ONTVANGSTDATUM
28 MRT 2024
gemeente
Opsterland

BEDRIJVENPARK
DRACHTEN

Aan Gemeenteraad gemeente Opsterland
t.a.v. de griffier
Postbus 10.000
9244 ZP Beetsterzwaag

Drachten, 1 april 2024

Onderwerp:
Concept jaarrekening 2023, Ontwerpbegroting 2025 en Financieel Meerjarenperspectief Gemeenschappelijke regeling Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten

Geachte gemeenteraad,

Bijgaand doen wij u toekomen het concept jaarrekening 2023, de ontwerpbegroting 2025 en het financieel meerjarenperspectief 2025-2028 van de gemeenschappelijke regeling "Bedrijvenpark Drachten".

Zoals in het reglement voor de gemeenschappelijke regeling "Bedrijvenpark Drachten" bepaald, moeten de genoemde stukken aan de deelnemende gemeenteraden worden aangeboden.

De gemeenteraden kunnen aan de Directieraad hun gevoelens over de inhoud van deze stukken doen blijken. Die reacties worden door de Directieraad onverkort gevoegd bij de definitieve jaarrekening, begroting en financieel meerjarenperspectief en ter vaststelling aangeboden aan het Algemeen Bestuur.

Met deze brief willen wij u ook wat extra informatie verschaffen over lopende ontwikkelingen, waarin in de jaarrekening in meer of mindere mate aandacht is besteed.

Grondverkopen
Het exploiteren van een gebied brengt risico met zich mee. Het grootste risico is het achterblijven van opbrengsten uit grondverkopen ten opzichte van de begroting. De afgelopen jaren hebben de verkopen aan de verwachtingen voldaan. In 2023 is er circa 1,8 ha verkocht. De netcongestie en de oorlog in Oekraïne hebben een impact op ons allemaal en de energietransitie en de oorlog leiden tot moeilijk voorspelbare omstandigheden. In het afgelopen jaar zijn de effecten van de netcongestie nog niet significant geweest. De belangstelling voor bedrijfskavels is nog steeds groot en ook de verkopen zijn (nog) goed. Behoefteonderzoek laat zien dat de vraag naar bedrijventerreinen de komende jaren zich zal blijven handhaven op het huidige niveau. Dit betekent wel dat er

uitbreiding van de hoeveelheid uitgeefbaar terrein nodig is. Met de huidige voorraad kan de toekomstige vraag niet worden bediend. Daarom is er gestart met de voorbereidingen voor een uitbreiding van twee keer 10ha. bedrijventerrein.

Uitbreiding Azeven Noord
De voorbereidingen worden getroffen voor een uitbreiding van Azeven Noord van (netto) 10 ha. (fase 3). De verwachting is dat het bestemmingsplan in 2024 onherroepelijk wordt waardoor de grondexploitatie Azeven Noord ook zal worden geactualiseerd. In 2023 is voor de uitbreiding de benodigde grond aangekocht.
Voor langere termijn is een verdere uitbreiding van Azeven Noord (fase 4) noodzakelijk. De verwerving van de hiervoor benodigde is in 2023 in gang gezet.

Uitbreiding Azeven Zuid
De gemeenteraad van Opsterland heeft ingestemd met uitbreiding van het werkingsgebied ten westen van het bestaande bedrijventerrein Azeven Zuid.
In 2024 wordt dit voorstel voorgelegd aan de gemeenteraad van Smallingerland.
De uitbreiding van het werkingsgebied is nodig voor realisatie van 10ha. (netto) uitgeefbaar bedrijventerrein. Hiervoor moeten nog gronden worden verworven.
Totdat Smallingerland heeft ingestemd met uitbreiding van het werkingsgebied, zijn de kosten van grondverwerving voor rekening van gemeente Opsterland. Wanneer beide gemeenteraden hebben ingestemd met de uitbreiding vindt verrekening plaats van gemaakte kosten met de Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten.

Grondprijzen
Besloten is om vanaf 2024 de verkoopprijzen te verhogen met 2%, met uitzondering van de zichtkavels A7en N381. De afgelopen jaren zijn de verkoopprijzen van bouwgrond gestegen. Onderzoek, uitgevoerd door Stec Groep, liet zien dat veel gemeenten ook in 2023 zijn overgegaan tot het verhogen van de grondprijzen. De verwachting is dat voor 2024 het merendeel van de gemeenten opnieuw een stijging van de grondprijzen gaan doorvoeren. De landelijke prijsstijging voor 2024 komt uit op 2,3%.

Risico's
Aangezien alle gronden (nagenoeg) bouwrijp zijn gemaakt beperken de risico's zich tot het tempo van de verkoop van de bedrijventerreinen. Bij de investeringen welke nog moeten worden gedaan is de afgelopen jaren uitgegaan van het principe dat er pas wordt geïnvesteerd wanneer daar ook in voldoende mate opbrengsten tegenover staan. Voor 2023 geldt dat er opbrengsten uit grondverkopen zijn gerealiseerd. De grondexploitatie bedrijventerrein Azeven Noord voorziet nog in een investering voor de aanleg van voetpaden. Met het oog op de uitbreiding van het bedrijventerrein Azeven Noord wordt voorgesteld om de investering te combineren met de aanleg van langzaam verkeer routes in de uitbreiding. Door middel van een jaarlijkse inventarisatie van de ontwikkeling van de realisatie ten opzichte van de prognose zullen de afwijkingen zichtbaar worden.
Door de verkopen is de boekwaarde in 2023 met ca. € 0,8 mln. afgenomen. Hierdoor wordt het risico ook kleiner. Door verplichte winstneming beschikt de GR exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten over een eigen vermogen. Het eigen vermogen bedraagt met de winstneming 2023 ruim € 6,5 mln. Deze kan worden beschouwd als weerstandsvermogen. Het totale beschikbare weerstandsvermogen is voldoende om de risico's te dekken.

BEDRIJVENPARK
DRACHTEN

Vennootschapsbelasting
In de prognoses is geen rekening gehouden met de mogelijke financiële gevolgen van de vennootschapsbelasting (vpb) voor overheidslichamen met betrekking tot de uitvoering van economische activiteiten. Deze vpb plicht is op 1 januari 2016 in werking getreden.
De GR hanteert richting belastingdienst vooreerst wel het standpunt dat zij niet belastingplichtig is. Tot nog toe heeft de belastingdienst de zogenaamde 0-aangifte geaccepteerd.

Financiering
De rente op de financiering is op dit moment erg laag. Naar verwachting zal de financieringsbehoefte voor de rest van de looptijd van de exploitaties verder afnemen. Hierop is geanticipeerd door in 2015 een geldlening af te sluiten met een jaarlijkse aflossingsverplichting, deze heeft een looptijd tot en met 2025 en moet in tien jaarlijkse termijnen worden afgelost. De aard van de financiering is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de exploitatie. De ontwikkeling is voor deze lange termijn moeilijk in te schatten. Voortdurend vindt beoordeling plaats van deze ontwikkeling en de daarbij passende financiering.

Goedkeuring accountant
Wij hebben inmiddels een terugkoppeling gehad van de accountant dat zij de voorliggende jaarrekening kunnen goedkeuren. De jaarrekening bieden wij u aan zonder goedkeuring van de accountant. De werkwijze is dat de accountant pas haar goedkeuring geeft na vaststelling van de jaarrekening door de Directieraad. De definitieve vaststelling vindt plaats in juni in het Algemeen Bestuur, nadat de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten hebben gereageerd.

De Directieraad verzoekt u hen, vóór 1 juni 2024, schriftelijk in kennis te stellen van de reactie van de gemeenteraad.

Hopend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

De Directieraad van de Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten,

Voorzitter,

Dhr. J. Rijpstra

Postadres:
Postbus 10.000
9200 HA DRACHTEN
Bezoekadres Secretariaat:
Gauke Boelensstraat 2 9203 RM DRACHTEN

Telefoonnummer: 0512-581234
Emailadres: h.postma@smallingerland.nl