

Technische Vragen

Christen Unie
De heer H.J. Janse

Kenmerk 01131 TV
Datum 11 januari 2024

Onderwerp Beantwoording art. 35 vragen P172-I. Afronding initiatieffase Bedrijventerreinontwikkeling Zevenbergen-Noord

Geachte heer Janse,

U heeft de volgende vraag c.q. vragen ex artikel 35 Reglement van Orde op 10 januari 2024 met betrekking tot de afronding initiatieffase bedrijventerreinontwikkeling Zevenbergen Noord aan het college van burgemeester en wethouders gesteld:

1. Wat is het financiële risico qua rentekosten, gezien de huidige markt?
2. Een dergelijke uitgifte in beheer zou toch een flinke bate moeten opveren voor de gemeente. Waarom wordt uitgegaan van een karige break even bij verkoop van alle gronden?

Het antwoord op boven gestelde vraag c.q. vragen luidt:

1. In actieve grondexploitaties zijn in algemene zin altijd financiële risico's verbonden gerelateerd aan rente-ontwikkelingen. In de meerjarenbegroting 2024-2027 is de stijgende rente ook expliciet als risico benoemd.

Voor de GREX Bedrijventerrein Zevenbergen Noord zou een renteverhoging van 1% ten opzichte van de huidige in de GREX opgenomen rentelasten en -baten een nadelig effect van € 373.000 opleveren. Een verhoging van 2% zou een nadelig effect van € 783.000 betekenen.

Het rente-effect komt omdat de investeringskosten (m.n. de verwervingskosten) aan het begin van de looptijd van de GREX optreden en de opbrengsten in latere jaren wordt gerealiseerd (kosten gaan voor de baat). Als de rente zich op een dergelijke wijze zou ontwikkelen, beïnvloed het daarmee daadwerkelijk de uitkomstverwachting van de GREX en dat zou betekenen dat het nu nog voorziene positieve resultaat omslaat in een negatieve uitkomst.

Enige duiding van deze cijfers:

- De rente zoals een gemeente die dient te hanteren wijkt af van hoe marktrente tot stand komt. De gemeente moet hierbij de voorschriften van de BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten) volgen. De voorgeschreven methodiek houdt in dat de rente wordt bepaald op basis van de rentekosten voor extern aangetrokken financiering (vreemd vermogen) in relatie tot het totale vermogen van de gemeente (vreemd + eigen vermogen). Dat resulteert voor Moerdijk op dit moment in een rente die fors lager ligt dan de

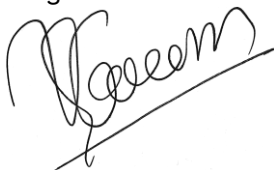
marktrente. Zo is op basis van deze voorschriften in de GREX rekening gehouden met een rentepercentage van 0,76%.

- Op dit moment stabiliseert de renteverhoging van de afgelopen tijd en is er zelfs sprake van een zeer geringe daling. Hoe dit de komende tijd ontwikkelt is niet te voorspellen. Afhankelijk van het moment dat wij als gemeente geld op de kapitaalmarkt moeten aantrekken voor de financiering van onze kapitaaluitgaven en de dan geldende tarieven, wijzigen ook de intern berekende percentages.
 - In december 2023 is een nieuwe notitie Grondbeleid door de commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten) uitgebracht, waarbij o.a. de te berekenen rente in de GREX-en verandert. Dit heeft het onderhavige raadsvoorstel gekruist. De veranderingen moeten in 2024 en 2025 worden verwerkt in de GREX-en. De effecten hiervan zijn nog niet bekend en worden meegenomen bij de actualisatie van de GREX-en die financieel technisch wordt verwerkt in de 2^e bestuursrapportage. Algehele teneur zal zijn dat de totale rentelast voor de gemeente niet zal toenemen, maar dat het verschuiving betreft tussen renteberekeningen in GREX'en en de renteberekeningen in de reguliere exploitatie.
2. Deze specifieke casus is relatief kostenintensief, onder andere omdat er woningen tussen het bestaande bedrijventerrein en het nieuwe terrein gelegen zijn, waarvan we er één hebben aangekocht. Dit is wenselijk om o.a. een koppeling tussen Koekoek I en het nieuwe terrein te kunnen maken. De grondwaarde van een woning is in aanvang al hoger dan de grondwaarde van bedrijfsgrond, waarna de gemeente vervolgens nog kosten moet maken om deze te slopen en bouwrijp te maken als bedrijfskavel. Dat stuwt de exploitatie in kostenzin flink op. Daarnaast is daar nog de verplaatsing van de relatief kostbare watertransportleiding die over het terrein heen loopt. Deze leiding voorziet het industrieterrein van vers drinkwater.

Voor wat betreft de opbrengsten is uitgegaan van een uitgiftetempo en uitgifteprijsen zoals die door de STEC groep (<https://stec.nl/>) zijn geadviseerd. STEC is een gerenommeerd bureau dat o.a. ook de provincie adviseert inzake bedrijventerreinprognoses.

Het gegeven dat de ontwikkelaars van Zevenbergen Noord geen heil zagen in het zelf actief oppakken van deze ontwikkeling, onderschrijft de relatief beperkte commerciële aantrekkingskracht van een ontwikkeling op deze locatie.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,
de gemeentesecretaris



ir. J.C. Slagboom