



Aan Gemeenteraad gemeente Opsterland
t.a.v. griffier Laura Meijer

Drachten, 27 maart 2025.

Onderwerp:

**Concept jaarrekening 2024, Ontwerpbegroting 2026 en Financieel Meerjarenperspectief
Gemeenschappelijke Regeling Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten**

Geachte gemeenteraad,

Bijgaand doen wij u toekomen het concept jaarrekening 2024, de ontwerpbegroting 2026 en het financieel meerjarenperspectief 2026-2029 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.

Grondverkoop

Het exploiteren van een gebied brengt risico met zich mee. Het grootste risico is het achterblijven van opbrengsten uit grondverkoop ten opzichte van de begroting. De afgelopen jaren hebben de verkopen aan de verwachtingen voldaan. In 2024 is er circa 1,5 ha verkocht. De netcongestie en de geopolitieke spanningen hebben een impact op ons allemaal en deze zaken leiden tot moeilijk voorspelbare omstandigheden. In de afgelopen twee 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. Behoeftedonderzoek 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. Dit jaar is daarom gestart met de exploitatie van fase 3 aan de Azeven Noord. Wanneer de verkopen van deze 10 ha voorspoedig zullen verlopen is het van belang om de huidige voorraad nogmaals uit te breiden met 10ha. De toekomstige vraag zou anders niet bediend kunnen worden.

Uitbreiding Azeven Noord

De uitbreiding, fase 3, van Azeven Noord van (netto) 10 ha is in 2025 in exploitatie genomen. Inmiddels zijn de bedrijfskavels in verkoop en is er vanuit verschillende partijen interesse getoond. Wanneer de verkopen voorspoedig gaan zal er gekeken worden naar een verdere uitbreiding van Azeven Noord (fase 4). De gronden van deze uitbreiding zijn al reeds in bezit van de gemeente.

Uitbreiding Azeven Zuid

Na wat vertraging betreft de uitbreiding van het werkingsgebied wordt deze in 2025 voorgesteld aan beide raden. De uitbreiding van het werkingsgebied is nodig voor realisatie van 10 ha. (netto) uitgeefbaar bedrijventerrein. Hiervoor moeten nog gronden worden verworven. Totdat zowel de gemeenteraad van Opsterland als de gemeenteraad van Smallingerland heeft ingestemd met uitbreiding van het werkingsgebied, zijn de kosten van eventueel op voorhand gedane 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 2025 de verkoopprijzen te verhogen met 5%, met uitzondering van de zichtkavels A7en N381, deze zijn met 2,5% verhoogd. De afgelopen jaren zijn de verkoopprijzen van bouwgrond gestegen. Onderzoek, uitgevoerd door Stec Groep, liet zien dat veel gemeenten ook in 2024 zijn overgegaan tot het verhogen van de grondprijzen. De verwachting is dat voor 2025 het merendeel van de gemeenten opnieuw een stijging van de grondprijzen gaan doorvoeren. Daarnaast is een onderzoek uitgevoerd waarin de grondprijzen voor bedrijventerreinen vergeleken werden met omliggende gemeenten. Geconcludeerd kon worden dat de GR aan de lage kant zat, dit is meegenomen in de keuze om de grondprijzen met 5% te verhogen.

Risico's

Voor Azeven Zuid en Azeven Noord is het risico nihil c.q. beperkt. Azeven Zuid is bijna afgerond en Azeven Noord heeft een beperkte boekwaarde. De nog te maken kosten voor Noord worden ruim goedgeemaakt door de nog te ontvangen opbrengsten. De kosten van woonrijpmaken vinden gefaseerd plaats gelijk oplopend met de verkoop van een cluster kavels. Azeven Noord fase 3 is net in exploitatie genomen. Er moet er nog worden geïnvesteerd in het woonrijp maken voordat opbrengsten gegenereerd kunnen worden. De kosten gaan voor de baat uit. In 2024 zijn de gronden voor Noord fase 4 verworven. Deze gronden moeten op een later moment terugverdiend worden na het in exploitatie nemen van fase 4.

Door middel van een jaarlijkse inventarisatie van de ontwikkeling van de realisatie ten opzichte van de prognose zullen de afwijkingen zichtbaar worden. Daarnaast wordt er voor de risico's een risicobuffer binnen de exploitatie van de GR aangehouden in de vorm van de algemene reserve(€ 6,5 miljoen).

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. In 2015 een geldlening afgesloten met een jaarlijkse aflossingsverplichting, deze heeft een looptijd tot en met 2025 en is in tien jaarlijkse termijnen afgelost. De aard van de financiering na 2025 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

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.

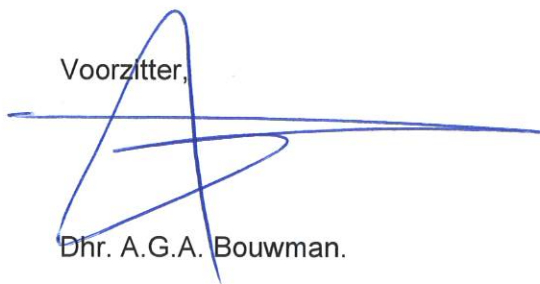
De Directieraad verzoekt u hen, vóór 1 juni 2025, schriftelijk in kennis te stellen van de reactie van de gemeenteraad.

Hopend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

De Directieraad van de Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten,

Voorzitter,



Dhr. A.G.A. Bouwman.

Postadres:

Postbus 10.000
9200 HA DRACHTEN

Bezoekadres Secretariaat:

Gauke Boelensstraat 2 9203 RM DRACHTEN

Telefoonnummer: 0512-581234

Emailadres: m.vlieg@smallingerland.nl