempo.	In de navolgende scenario's wordt uitgegaan van wisselende einddata, afhankelijk van het uitgiftetempo.

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 • 10 ha is beschikbaar voor bedrijven van buiten de Kempen	In 2019 wordt het herziene uitgiftebeleid vastgesteld.

Tabel 2 Overige uitgangspunten

Samenwerkingsovereenkomst 'Bouwclaim en zelfrealisatie

In 2007 heeft KBP een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar over de aankoop van circa 40 ha binnen het plangebied van het KBP, waarbij deze ontwikkelaar het recht heeft om circa 17 ha (bouwrijpe) grond terug te kopen. In de exploitatieberekeningen is rekening gehouden met de afspraken uit deze samenwerkingsovereenkomst. Tot eind 2018 is van die 17 ha 3,7 ha afgenomen door deze ontwikkelaar. Omdat de uitgifte geen gelijke tred houdt met die van KBP vindt vanuit het Dagelijks Bestuur overleg plaats met deze ontwikkelaar om nieuwe afspraken te maken.

Hectares te verkopen

In onderstaande overzichten wordt op basis van de drie scenario's inzage gegeven in het mogelijke verloop van de gronduitgifte van bedrijfskavels. De verkoopprognose is uitgedrukt in hectares. De gerealiseerde verkopen van 2011 tot en met februari 2019 zijn in het overzicht opgenomen.

De uitgifteplanning in 2019 is gebaseerd op gesloten overeenkomsten of concrete reserveringen.

Scenario best case: vanaf 2020 7 ha/jaar

Jaar	Geleverd t/m 2018. 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	9,77	-	9,77
2020		7,00	7,00
2021		7,00	7,00
2022		7,00	7,00
2023		5,40	5,40
	42,47	26,40	68,87
	62%	38%	100%

Tabel 3 Verloop uitgifte best case scenario

Scenario basis: vanaf 2020 5 ha/jaar

Jaar	Geleverd t/m 2018. Getekende overeenkomsten voor levering in het	Geplande uitgifte	Totaal uitgifte planning
	jaar		
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	9,77		9,77
2020		5,00	5,00
2021		5,00	5,00
2022		5,10	5,10
2023		5,10	5,10
2024		6,20	6,20
	42,47	26,40	68,87
	62%	38%	100%

Tabel 4 Verloop uitgifte Basis scenario

Scenario worst case: vanaf 2020 3 ha/jaar

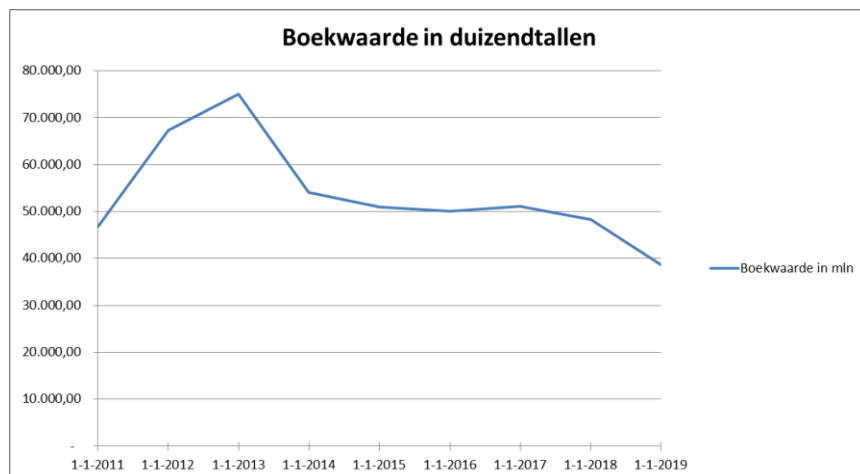
Jaar	Geleverd t/m 2017. Getekende overeenkomsten voor levering in het jaar	Geplande uitgifte	Totaal uitgifte planning
2011	0,50		0,50
2012	16,10		16,10
2013	3,60		3,60
2014	2,10		2,10
2015	0,73	-	0,73
2016	3,50	-	3,50
2017	2,10	-	2,10
2018	4,07		4,07
2019	9,77		9,77
2020		3,10	3,10
2021		3,00	3,00
2022		3,00	3,00
2023		3,10	3,10
2024		3,10	3,10
2025		3,00	3,00
2026		3,00	3,00
2027		3,00	3,00
2028		2,10	2,10
	42,47	26,40	68,87
	62%	38%	100%

Tabel 5 Verloop uitgifte Worst case scenario

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 dus bevorderen van de leefbaarheid in de Kempen is de hoofddoelstelling 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 bouwkvavels. De afgelopen jaren zijn voor circa 42 ha uitgegeven en grotendeels 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 verdienen wij deze gemaakte kosten terug door de inkomsten uit de verkoop van bedrijfskvavels en woonkvavels. In onderstaand figuur is het voorgaande financieel vertaald.



Figuur 1 Verloop boekwaarde van de grondexploitatie 2010-2018

Financiële stand van zaken per 1 januari 2019

De boekwaarde van de gronden in exploitatie is ultimo 2018 afgerond € 38,6 miljoen (=schuld) (Dit was in ultimo 2017 € 45,5 miljoen). In de tabel hieronder zijn de gemaakte kosten en de gerealiseerde inkomsten per activiteit ultimo 2018 weergegeven.

Activiteit	Kosten (+) / Inkomsten (-) X €1.000.000
Grondaankopen	55,5
Plankosten	9,6
Bouw- en woonrijp maken	12,6
Bijdragen aan provinciale weg, beheer bedrijvenpark, bovenwijkse voorzieningen	7,3
Rente	11,7
Vpb	
Verkochte bedrijfskavels	51,8-
Verkochte woonkavels	1,0-
Overige inkomsten zoals huur, bijdragen e.d.	5,3-
Saldo per 1-1-2019 (=schuld)	38,6

Tabel 6 Boekwaarde van de grondexploitatie ultimo 2018

De toekomst voorspellen zonder glazen bol?

Wij willen allemaal graag weten wat de toekomst van het Kempisch Bedrijvenpark ons brengt. Gaan wij een minimaal sluitende grondexploitatie tegemoet of moeten wij ons indekken voor toekomstige verliezen? 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.

Zoals in de inleiding is aangegeven zijn er 2 vragen die van belang zijn om te beantwoorden.

1. wanneer zijn wij uit de kosten (break-even)? ; en
2. wanneer is alle grond uitverkocht (zodat wij de GR kunnen liquideren)?

Wij gaan hierna in op de beantwoording van deze twee vragen.

Wanneer zijn wij uit de kosten (break-even)?

Voor de beantwoording van deze vraag vertalen wij eerst toekomstige onzekerheden naar algemene of financieel economische aanvaarde uitgangspunten. Deze uitgangspunten worden zoveel als mogelijk hard onderbouwd met overeenkomsten of contracten. Op basis van deze uitgangspunten wordt de grondexploitatie geactualiseerd. Een nadere toelichting op de actualisering volgt hieronder.

Jaarlijks worden de werkelijk gerealiseerde cijfers geanalyseerd en verwerkt in de actualisering van de grondexploitatieberekening. Afwijkingen ten opzichte van het voorgaand jaar worden geanalyseerd en de uitkomsten uit deze analyse worden betrokken bij de actualisering van de uitgangspunten. Vervolgens worden de uitgangspunten nog geactualiseerd op basis van de prijsontwikkelingen, nog uit te voeren werkzaamheden, contracten en onderbouwde inschattingen. Deze vormen samen de uitgangspunten voor de actualisering van de grondexploitatie. Vervolgens voeren wij een risicoanalyse uit om te bepalen welke scenario's zich kunnen voordoen. Deze scenario's worden verder uitgerekend om inzicht te krijgen in de bandbreedte van de mogelijke resultaten van de grondexploitatie.

Risicoparagraaf

Voordat nader wordt ingegaan op scenario's, wordt stilgestaan bij de mogelijke risico's die aan de orde zouden kunnen zijn bij de exploitatie van bedrijventerreinen als het KBP.

In onderstaande tabel is de risicoanalyse opgenomen.

Risico's	Kans	Impact	Overall score	Toelichting
Meerkosten grondverwerving	O	O	O	Bij één aankoopdossier loopt nog een discussie over nabetaling. In het eerste half jaar van 2019 wordt een uitspraak van de Rechtbank verwacht
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.
Bijdrage wegvak Eersel en nieuwe verbindingsweg N284/aansluiting A67	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Financieel afgerekend. Geen risico meer.
Vertraging uitgifte	OO	OOO	OOO	Het tempo van de uitgifte heeft een grote invloed op het eindresultaat van de exploitatie. Indien het break-evenpoint nog niet is bereikt, heeft dit een grotere impact op het resultaat, omdat de financieringslasten langer doorlopen. Voor inzicht in de effecten van verschillende uitgiftetempo's, wordt verwezen naar de toelichting onder deze tabel en naar figuur 2. Uitgaande van het middelste scenario is de kans 'middel' te noemen, dat de uitgifte lager uitkomt dan gemiddeld 5 ha per jaar. Vertraging betekent ook dat de looptijd van de GR verlengd moet worden.
Rentekosten vanaf 2020 >3%	O	O	O	Vanaf 2020 is rekening gehouden met een rente voor de kosten van 3%. Indien vanaf 2020 de rente > 3%, dan is naar verwachting de impact relatief klein aangezien de financieringsbehoefte vanaf 2020 daalt, daarnaast wordt komende jaren tot aan 2020 langlopende leningen afgesloten, die waarschijnlijk worden afgesloten tegen een rente <3%.
Vpb	OO	O	O	Met ingang van 2016 is het Kempisch Bedrijvenpark vpb plichtig. Er is nog geen helderheid vanuit de belastingdienst over de te hanteren parameters (rentepercentage). Op basis van verschillende rentepercentages zijn twee scenario's berekend. Hieruit volgt een vpb-last tussen € 66 en € 648K. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de bovenkant van hiervoor genoemde bandbreedte voor de vpb-last over de gehele periode.

Tabel 7 Risicoanalyse

Legenda

O = klein
OO = middel
OOO = groot

Toelichting tabel score

Bij kans en bij impact kan een score worden toegekend van klein, middel of groot of n.v.t.
De overall score wordt bepaald o.b.v. de scores vermeld bij kans en impact. In de laatste kolom worden de scores toegelicht.

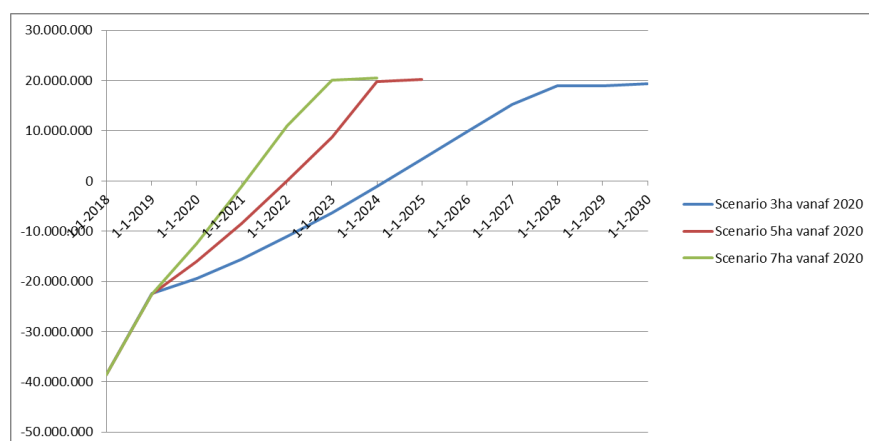
Op basis van de risicoanalyse zien wij dat de grootste risico's liggen bij de uitgifte van de kavels. Het gaat daarbij om de inschatting of de hoeveelheid grondverkoop in enig jaar realistisch en haalbaar te noemen is. Tenzij koopovereenkomsten en in mindere mate opties zijn gesloten, is het erg lastig om de hardheid van de ingeplande grondverkoop vast te stellen. Deze onzekerheid wordt daarom nader uitgewerkt in de diverse

scenario's. De resultaten uit dit scenario analyses geven feitelijk de bandbreedtes aan waarbinnen het verwachte resultaat zich begeeft. De bandbreedtes geven op dit moment voldoende vertrouwen dat de gemaakte kosten worden terugverdiend.

Vanuit de risicoanalyse blijkt dat de uitgiftefasering het grootste risico is voor het KBP. Daarom worden hierna scenario's berekend waarin verschillende faseringen van de uitgifteplanning zijn opgenomen. De belangrijkste daarvan is dat de scenario's allen een positief resultaat laten zien.

Het best case scenario is gebaseerd op een uitgifte die gemiddeld genomen is gerealiseerd. Het basis scenario kent een gemiddelde uitgifte en het worst case scenario laat een trage uitgifte zien. In alle scenario's wordt gerekend met een rente van 0,6% en vanaf 2020 met 3% voor de kosten, 0,1% rente voor tegoeden en een kostenstijging van 2%.

De grafiek hieronder geeft per scenario het verloop van de exploitatie weer.



Figuur 2 Verloop exploitatie / Boekwaarde van de gronden

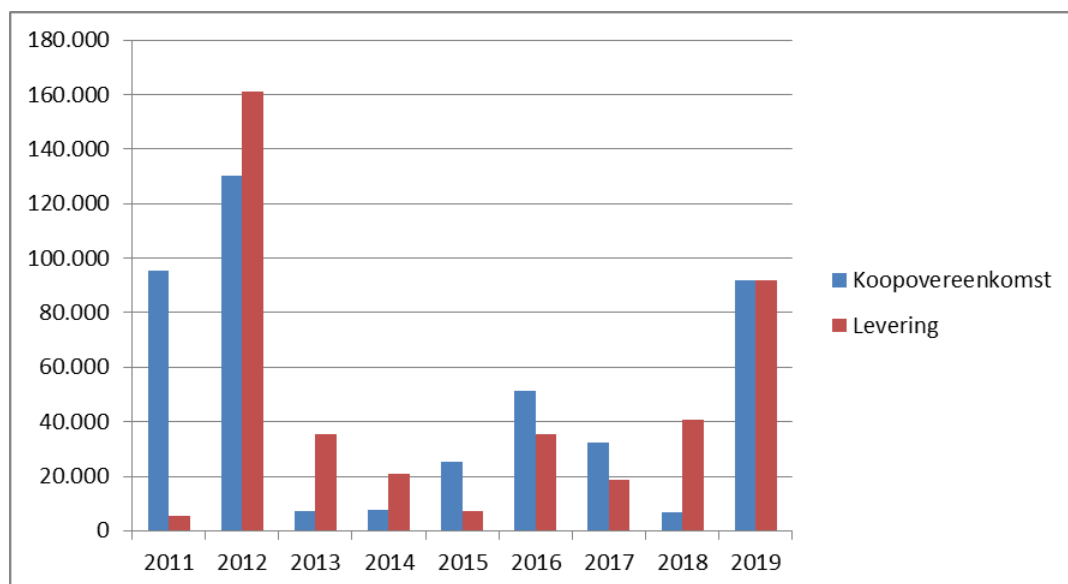
In het best case scenario (7 ha/jaar) wordt begin 2021 het break-evenpoint bereikt. In het basis scenario (5 ha/jaar) wordt dit begin 2022 behaald en in het worst case scenario (3 ha/jaar) wordt dit in 2024 bereikt.

Keuze voor een bepaald scenario

Met de huidige inzichten over grondexploitaties in het algemeen wordt meer gekeken naar mogelijk scenario's in plaats van te spreken van 'de' grondexploitatie. Het belangrijkste signaal vanuit de nu doorgerkende scenario's is, dat deze alle drie – eerder of later – met een positief resultaat kunnen worden afgesloten. Mocht het om welke reden dan ook van belang zijn een concrete verwachting uit te spreken over het verloop van de exploitatie, dan komt deze verwachting overeen met het basis scenario met een uitgifte tempo van rond de 5 ha per jaar vanaf 2020. Voor het jaar 2019 is in de planning rekening gehouden met gesloten koopovereenkomsten. Daarmee wordt een uitgiftetempo gehanteerd dat ongeveer ligt op het gemiddelde gerealiseerde resultaat van de afgelopen jaren. Onderstaand overzicht geeft nadere toelichting o.b.v. feiten over het gekozen scenario met een gemiddelde uitgifte van 5 ha.

Totaal overzicht koopovereenkomsten en levering medio 2011 t/m april 2019 in m2

Onderstaand overzicht geeft voor de jaren 2011 t/m heden inzicht in het aantal verkochte m2 grond en aantal geleverde m2 grond. Voor het verkochte aantal m2 grond is als criterium de datum van getekende koopovereenkomst genomen en voor het aantal geleverde m2 is de datum van passeren van de leveringsakte als grondslag genomen. Voor de leveringen in 2019 zijn de geplande data bij de notaris voor de leveringsakte genomen of de uiterlijke leveringsdatum in de getekende koopovereenkomst.



Figuur 3 Overzicht koopovereenkomsten 2011 t/m 2019

Het aantal m2 koopovereenkomst én leveringen fluctueert per jaar. De piek in (2011 en) 2012 komt door de verkoop aan bedrijven die al meerdere jaren op de ontwikkeling van KBP hadden gewacht.

In de daarna opvolgende jaren lagen de verkopen gemiddeld onder de 5 ha per jaar. Dit is voornamelijk te wijten aan de economische crisis waarvan bij het KBP ook de gevolgen zichtbaar zijn. Het jaarlijkse gemiddelde (van medio 2011 t/m 2018) bedraagt 4,7 ha. De laatste jaren is een stijging van realisaties zichtbaar, mede als gevolg van de economische groei. Voor 2019 is o.b.v. getekende koopovereenkomsten ruim 9,8 ha aan leveringen opgenomen. Bovenstaand overzicht geeft de feiten weer waarop de keuze is gemaakt om uit te gaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van 5 ha per jaar vanaf 2020.

Wanneer is alle grond verkocht?

Zoals in voorgaande al is aangegeven wordt het verschil tussen de drie scenario's verklaard door een andere fasering van de uitgifteplanning. De looptijd heeft minimaal invloed op de financieringskosten. Dit komt doordat momenteel geld lenen nauwelijks geld kost en zelfs geld kan opleveren. De rentekosten veroorzaken in de drie scenario's nog wel de grootste verschillen, maar deze verschillen zijn enigszins uitgevlakt door de huidige lage rentestand.

*In 2018 is boekhoudkundig een tussentijdse winst genomen van € 1,2 miljoen. In totaal is t/m 2018 aan tussentijdse winst berekend een bedrag van € 8,6 miljoen. Conform 2017 is de tussentijdse winst gestort in de daarvoor ingestelde bestemmingsreserve.

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

Scenario best case (vanaf 2019 7 ha/jr)	Kosten (+) / Inkomsten (-)	Nog te maken kosten (+) of nog te realiseren inkomsten (-)	Totaal kolom 2 +3
Activiteit (Kolom 1) Alle bedragen X €1.000.000	(Kolom 2)	(Kolom 3)	(Kolom 4)
Grondaankopen	55,5		55,5
Plankosten	9,6	1,1	10,7
Bouw- en woonrijp maken	12,6	1,5	14,1
Bijdragen aan provinciale weg, beheer bedrijvenpark, bovenwijkse voorzieningen	7,3	1,1	8,4
Rente	11,7	0,9	12,6
Vpb		0,6	0,6
Onvoorzien		0,2	0,2
Uitgifte kavels	-52,8	-62,8	-115,6
Overige inkomsten zoals huur, bijdragen e.d.	-5,3	-1,1	-6,4
Saldo per 1-1-2019	38,6	-58,5	
Saldo eindwaarde per 31-12-2023 (positief)*			-19,9
Contante waarde per 1-1-2019			-17,9

Tabel 8 Grondexploitatiestaat scenario best case

De eindwaarde is berekend op € 19,9 miljoen (was € 20,1 miljoen). Het verschil wordt vooral veroorzaakt door een aantal kleinere posten zoals correctie in m2 bij de grondaankopen, lagere gerealiseerde plankosten, opgenomen vpb-last over de gehele periode, aanpassing uitgeefbare m2 en geraamde opbrengsten uit verkoop glasvezelnetwerk.

*In 2018 is boekhoudkundig een tussentijdse winst genomen van € 1,2 miljoen. In totaal is t/m 2018 aan tussentijdse winst berekend een bedrag van € 8,6 miljoen. Conform 2017 is de tussentijdse winst gestort in de daarvoor ingestelde bestemmingsreserve.

Scenario basisvariant (vanaf 2019 5 ha/jr)	Kosten (+) / Inkomsten (-)	Nog te maken kosten (+) of nog te realiseren inkomsten (-)	Totaal kolom 2 +3
Activiteit (Kolom 1) Alle bedragen X €1.000.000	(Kolom 2)	(Kolom 3)	(Kolom 4)
Grondaankopen	55,5		55,5
Plankosten	9,6	1,1	10,7
Bouw- en woonrijp maken	12,6	1,5	14,1
Bijdragen aan provinciale weg, beheer bedrijvenpark, bovenwijkse voorzieningen	7,3	1,1	8,4
Rente	11,7	1,3	13
Vpb		0,6	0,6
Onvoorzien		0,2	0,2
Uitgifte kavels	-52,8	-62,8	-115,6
Overige inkomsten zoals huur, bijdragen e.d.	-5,3	-1,1	-6,4
Saldo per 1-1-2019	38,6	-58,1	
Saldo eindwaarde per 31-12-2024 (positief)*			-19,5
Contante waarde per 1-1-2019			-17,2

Tabel 9 Grondexploitatiestaat scenario basis

De eindwaarde is berekend op € 19,5 miljoen (was € 19,4 miljoen). Het verschil wordt vooral veroorzaakt door een aantal kleinere posten zoals correctie in m2 bij de grondaankopen, lagere gerealiseerde plankosten, lagere rentelasten, opgenomen vpb-last over de gehele periode, aanpassing uitgeefbare m2 en geraamde opbrengsten uit verkoop glasvezelnetwerk.

Scenario worst case (vanaf 2019 3 ha/jr)	Kosten (+) / Inkomsten (-)	Nog te maken kosten (+) of nog te realiseren inkomsten (-)	Totaal kolom 2 +3
Activiteit (Kolom 1) Alle bedragen X €1.000.000	(Kolom 2)	(Kolom 3)	(Kolom 4)
Grondaankopen	55,5		55,5
Plankosten	9,6	1,1	10,7
Bouw- en woonrijp maken	12,6	1,5	14,1
Bijdragen aan provinciale weg, beheer bedrijvenpark, bovenwijkse voorzieningen	7,3	1,1	8,4
Rente	11,7	2,1	13,8
Vpb		0,6	0,6
Onvoorzien		0,2	0,2
Uitgifte kavels	-52,8	-62,8	-115,6
Overige inkomsten zoals huur, bijdragen e.d.	-5,3	-1,1	-6,4
Saldo per 1-1-2019	38,6	-57,3	
Saldo eindwaarde per 31-12-2029 (positief)*			-18,7
Contante waarde per 1-1-2019			-15,0

Tabel 10 Grondexploitatiestaat scenario worst case

De eindwaarde is berekend op € 18,7 miljoen positief (was € 17,7 miljoen). Het verschil wordt vooral veroorzaakt door een aantal kleinere posten zoals correctie in m2 bij de grondaankopen, lagere gerealiseerde plankosten, lagere rentelasten, opgenomen vpb-last over de gehele periode, aanpassing uitgeefbare m2 en geraamde opbrengsten uit verkoop glasvezelnetwerk.

*In 2018 is boekhoudkundig een tussentijdse winst genomen van € 1,2 miljoen. In totaal is t/m 2018 aan tussentijdse winst berekend een bedrag van € 8,6 miljoen. Conform 2017 is de tussentijdse winst gestort in de daarvoor ingestelde bestemmingsreserve.

Bevindingen

De eindwaarden van alle scenario's zijn ruim positief. De eindwaarde varieert van circa € 19,9 miljoen positief tot circa € 18,7 miljoen positief.

In alle scenario's is gerekend met 0,6% tot aan 2020 en vanaf 2020 met 3% voor de rentekosten en met 0,1% voor de rente op tegoeden. Er is verder gerekend met 2% prijsindexering op de kosten. De opbrengsten worden niet geïndexeerd, met andere woorden: er is gerekend met 0% opbrengsten stijging.

De verschillende uitgifteplanningen veroorzaken verschillen in de rentekosten. De rentekosten variëren in de verschillende scenario's tussen € 12,6 en € 13,8 miljoen.

In alle scenario's wordt rekening gehouden met een vpb-last over de gehele periode van zo'n € 0,6 miljoen. Het verschil in de contante waarden tussen het 1^e en 2^e scenario bedraagt circa € 0,7 miljoen en tussen het 2^e en 3^e scenario bedraagt dit € 2,2 miljoen. Deze bevindingen laten zien dat hoe langer de periode van uitgifte duurt, hoe meer dit gaat kosten. Dat is logisch want de financiering blijft langer drukken op de exploitatie. Voor de berekening van de contante waarde wordt uitgegaan van de vastgestelde 2% conform BBV. De term contante en eindwaarde wordt hierna toegelicht.

Contante waarde en eindwaarde

De verschillende scenarioberekeningen gaan uit van verschillende looptijden. Het eindresultaat wordt dus ook in verschillende jaren behaald. Om deze zogenaamde "eindwaarden" van scenario's te kunnen vergelijken, is het nodig deze bedragen allemaal terug te brengen tot dezelfde datum; wij noemen dat de "contante waarde", waarvoor nu 1 januari 2019 wordt gehanteerd. Te zijner tijd wordt afgerekend op eindwaarde, maar voor de onderlinge vergelijking van uitkomsten is de contante waarde van belang.

Marktsituatie

De gronduitgifte op het KBP verloopt voorspoedig. Van de 69 ha te verkopen bedrijventerrein is tussen 2011 en 2018 ruim de helft verkocht, waarvan in 2019 nog 5,5 ha geleverd wordt aan Willems Machinebouw en MS Schippers. Daarnaast is er voor in totaal ruim 6 ha aan opties uitgegeven aan diverse bedrijven. De vraag komt nu vooral vanuit de Kempen.

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 (ruim 20 hectare) aan partijen als VDL, KLC, Diffutherm en Agio/ATD;
- Met een (bijna) continue bouwstroom sinds de opening van het terrein;
- Ligging in de Brabantse Kempen.

De tot nu toe behaalde resultaten geven vertrouwen voor de toekomst, maar bieden hiervoor geen garanties. Om een continue stroom van verkopen van 5 ha per jaar te bevorderen worden verschillende activiteiten ondernomen, zoals:

- Goed en efficiënt relatiebeheer. Contact houden met belangstellende bedrijven en weten wat er speelt in de markt;
- Het onderhouden van contacten met de grotere bedrijven in de Kempen, de potentiële klanten, in samenwerking met de gemeenten;
- Het ondernemen van promotionele acties op het terrein, om de aandacht daar op te vestigen (bijvoorbeeld deelname aan de High Tech Ontdekkingsroute);
- Het onderhouden van contacten met Brainport Development en de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij BOM, gericht op het faciliteren van bedrijven van buiten de Kempen;
- Blijvend investeren in herkenbaarheid, promotie en acquisitie;
- Potentiële kandidaten optimaal faciliteren;

Woningbouw

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de opbrengst van woningbouwkavels met een totale oppervlakte van circa 1,5 ha in het Woonbos. Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar, die daar het concept van De Nieuwe Wildernis ontwikkelt. De capaciteit van het bestemmingsplan is verhoogd van 15 naar 30 woningen. Hierdoor kan de oorspronkelijk beoogde beeldkwaliteit worden gerealiseerd op kleinere kavels. Er is nu veel belangstelling voor De Nieuwe Wildernis. De kavels zijn bouwrijp en de verkoop loopt voorspoedig. Tot en met 2018 zijn 8 kavels geleverd en voor 5 kavels koopovereenkomsten gesloten. Er zijn dus nog 2 kavels nog niet in optie uitgegeven in het eerste cluster. Voor de tweede cluster wordt in 2019 een ontwikkelovereenkomst gesloten.

Tussentijdse winstneming

Regelmatig wordt de vraag gesteld op welk moment er enig resultaat is te verwachten van de exploitatie van het KBP. Veelal wordt dan bedoeld op verdeling van de winst over de deelnemende gemeenten. 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 2018 bedraagt € 1,2 miljoen. Tot en met 2018 is voor € 8,6 miljoen aan tussentijdse winst gestort in de daarvoor ingestelde bestemmingsreserve. Het betreft een administratieve boeking en geen winstuitkering. Het KBP beschikt immers niet over liquide middelen en dient eerst nog de lening van € 38,6 miljoen af te lossen. Winstuitkering is dus niet mogelijk zolang er nog sprake is van een externe financiering.

Looptijd Gemeenschappelijke regeling

Op basis van het besluit eind 2015 door alle gemeenten is de gemeenschappelijke regeling verlengd tot 1 januari 2024.

Overdracht beheer

In samenhang met de besluitvorming over de verlenging van de looptijd van de regeling is ook gekeken naar de overdracht van het beheer van de openbare ruimte van KBP aan de gemeente Bladel. 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

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. Het voornemen is een informatiebijeenkomst te plannen voor raadsleden in mei 2019¹. Daar wordt de inhoud van deze memo toegelicht. De memo wordt samen met de jaarrekening en begroting aangeboden aan het Algemeen Bestuur en ter kennisneming aan de gemeenteraden gezonden.

De vaststelling van de jaarrekening is gepland in het AB van 24 juni 2019. 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.

¹ Indien mogelijk wordt de informatiebijeenkomst gepland in mei. Afgelopen jaren is de informatiebijeenkomst voor raadsleden echter gehouden in de maand september. Dit vanwege de volle agenda in het eerste halfjaar van de raads- en cie. leden en de gemeenteraadsverkiezingen.