



BEDRIJVENPARK
DRACHTEN



Programma begroting 2026

Inhoud	blz.
1. Inleiding	2
2. Programmaplan	3
3. Paragrafen	
3.1 Grondbeleid	3
3.2 Weerstandsvermogen	4
3.3 Bedrijfsvoering	4
3.4 Financiering	5
4. Vaststelling begroting	6
5. Financiële Begroting 2026	7

1. Inleiding

De Gemeenschappelijke Regeling is een samenwerkingsverband van de gemeenten Opsterland en Smallerland. Zij draagt zorg voor de productie en uitgifte van bedrijventerreinen in haar werkingsgebied.

Het bedrijvenpark omvat de volgende deelgebieden:

1. Bedrijvenpark Drachten Azeven Zuid
2. Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord
3. Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord Fase 3

Voor de deelgebieden zijn afzonderlijke kostprijsberekeningen vervaardigd.

2. Programmaplan

2.1 Algemeen

Bedrijvenpark Drachten Azeven Zuid

De exploitatie van dit deelgebied beperkt zich tot de verkoop van 65.000 m2 bedrijventerrein. Naar verwachting zal de exploitatie eind 2026 worden afgesloten met een voordelig saldo van ca. € 4 miljoen. In de jaarrekeningen t/m 2024 is hiervan ruim € 3,8 miljoen verantwoord als gerealiseerde winst.

Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord

Het plangebied is bouwrijp. De terreinen zijn beschikbaar voor verkoop. In dit meerjarenperspectief zijn de verwachte resultaten doorgerekend naar de einddatum 2032. Per eind 2032 wordt nog een voordelig resultaat verwacht van € 1 miljoen. Tot en met 2024 is al ruim € 2,7 mln. verantwoord als gerealiseerde winst.

Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord Fase 3

Deze fase is in 2024 in exploitatie genomen. In 2025 zal gestart worden met het bouwrijpmaken en de eerste verkopen worden in 2026 verwacht. In dit meerjarenperspectief zijn de verwachte resultaten doorgerekend naar de einddatum 2032 met een verwacht voordelig eindresultaat van € 0,4 miljoen.

2.2 Doelstellingen

De deelgebieden Zuid en Noord zijn (nagenoeg) aangelegd en de terreinen zijn voor verkoop beschikbaar. Deelgebied Noord fase 3 moet nog bouwrijp gemaakt worden. Dit start naar verwachting in 2025 waarna in 2026 de eerste kavels verkocht kunnen worden. In 2026 wordt verwacht dat op Azeven Zuid 1,3 ha en op Azeven Noord inclusief fase 3 ca. 1,2 ha. zal worden verkocht.

De lasten in 2026 omvatten voor Azeven Noord het (gedeeltelijk) verder woonrijpmaken en de algemene kosten plus rente. Bij Azeven Zuid is alleen nog maar sprake van algemene kosten.

2.3 Raming van baten en lasten

Totale baten	1.943.000
Totale lasten	<u>2.698.000</u>
Saldo baten en lasten nadelig	<u>755.000</u>

Het saldo wordt bijgeschreven op de voorraad onderhanden werk

Hieronder volgt een specificatie van de baten en lasten per deelgebied

	Zuid	Noord	Noord fase 3	Totaal
Boekwaarde per 1-1-2026	757.000	653.000	1.688.000	3.098.000
Lasten				
-Bouwrijpmaken/woonrijpmaken	0	783.000	861.000	1.644.000
-Algemene kosten	42.000	317.000	559.000	918.000
-Rente	24.000	23.000	89.000	136.000
Totaal lasten	66.000	1.123.000	1.509.000	2.698.000
Baten				
-Verkopen	-1.100.000	-177.000	-666.000	-1.943.000
Totaal baten	-1.100.000	-177.000	-666.000	-1.943.000
Saldo voor winstneming	-277.000	1.599.000	2.531.000	3.853.000
Winstneming	277.000			277.000
Boekwaarde per 31-12-2026	0	1.599.000	2.531.000	4.130.000

Het deelgebied Zuid kan eind 2026 naar verwachting worden afgesloten waarbij de negatieve boekwaarde vrijvalt in het resultaat.

3. Paragrafen

3.1 Grondbeleid

3.1.1. Visie grondbeleid

Via het voeren van een actief grondbeleid gestalte geven aan de ontwikkeling van bedrijfsterreinen in het werkingsgebied van de Gemeenschappelijke Regeling.

3.1.2 Prognose te verwachten resultaten

In de tabel hieronder wordt het verwachte eindresultaat per deelgebied weergegeven

Deelgebied	einde looptijd	Boekwaarde 31-12-2026	nog verwachte lasten	nog verwachte baten	verwacht eindsaldo
Zuid	2026	0	0	0	0
Noord	2032	1.599.000	6.636.000	-7.169.000	1.066.000
Noord Fase 3	2032	2.531.000	4.640.000	-6.770.000	401.000
		4.130.000	11.276.000	-13.939.000	1.467.000

Volgens de huidige verwachting zal deelgebied Zuid eind 2026 zijn afgerond. Het gerealiseerde eindresultaat wordt als winst verantwoord in het boekjaar.

Algemeen

De gepresenteerde resultaten zijn een zo goed mogelijke inschatting op basis van diverse aannames met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen. Daarbij zijn onzekere factoren als restant looptijd, tempo van verkopen en fasering van bouwrijp maken etc. De toekomstige ontwikkelingen zijn als gevolg van de lange looptijd (tot en met 2032) maar ook door de problemen met energievoorziening en stikstof moeilijker in te schatten.

Vennootschapsbelasting

Uitgangspunt van de GR Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten is dat de GR niet belastingplichtig is omdat de GR niet kan worden aangemerkt als ondernemer.

Adviesbureau BDO heeft voor de GR onderzoek gedaan en constateert het volgende:

"Op basis van de uitgevoerde analyse neemt GR Bedrijvenpark Drachten de volgende standpunten in:

- Azeven-Zuid en Azeven-Noord dienen als één verweven activiteit beschouwd te worden en als zodanig getoetst te worden.

- op basis van de uitkomsten van de Post-QuickScan is het verdedigbaar te stellen dat een winststreven ontbreekt. Van een onderneming is geen sprake."

3.2 Weerstandvermogen

3.2.1. Algemeen

Het weerstandvermogen geeft inzicht in de financiële gezondheid van de organisatie en in welke mate de organisatie in staat is om financiële risico's op te vangen.

De gemeenschappelijke regeling is een samenwerkingsverband tussen gemeenten en heeft tot doel het realiseren van bouwgrond ten behoeve van de verkoop. Daarbij worden investeringen gedaan om deze door middel van verkoopopbrengsten en subsidies weer terug te verdienen. De gemeenschappelijke regeling beschikt (na winstnemings 2024) over een eigen vermogen van € 6,6 miljoen. Daarmee is er dus ook sprake van weerstandvermogen.

De eventuele risico's (zoals hieronder benoemd) worden gedragen door de deelnemende gemeenten. Omdat er sprake is van totaal financiering zal de beëindiging en de afrekening van de exploitaties tegelijk plaatsvinden.

3.2.2 Risico's

Bedrijvenparken Drachten Azeven Zuid

Aangezien de gronden bouwrijp zijn gemaakt en de meeste bouwterreinen zijn verkocht, beperken de risico's zich tot het tempo van de verkoop van de resterende terreinen. Verwacht wordt dat de laatste kavel in 2026 wordt verkocht, waar na deze exploitatie wordt afgesloten

Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord en Noord fase 3 en 4

Azeven Noord heeft een beperkte boekwaarde. De nog te maken kosten voor Noord worden ruim goedgemaakt door de nog te ontvangen opbrengsten. De kosten van woonrijpmaken vinden gefaseerd plaats gelijk oplopend met de verkoop van een cluster kavels. Het risico voor dit deelgebied is beperkt.

Azeven Noord fase 3 is net in exploitatie genomen. Er moet er nog worden geïnvesteerd in het woonrijp maken voordat opbrengsten gegenereerd kunnen worden. Daarnaast zijn in 2024 de gronden voor Noord fase 4 verworven voor ruim 7,6 miljoen. Deze gronden moeten op een later moment terugverdiend worden na het in exploitatie nemen van fase 4. Door deze ontwikkelingen is de voorraad fors toegenomen tot circa € 11 miljoen eind 2024. Er wordt verwacht dat over enkele jaren de boekwaarde weer zal dalen door de verkopen waardoor het risico ook daalt. Het tempo van de verkopen kan nog wel beïnvloed worden door de netcongestie en stikstof problematiek.

Voor de risico's wordt een de risicobuffer binnen de exploitatie van de GR aangehouden in de vorm van de algemene reserve(€ 6,5 miljoen). Daarnaast houdt gemeente Smallingerland een weerstandsvermogen aan voor de risico's van de GR.

3.3 Bedrijfsvoering

3.3.1 Doelstelling

De bedrijfsvoering van de Exploitatiemaatschappij is gericht op het op slagvaardige wijze ontwikkelen en exploiteren van het bedrijvenpark Drachten en het verzorgen van een optimale afstemming van alle hiermee samenhangende aspecten en bevoegdheden van de deelnemers aan de gemeenschappelijke regeling.

3.3.2 Bevoegd gezag

Het Algemeen Bestuur is het hoogste gezag binnen de GR. Omdat de GR in principe één groot grondbedrijf is met een dus hoofdzakelijk bedrijfsmatige doelstelling is geopteerd voor een zo flexibel mogelijke structuur. Dit betekent dat die zaken die wettelijk gezien kunnen worden gedelegeerd ook daadwerkelijk aan de Directieraad zijn overgedragen.

3.3.3 Organisatie

De GR heeft geen personeel in dienst. De activiteiten met betrekking tot de bouwgrondexploitatie worden voor wat betreft de technische, planologische, commerciële, juridische en daarmee verwante zaken verzorgd door de gemeente Smallingerland en Opsterland.

De financiële administratie wordt gevoerd door de gemeente Smallingerland.

3.4 Financiering

Voor de financiering van de investeringen is het eigen vermogen van circa € 6,6 miljoen beschikbaar. Daarnaast beschikt de GR over een rekening courant krediet bij de BNG met een maximale kredietruimte ruim € 6,8 miljoen.

In de prognoses van de exploitaties zijn de volgende rentefactoren gebruikt:

Rekening-courant 3% jaarlijks

Financiële begroting 2026

Ec. Cat. BBV	Omschrijving	Rekening 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Lasten				
3.3.3	Aankoop gebouw			
	Bouwrijp maken			
3.3.3.	Grondwerk			
3.3.3.	Verharding			
3.3.3.	Riolering			
3.3.3.	Groenaanleg	86.410	797.750	1.644.000
3.3.3.	Verlichting/brandkranen			
3.3.3.	Kunstwerken			
3.3.4.	Vorbereiding en toezicht			
3.4.	Overige goederen en diensten	284.612	404.476	918.000
6.1.	Rente plannen in uitvoering	-15.147	9.382	136.000
6.3	Afboeking voordelig saldo op boekwaarde	907.327	641.310	-755.000
Totaal lasten		1.263.202	1.852.918	1.943.000

Baten				
2.1.	Optierente	30.709	0	0
3.2.2.	Huren en pachten	6.752	0	0
3.3.1.	Verkoop gronden	1.225.741	1.852.918	1.943.000
6.3.	Bijboeking nadelig saldo op boekwaarde	0	0	0
Totaal baten		1.263.202	1.852.918	1.943.000

De toename van de boekwaarde bedraagt

€ 755.000

De mutatie van de boekwaarden luidt:

Bedrijvenpark Drachten Zuidwest en Noordoost

-1.034.000

Bedrijvenpark Azeven Noord

946.000

Bedrijvenpark Azeven Noord Fase 3

843.000

Per saldo afboeking op boekwaarde

755.000