Gemeenschappelijke Regeling Heesch West

(Meerjaren)begroting 2025-2028

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Beleidsbegroting
   - 2.1 Wat willen bereiken? 6
   - 2.2 Wat gaan we ervoor doen? 6
   - 2.3 Wat mag het kosten? 9

3. Paragrafen BBV
   - 3.1 Paragraaf bedrijfsvoering 11
     - 3.1.1 Bestuurlijke structuur 11
     - 3.1.2 Financiële organisatie 11
     - 3.1.3 Financieel administratieve organisatie 12
   - 3.2 Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing 12
   - 3.3 Paragraaf verbonden partijen 15
   - 3.4 Paragraaf grondbeleid 15
   - 3.5 Paragraaf lokale heffingen 16
   - 3.6 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen 16
   - 3.7 Paragraaf financiering 16
   - 3.8 Paragraaf openbaarheid Wet open overheid (WOO) 17

4. Financiële begroting
   - 4.1 Financiële uitgangspunten 19
   - 4.2 Begroting 20
   - 4.3 Financiële positie 21
   - 4.4 Geprognosticeerde balans en EMU-saldo 23
   - 4.5 Reserves en voorzieningen 24

5. Vaststellingsbesluit Algemeen Bestuur 25

Bijlage I Totalen grondexploitatie GR Heesch West 26

Bijlage II Taakvelden 27

BEGROTING HEESCH WEST 2025

1. Inleiding

Voor u ligt de begroting 2025 van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West. De Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West is opgericht op 19 juni 2014. In de GR Heesch West participeren de gemeenten Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss. Dit met als doel om een regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen.

Het bestemmingsplan Heesch West is begin 2022 door de gemeenteraden van de grondgebied gemeenten Bernheze en 's-Hertogenbosch vastgesteld. Hierbij is ook een bijbehorend bestemmingsplan dat specifiek op industriegeluid ziet, vastgesteld: 'Facetplan geluidszone gezoneerd industrieterrein Heesch West' (facetplan geluid). Het facetplan geluid valt ook voor een klein gedeelte over het grondgebied van de gemeente Oss en is daarom mede door de gemeenteraad van Oss vastgesteld.
Met Heesch West ontwikkelen we een regionaal bedrijventerrein dat gefaseerd ruimte biedt aan in totaal maximaal 80 hectare netto uitgeefbare kavels: 50 hectare netto uitgeefbare kavels in de 1e fase en 30 hectare netto uitgeefbare kavels in de 2e fase. Het bedrijventerrein heeft een regionale focus. Een belangrijk accent ligt hierbij op het aanbieden van grootschalige kavels (groter dan 1 hectare). In beperktere mate is er ook ruimte voor middelgrote bedrijven (kavelgroottes vanaf 5.000 m2).
Door de schaarste in het regionale locatieaanbod en de grootte, in belangrijke mate directe regionale vraag van ondernemers, heeft de ontwikkeling van Heesch West, meer nog dan voorheen, grote urgentie. Er zijn veel bedrijven die vanwege omgevingshinder of puur ruimtegebrek op hun huidige locatie beperkt worden in hun verdere ontwikkeling. Ruimte bieden aan deze bedrijven, en zo door doorstroming weer ruimte bieden aan andere ontwikkeling op vertreklocaties, is belangrijk voor een goede regionale economische en ruimtelijke ontwikkeling.
Behandeling van de beroepsprocedure wordt niet eerder dan najaar 2024 verwacht, definitieve uitspraak kan dan op zijn vroegst eind 2024/ begin 2025 aan de orde zijn.

De GR is ook belast met de uitbreiding van het bedrijventerrein Cereslaan-West. Vaststelling van dit bestemmingsplan is voorzien in het voorjaar van 2024.

Nu het bestemmingsplan Heesch West is vastgesteld wordt de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West financieel en qua organisatie verder geactiveerd. In 2022 zijn de boekwaarden, met name historische kosten verwerving en plan- en beheerkosten, van de deelnemende gemeenten ingebracht bij de GR. Dit geldt ook voor de door de gemeenten gevormde verliesvoorzieningen en financiering.

Er bestaat zeer ruime directe interesse van bedrijven voor grond bij Heesch West. In het uitgiftebeleid is ook nadrukkelijk aandacht voor de regionale focus die Heesch West heeft.

Na vaststelling bestemmingsplan is door 30 appellanten beroep ingesteld bij de Raad van State. Door algemene vertragingen bij de Raad van State in combinatie met de planomvang is grote vertraging in de beroepsprocedure aan de orde. Inmiddels heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak voor een aantal deelaspecten de STAB gevraagd om haar daarover in het voorjaar te adviseren. Behandeling van het beroep wordt voorzien in het najaar en een uitspraak wordt op zijn vroegst eind 2024 verwacht. Met het aanvangen van het bouwrijp maken wordt gewacht tot onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan. De eerste verkoopfase start op zijn vroegst begin 2025, uitgaande van een onherroepelijk bestemmingsplan. Eerste uitgifte van kavels is wellicht nog mogelijk in 2025 en de eerste oplevering van bedrijfsgebouwen is dan ongeveer 2026.

In het voorjaar van 2022 hebben netbeheerders Enexis/Tennet afgekondigd dat er belemmeringen zijn om nieuwe aanvragen op het elektriciteitsnet toe te laten. De zorgen over netcongestie zijn in het afgelopen jaar verder toegenomen. Overheden en netbeheerders onderzoeken hoe met nieuw beleid en investeringen er ruimte kan worden geboden aan nieuwe ontwikkelingen. Heesch West is voorzien in de investeringsplannen van Enexis. De capaciteit is afhankelijk van de versterking van hoofdstation Oss en (hogerop in het net) Wijchen. Daarin worden in periode 2028-2032 verdere stappen gemaakt.

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Heesch West moet qua energieoplossing en uitvoeringsstrategie een toekomstbestendige oplossing worden uitgewerkt. Daarvoor is een gespecialiseerd bureau ingeschakeld en in samenwerking met betrokken gemeenten en afgestemd met de netbeheerder wordt zo toegewerkt naar een robuuste aanpak. In de verdere voorbereiding is het ontwikkelen van het energieconcept en een uitvoeringsstrategie een belangrijk aandachtsveld. Naast investeringen van de netbeheerder zal er ook actief regie moeten worden gevoerd op een optimale energiebalans van het Heesch West. In de uitvoeringsstrategie zullen, aangezien de netcongestie in de eerste jaren van gronduitgifte nog aan de orde is, de uitgiftevoorwaarden en het uitgiftetempo moeten worden afgestemd op de mogelijkheden en belemmeringen van het net en het te ontwikkelen energieconcept.

Voor het verkrijgen en hebben van een financieel inzicht is de grondexploitatie geactualiseerd op basis van de vastgestelde plannen en marktontwikkelingen. De grondexploitatie wordt ieder jaar geactualiseerd en door het Algemeen Bestuur vastgesteld.

De geactualiseerde grondexploitatie 2024 vormt het kader voor deze begroting en de jaarstukken 2023. De begroting wordt voor zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraden van de deelnemers in de GR. Deze zienswijzen neemt het Algemeen Bestuur (AB) mee bij de besluitvorming. Het AB besluit

op 5 april 2024 over de geactualiseerde grondexploitatie 2023 Heesch West. Vervolgens zal de begroting 2025 op 5 juli 2024 ter vaststelling aan het Algemeen Bestuur voorgelegd worden.

Het financiële eindresultaat is bij de actualisatie nagenoeg hetzelfde gebleven. Bij de ontwikkeling van alleen de eerste fase (50 hectare) is het verwachte verlies nog steeds € 43,5 miljoen (eindwaarde). De deelnemende gemeenten hebben hiervoor een verliesvoorziening van € 43,7 miljoen gevormd en in 2022 overgedragen aan de GR. De verliesvoorziening dekt mede het afboeken van het negatief eigen vermogen ten gunste van de Algemene reserve, € 217.000. Dit betreft een administratieve wijziging vanwege in het verleden gemaakte kosten die niet binnen de kostensoortenlijst Bro vallen. De totale boekwaarde van Heesch West bedraagt per 31 december 2023 € 84,4 miljoen.

2. Beleidsbegroting

2.1 Wat willen we bereiken?

Het samenwerkingsverband heeft tot doel het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid in de regio “Noordoost Brabant” door middel van het duurzaam ontwikkelen, realiseren, exploiteren en beheren van een kwalitatief hoogwaardig en uit financieel-economisch oogpunt aanvaardbaar (boven) regionaal bedrijventerrein.

Het jaar 2022 was met de vaststelling van het bestemmingsplan een belangrijke mijlpaal. Echter door de beroepszaken bij de Raad van State wordt het starten met het voorbereiden van het bouw- en woonrijp maken en de gronduitgifte aanzienlijk vertraagd. Het is belangrijk om met een robuust energieconcept en samenhangende uitvoeringsstrategie ervoor te zorgen dat nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden de gronduitgifte en realisatie van het terrein te starten.

2.2 Wat gaan we ervoor doen?

Geplande activiteiten

Voor het regionale bedrijventerrein is het circulair kwaliteitsplan en bestemmingsplan 2022 vastgesteld en gepubliceerd. Door de beroepsprocedures moeten we een pas op de plaats maken. Parallel daaraan de afwikkeling van de beroepszaken starten we toch met de voorbereidingen voor de planrealisatie. Heesch West geniet aanzienlijke interesse op basis van de voorgenomen ambities en mogelijkheden. De belangstelling sluit aan op het vestigingsprofiel en de regionale focus die het terrein heeft.

Grondexploitatieberekening

Deze is begin 2024 weer geactualiseerd. Hierbij is uitgegaan dat 50 hectare, in de periode van 2025 tot en met 2031, als uitgeefbaar terrein zal worden verkocht.

Projectorganisatie

De planontwikkeling is uitgevoerd door een intergemeentelijk projectteam met ondersteuning door gespecialiseerde adviseurs. Er is voor de verdere voorbereiding en realisatie een extern organisatieadvies uitgebracht. De verdere organisatieontwikkeling wordt door de GR in afstemming met de ambtelijke opdrachtgevers van de betrokken gemeenten afgestemd en geïmplementeerd. Belangrijke uitgangspunten zijn een slagvaardige organisatie met continuïteit en goede samenwerking met betrokken gemeenten.

Planontwikkeling

De GR Heesch West blijft zich inzetten voor een passende balans tussen enerzijds goede vestigingsmogelijkheden voor de in het Masterplan afgebakende vestigingsprofiel en anderzijds een qua omgevingseffecten passende en beheersbare planinpassing in de omgeving. In dat kader wordt overleg met omgevingspartijen voortgezet. Onder meer de verkeersontwikkeling en monitoring hiervan en ook mogelijke verdere uitwerkingen van het landschapspark en de zorgvuldige inpassing zullen daarin aan de orde komen. Hiermee wordt actief invulling gegeven aan moties die bij de vaststelling van het bestemmingplan zijn vastgesteld.

Duurzame ontwikkeling

Het circulair kwaliteitsplan Heesch West en de verdere uitwerking maken de duurzame doelen van Heesch West ambitieus en concreet. De aandacht is daarin niet alleen gericht op energieambities (aardgasvrij en energiepositief) maar ook op Klimaat, Biodiversiteit, Bouw en materiaalgebruik en Mobiliteit. Het is gewenst dat de benoemde duurzame ambities zowel in beleid, planproducten en ook in acquisitie- en gronduitgifte concreet en overtuigend worden geïmplementeerd. Met de sturingsfilosofie ‘uitnodigend maar niet vrijblijvend’ en naar mogelijkheden focus op de (inter)nationale klimaatdoelen 2030. Naast regionale focus zijn duurzame ambities een belangrijk aspect in het afwegingskader voor de gronduitgifte. In aanvulling op het circulair kwaliteitsplan wordt dit ook in het uitgiftebeleid verder uitgewerkt. Heesch West zal daarin waar mogelijk coachen, verbinden en faciliteren. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst hoe de zich vestigende bedrijven dit ten uitvoer brengen.

Zonnepark

Voor de deelontwikkeling Zonnepark Achterste Groes is met Energie Fonds Brabant (EFB) een Samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor de realisatie en exploitatie. De SDE+-aanvraag is toegekend. De omgevingsvergunning is verleend en in november 2022 heeft de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de beroepsgronden tegen de omgevingsvergunning ongegrond verklaard. De vergunning is nu onherroepelijk en ontwikkelpartner BOM/RE neemt de verdere ontwikkeling en realisatie ter hand.
De energieschaarste staat een directe aanleg nu nog in de weg. Bij de hiervoor beschreven ontwikkelingen met betrekking tot energie wordt ook een oplossing voor de realisatie van zonnepark Achterste Groes in de scope betrokken.

Cereslaan-West

De planontwikkeling van dit afzonderlijke plangebied betreft het zo optimaal mogelijk uitbreiden van het bestaande bedrijventerrein met de tussenliggende zone tussen de hoofdontsluiting Heesch West en het bestaande bedrijventerrein. Het betreffen kleinschaligere bedrijfskavels voor lichte, overwegend

lokale bedrijvigheid. Verwerving en een pragmatisch ontwerp met o.a. voldoende waterberging zijn belangrijke aandachtspunten voor dit zelfstandige deelproject. Het ontwerp bestemmingsplan is in januari 2023 gepubliceerd. Hiermee wordt ongeveer 5 hectare nieuwe bedrijfskavels beschikbaar gemaakt; 3,1 hectare uit te geven door de GR en 1,9 hectare te ontwikkelen door private ontwikkelaars. Met deze ontwikkelaars zijn voor het borgen van het kostenverhaal anterieure exploitatieovereenkomsten gesloten. Vanwege de meer beperkte omgevingseffecten is de verwachting dat met een korte doorlooptijd van het bestemmingsplan Cereslaan-West de beide ontwikkelingen qua realisatie kunnen samenlopen.

Er is ook voor dit terrein aanzienlijke belangstelling en bij de gronduitgifte worden de vestgingsmogelijkheden voor bedrijven op beide terreinen ook in samenhang beschouwd. Vaststelling van dit bestemmingsplan is voorzien in het voorjaar van 2024.

Verwervingen
Het totale plangebied Heesch West (exclusief Cereslaan-West, oostelijke en westelijke ontsluiting en Achterste Groes) is 178 hectare groot waarvan in de eindsituatie ±80 hectare zal zijn uitgegeven als grootschalig bedrijventerrein. Het plan Cereslaan-West bevat uitgeefbaar 3,1 hectare (door de GR).

De gemeenten ’s-Hertogenbosch en Bernheze (nu dus de GR) beschikken over nagenoeg alle gronden binnen het plangebied. Het verwervingsdossier is nu zover dat een voor een aantal nog te verwerven percelen de onteigeningsprocedure is gestart. In dat kader hebben de eigenaren van de nog te verwerven percelen een definitieve aanbieding ontvangen. Met een aantal eigenaren is nu alsnog minnelijk overeenstemming bereikt over de aankoop van percelen.

Omgevingsmanagement
Heesch West is een grootschalige ontwikkeling. Deze ontwikkeling heeft qua ruimte, verkeer, economie en duurzaamheid forse impact op de regio. Voor een goede inpassing en zo breed mogelijk draagvlak is actief omgevingsmanagement gewenst. Een en ander wordt verder uitgewerkt in het verzorgen van een actuele website, nieuwsbrieven, een regelmatige afstemming van ontwikkelvoorstellen met het Burenoverleg en, met name als het om meer specifieke thema’s/ plandelen gaat, directe afstemming en inbreng van stakeholders. Heesch West zal ook in de verdere planvoorbereiding overleg voeren met omgevingspartijen. Hierbij wordt onder meer ook uitvoering gegeven aan aspecten van landschappelijke inpassing/compensatie en monitoring verkeer zoals die bij de vaststelling in gemeenteraden zijn aangenomen.

Acquisitie en uitgiftebeleid
De belangstelling voor vestiging op Heesch West is groot. De vraag was in belangrijke mate al regionaal bepaald. De doelsectoren zijn sterk verankert in de regionale economie. Daarbij speelt

bovendien dat het aanbod bedrijventerreinen voor bedrijven die passen in het bedrijvenprofiel dat voor Heesch West is bepaald op andere locaties in de regio nagenoeg niet meer beschikbaar is. Het belang om met de ontwikkeling van Heesch West de regionale economie en werkgelegenheid te behouden en verder te ontwikkelen is bij het ontbreken van alternatieve vestigingslocaties voor bedrijven steeds urgenter.

In aanloop naar de vaststelling van het bestemmingsplan zijn bedrijven in de gelegenheid gesteld zich vrijblijvend aan te melden als belangstellende. De belangstelling is zeer groot. Er wordt uitgiftebeleid uitgewerkt op basis waarvan de nadere prioritering van bedrijven zal plaatsvinden. In de prioritering zijn de regionale focus (meewerken in oplossingen voor lokale ruimtelijke, economische leefbaarheidsaangelegenheden in de regio) en duurzame innovatie (bijvoorbeeld ruimte voor innovatie bouw- en waterstofeconomie) belangrijke doelen. Het vestigen van bedrijven in milieucategorie 5.1 is niet direct mogelijk en bij eventuele afweging worden hier strikte voorwaarden aan verbonden. Met aandacht voor de moties die bij vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraden zijn aangenomen zal terughoudend met toelating worden omgegaan en met zorgvuldige afweging van voornoemde prioritering.

2.3 Wat mag het kosten?

De uitwerking hiervan is opgenomen in hoofdstuk 4. Daarin wordt een meerjarig inzicht verstrekt van de lasten en baten voor de komende 4 jaren.

In 2022 zijn de gronden en de historische boekwaarden overgedragen aan de GR Heesch West. Ook de financiering en de verliesvoorzieningen zijn overgegaan. De financiële activiteiten binnen de GR Heesch West zullen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in volume gaan toenemen. De geactualiseerde grondexploitatieberekening Heesch West (begin 2024) sluit op een tekort van € 43,5 miljoen (eindwaarde). Dit is in overeenstemming met de laatst vastgestelde exploitatieberekening in het AB van april 2023 behorende bij de jaarstukken 2022 en de begroting 2024 van de GR Heesch West, met uitzondering van afboeking negatief eigen vermogen in 2023 ad € 217.000 als gevolg van een administratieve wijziging.
Door met name de aangetrokken geldlening in 2023 en de gestegen rente nemen de kosten met € 2,6 miljoen toe. Echter het financiële eindresultaat blijft ongewijzigd. Dit komt omdat er bij de grondprijzen (uitgifte) behoedzaam, door een voorzichtigheidsmarge, is geraamd. Door de voorzichtigheidsmarge te verlagen en dus de grondprijzen te verhogen kan het financieel tekort gehandhaafd blijven op € 43,5 miljoen. In januari 2022 hebben we de markt(grond)prijzen door een extern bureau laten bezien.

In de grondexploitatie is de grondopbrengst voor de 2e fase, volgens begrotingsvoorschriften, nog niet geraamd. Deze gronden zijn nu nog voor agrarische waarde opgenomen.

Artikel 8 van het BBV schrijft voor dat het programmaplan de voorgeschreven beleidsindicatoren bevat. Deze verplichte beleidsindicatoren zijn niet van toepassing voor de GR.

3. Paragrafen BBV

Vanuit het BBV is voor de begroting een aantal verplichte paragrafen voorgeschreven.
Wanneer een paragraaf voor de GR niet van toepassing is, wordt dit bij de betreffende paragraaf aangegeven.

3.1 Paragraaf bedrijfsvoering

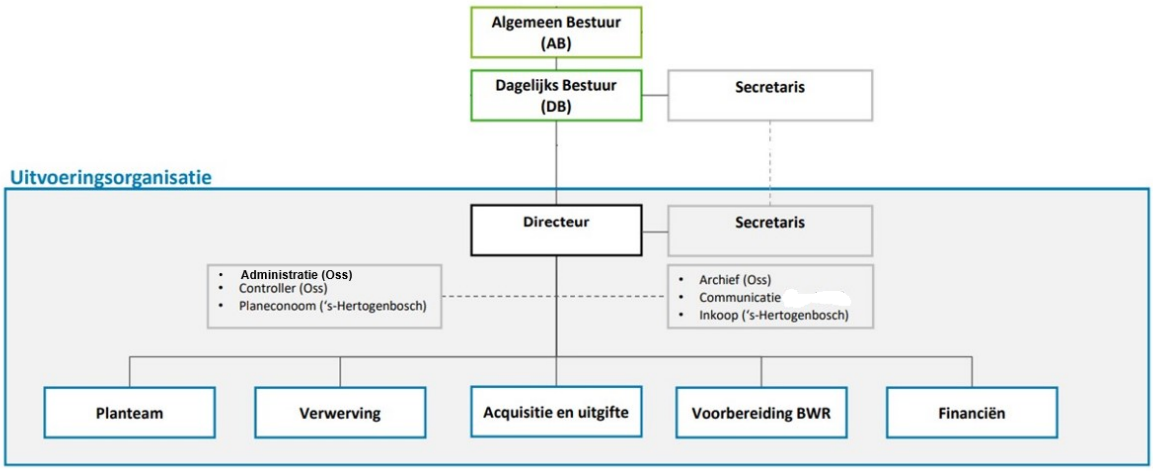
3.1.1 Bestuurlijke structuur

De GR Heesch West kent de volgende bestuursorganen:

- *het algemeen bestuur van 6 leden*:
  - twee wethouders van de gemeente ’s-Hertogenbosch, waarvan één voorzitter
  - twee wethouders van de gemeente Oss
  - twee wethouders van de gemeente Bernheze
- *het dagelijks bestuur van 3 leden*:
  - de voorzitter, een wethouder van gemeente ’s-Hertogenbosch
  - een wethouder van de gemeente Oss
  - een wethouder van de gemeente Bernheze

3.1.2 Financiële organisatie

De (financiële) organisatie van het samenwerkingsverband ziet er als volgt uit:



Voor de verdere voorbereiding en realisatie is in 2022 een extern organisatieadvies uitgebracht. Dat advies is in het Algemeen bestuur van 8 december 2022 besproken. Het functioneren van de GR is afhankelijk van interne en externe capaciteit en beschikbaarheid van kundig personeel. Waar mogelijk

wordt zoveel mogelijk projectinzet gedaan door de betrokken gemeenten. Bij de directeur ligt het accent op strategische visievorming en de operationele uitvoering bij een projectleider. Door de directeur van de GR wordt in afstemming met de ambtelijke opdrachtgevers de uitvoeringsorganisatie verder uitgewerkt en geïmplementeerd.

De GR regelt in artikel 35 lid 1 de financiële verhoudingen met en tussen de deelnemende gemeenten. Het algemene uitgangspunt hierbij is dat de deelnemende gemeenten er steeds voor zorgen dat het samenwerkingsverband altijd over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen ten aanzien van derden te kunnen voldoen.
De verhouding waarin een uiteindelijk voor- of nadelig saldo respectievelijk ten gunste of ten laste van de deelnemende gemeenten wordt gebracht geschiedt als volgt:

- gemeente ’s-Hertogenbosch 58%;
- gemeente Oss 30%;
- gemeente Bernheze 12%.

3.1.3 Financieel administratieve organisatie

Het AB heeft een Nota Financieel Beleid GR Heesch West en een Financiële Verordening GR Heesch West vastgesteld. In de Verordening zijn de uitgangspunten voor het financieel beleid, het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie op hoofdlijnen vastgelegd. De financiële organisatie van de administratie, het opstellen van de begroting, tussentijdse rapportage en de jaarrekening, geschiedt in opdracht van de directeur namens het DB door de gemeente Oss.
Het opstellen en actualiseren van de grondexploitatie Heesch West is ondergebracht bij de gemeente ’s-Hertogenbosch.

3.2 Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing

Het weerstandsvermogen is een indicatie van de financiële gezondheid van een organisatie. Hierbij worden geïnventariseerde risico’s financieel gemaakt en afgezet tegen de weerstandscapaciteit. De weerstandscapaciteit bestaat uit de middelen waarover we (kunnen) beschikken om niet begrote kosten te dekken. Voorbeelden hiervan zijn vrij aanwendbare reserves, belastingen en de post onvoorzien. Deze zijn niet van toepassing binnen de GR Heesch West.

Risicoanalyse
Planologisch gezien is er voor Heesch West sprake van een vastgesteld bestemmingsplan, waartegen nog wel beroep bij de Raad van State is ingesteld. De behandeling en uitspraak door de afdeling Bestuursrechtspraak staat een voortvarende realisatie en gronduitgifte op Heesch West in de weg. Vertraging raakt zowel de voortgang van investeringen als de gronduitgifte. De boekwaarde neemt door de relatief lage financieringskosten

beperkt toe. Met de aanhoudende schaarste in het aanbod van bedrijventerreinen is het ingerekende uitgiftetempo behoedzaam.

Niet alleen de voornoemde planologische procedure maar met name ook een effectieve oplossing voor de netcongestie kan gevolgen hebben voor de uitvoeringsplanning en de uitgifte van de bedrijfskavels. Ontwikkelen van een slim energieconcept is in perspectief van de actuele netcongestie belangrijk voor een robuust vestigingsklimaat en voortvarende gronduitgifte.

Als voornoemde risico's optreden vertalen die zich vooral naar vertraging in de realisatie en gronduitgiften. In onderstaande tabel is het risico van bijvoorbeeld twee jaar latere gronduitgifte gekwantificeerd.

Ondanks behoedzame ramingen en ingerekende kostenontwikkelingen bestaat het risico van een hoger kostenniveau van de civiele werken en/of tegenvallende aanbestedingen.
De impact van afwijkende grondprijzen op het grondexploitatieresultaat is fors. Zoals in de toelichting is beschreven wordt er qua uitgifteprijzen behoedzaam gerekend (door geen algemene prijsstijging in de grondexploitatie in te rekenen en door het toepassen van een behoedzaamheidsmarge). In onderstaande tabel is een aantal scenario's doorgerekend om daarmee de omvang van de het mogelijke risico/kans te kunnen kwantificeren.

Heesch West	GR Heesch West 2024		
Risico's & Kansen	**Risicowaardering** op NCW	**Risico-profiel**	**Gewogen risicowaardering**
1. Marktrente stijgt met 1% (alleen over aanvullend af te sluiten leningen)	€ 260.000	50%	€ 130.000
2. Start uitgifte 2 jaar later	€ 9.776.000	75%	€ 7.332.000
3. Uitgifteprijs € 10 hoger / lager (ofwel circa 5% hogere/lagere prijzen)	€ 5.406.000	50%	€ 2.703.000
4. Opbrengstenstijging 1% (i.p.v. de gehanteerde parameter van 0%)	€ 5.474.000	50%	€ 2.737.000
5. Parameter kostenstijging van 2% naar 3%	€ 2.876.000	25%	€ 719.000
6. Kosten bouw- en woonrijp maken vallen 10% hoger uit door tegenvallende aanbestedingen	€ 5.994.000	25%	€ 1.498.500

De grondexploitatie van de GR Heesch West wordt elk jaar geactualiseerd en bij tekorten zullen de deelnemende gemeenten het tekort telkenmale aanvullen. Hierdoor is er geen reserve als weerstandsvermogen nodig. Het negatieve eigen vermogen binnen de GR wordt gecompenseerd (afgedekt) door de verliesvoorziening van de deelnemende gemeenten. De kosten die niet toerekenbaar zijn aan de grondexploitatie zijn ook als zodanig in de berekening van de verliesvoorziening meegenomen.

Stikstof

In de Passende Beoordeling is het effect van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onderzocht. De aanpak, uitgaande van mogelijke saldering, ontwikkeling van een aardgasvrij terrein met slechts beperkt (en niet eerder dan na aanvullende bestuurlijke besluitvorming van het college van B&W 's-Hertogenbosch) ruimte voor milieucategorie 5.1 is getoetst met actuele berekeningen en beoordeeld overeenkomstig wet- en regelgeving en jurisprudentie. Bij de beoordeling van de plannen door de

Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State zal op basis van dan geldende regelgevingen jurisprudentie, de motivering voor Heesch West nader worden beoordeeld.

Vennootschapsbelasting (Vpb)

Eind 2018 heeft er overleg met de belastingdienst plaatsgevonden over mogelijke gevolgen van de invoering van de vennootschapsbelasting voor overheden per 1 januari 2016. In een informeel schrijven van 7 januari 2019 en een latere memo van 1 mei 2019 hebben de gezamenlijke gemeenten hun zienswijze voor de Vpb aan de belastingdienst kenbaar gemaakt.
Voor Heesch West wordt namelijk een exploitatietekort verwacht (kijkend naar de fiscale quickscan), waardoor er geen sprake is van een vpb-plicht.

Bijdrage provincie

In 2015 hebben we van de provincie een bijdrage van € 2.688.000 als voorschot ontvangen. De subsidietoekenning kende de voorwaarde dat het bestemmingsplan op een bepaalde datum onherroepelijk moet zijn. Deze datum heeft de provincie op ons verzoek een aantal keren verlengd. Bij besluit van 17 december 2021 heeft de provincie het uitstelverzoek toegekend tot 31 december 2023. Omdat vanwege de beroepsprocedure van Raad van State de datum niet haalbaar is hebben we overleg hierover met de provincie. Verwacht wordt dat de provincie in het tweede kwartaal van 2024 de subsidiebeschikking definitief zal vaststellen op basis van een afgerond activiteitenverslag.

Kengetallen financiële status en weerbaarheid

Op basis van artikel 11 2e en 3e lid van het BBV dient een vijftal kengetallen opgenomen te worden, te weten: de netto schuldquote, de solvabiliteitsratio, een kengetal grondexploitatie, de structurele begrotingsruimte en de belastingcapaciteit. Voor de GR Heesch West zijn kengetal grondexploitatie en belastingcapaciteit niet van toepassing.

Kengetallen	Realisatie 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Netto schuldquote	1.068,6%	568,7%	286,7%
Solvabiliteitsratio	0,0%	0,0%	0,0%
Structurele exploitatieruimte	0,0%	0,0%	0,0%

Netto schuldquote

Deze indicator laat zien hoe de netto schulden zich verhouden tot de totale baten. Hoe hoger het percentage, hoe meer externe financiering voor de activiteiten. Een laag percentage is gunstig. We kennen als GR Heesch West een heel hoog percentage. Dit komt omdat de GR een project betreft waarbij de kosten voor de baten gaan. Er is al veel geïnvesteerd in de voorbije jaren en moet in de toekomst via grondverkopen terugverdiend worden.

Solvabiliteitsratio
Dit geeft aan hoe we aan onze financiële verplichtingen kunnen voldoen. Het eigen vermogen als percentage van het balanstotaal. De GR Heesch West heeft geen eigen vermogen en daarom is de solvabiliteitsratio nihil.

Structurele exploitatieruimte
Een getal gelijk aan of groter dan 0 betekent dat de structurele baten groot genoeg zijn om structurele lasten te dekken. Omdat Heesch West een grondexploitatie (projectmatig “bedrijf”) is zullen in beginsel de baten gelijk zijn aan de lasten.

Incidentele baten en lasten
Artikel 28, lid c van het BBV schrijft voor dat in de jaarrekening een overzicht wordt opgenomen van de incidentele baten en lasten. Bij de GR Heesch West is sprake van een (meerjarig) project en daarbij zijn in beginsel alle inkomsten en uitgaven incidenteel tot dat de missie van het regionaal bedrijventerrein is bereikt.

3.3 Paragraaf verbonden partijen

De GR Heesch West participeert niet in verbonden partijen. We hebben geen bestuurlijk dan wel financieel belang in een ander privaatrechtelijk of publiekrechtelijke organisatie. Als GR Heesch West zijn we een verbonden partij voor de deelnemende gemeenten. Paragraaf 3.1.2 schetst de aard van de verbondenheid per gemeente.

3.4 Paragraaf grondbeleid

Het doel van de GR Heesch West is het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid in de regio “Noordoost Brabant” door middel van een duurzaam regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen.
De belangstelling voor het terrein is aanzienlijk en er is schaarste in uitgeefbaar bedrijventerrein in de regio.
Echter door de ingestelde beroepsprocedures tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Raad van State kennen we flinke vertraging. De verwachting is dat voor het eerst in 2025 kavels uitgegeven kunnen worden.

Gezien de aard van de activiteiten van de GR Heesch West ontwikkeling, realisatie, exploitatie en beheer van het regionaal bedrijventerrein kan een groot gedeelte van deze begroting als paragraaf grondbeleid worden gezien. Onderdelen zoals gehanteerde parameters zijn in de grondexploitatie opgenomen. Daarom vindt geen verdere uitwerking van deze specifieke paragraaf plaats.

De toe te rekenen rente moet op basis van de werkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen worden opgenomen. Binnen de GR kennen we projectfinanciering en voldoet hieraan. De looptijd van de grondexploitatie is gebaseerd tot en met 2031 en voldoet daarmee aan de maximale 10 jaarstermijn. De verplichte disconteringsvoet van 2% voor berekening contante waarde ten behoeve van verliesvoorziening bij negatieve exploitaties is niet van toepassing omdat we de getroffen verliesvoorziening op eindwaarde nemen.

De geactualiseerde grondexploitatie 2024 sluit met een tekort van € 43,5 miljoen (eindwaarde). Hierbij is uitgegaan dat 50 hectare, in de periode van 2025 tot en met 2031, als uitgeefbaar terrein zal worden verkocht. De overige 30 hectare is ingebracht tegen € 6,00 per vierkante meter, zijnde agrarische grondwaarde. Kortheidshalve wordt verwezen naar de geactualiseerde grondexploitatie Heesch West per 1-1-2024.

3.5 Paragraaf lokale heffingen

De intentie was dat de grondgebonden gemeenten de OZB-inkomsten na de uitgifte van gronden, voor zover deze betrekking hebben op het grondgebied Heesch West, afdragen aan de GR. Hierbij wordt rekening gehouden met een afname van de algemene uitkering als gevolg van Heesch West wegens toename van de WOZ-waarden. Dit is geregeld onder punt 8 van de Nota financieel beleid GR Heesch West. Bij de besluitvorming over de verdere organisatieontwikkeling en aanpak zal ook het afsprakenkader voor de beheerfase worden betrokken.
Feitelijk is deze paragraaf niet van toepassing voor de GR Heesch West want als GR hebben we geen wettelijke grondslag om belastingen te heffen.

3.6 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

De GR Heesch West beschikt niet over materiële vaste activa. De gedane investeringen moeten als voorraden (onderhanden werken) in de balans weggezet, bouwgrond in exploitatie (BIE), worden.

3.7 Paragraaf financiering

De Wet financiering decentrale overheden (Wet fido) stelt regels aan de financieringsfunctie van gemeenschappelijke regelingen en biedt een kader voor de beheersing van de risico’s die uit deze functie voortvloeien. Op lokaal niveau is deze regelgeving vertaald in een ‘treasurystatuut’ dat door het Algemeen Bestuur is vastgesteld. Eind 2015 is het treasurystatuut geactualiseerd en is het schatkistbankieren toegevoegd. In dit statuut is de bestuurlijke structuur voor de uitvoering van de treasuryfunctie vastgelegd. Daarnaast zijn hierin de doelstellingen van de treasuryfunctie gedefinieerd:

- Het continu verzorgen van voldoende liquiditeit voor de GR.
- Het minimaliseren van de rentekosten binnen het kader van de Wet fido.
- Het maximaliseren van de renteopbrengsten, binnen het kader van de Wet fido.

Deze paragraaf schetst de concrete plannen binnen het treasurybeleid.

Binnen de Wet fido zijn bepalingen opgenomen over de kasgeldlimiet en renterisiconorm.
De kasgeldlimiet is het maximumbedrag dat aan leningen met een looptijd korter dan 1 jaar mag worden aangegaan. Deze limiet is voor Gemeenschappelijke regelingen wettelijk vastgesteld op 8,2% van het begrotingstotaal. Uitgaande van een gemiddeld begrotingstotaal (2025 t/m 2028) van ongeveer € 16,1 miljoen bedraagt de kasgeldlimiet voor de GR Heesch West ongeveer € 1,32 miljoen.

De renterisiconorm is een instrument voor de beheersing van het risico van een rentewijziging bij herfinanciering. De beheersing bestaat eruit dat de herfinanciering gelijkmatig gespreid moet worden. Hoe meer de looptijd van de schuld gespreid wordt, hoe minder gevoelig de begroting wordt voor renteschommelingen bij herfinanciering. In enig jaar mogen de jaarlijkse verplichte aflossingen en renteherzieningen niet meer dan 20% van het begrotingstotaal bedragen. In de uitvoeringsregeling financiering decentrale overheden is een minimumbedrag van € 2,5 miljoen bepaald (art. 2 lid 3).

Leningenportefeuille
In onderstaand overzicht zijn de leningen die door de gemeente ’s-Hertogenbosch zijn afgesloten en zijn door verstrekt aan de GR Heesch West.

Gemeente	Bedrag	Lening vanaf	Looptijd	Looptijd tot	%
's-Hertogenbosch	€ 20.000.000	26-4-2022	4 jaar en 9 maanden	26-1-2027	0,83
's-Hertogenbosch	€ 6.000.000	26-4-2022	2 jaar	26-4-2024	0,71
's-Hertogenbosch	€ 11.000.000	26-4-2022	7 jaar	26-4-2029	1,40
's-Hertogenbosch	€ 12.000.000	17-7-2023	7 jaar	17-7-2030	3,11

Door de vertraging in verband met beroepsprocedures bij de Raad van State is in 2023 € 12 miljoen aangetrokken. Hiermee kunnen we aflossing van € 6 miljoen per 26 april 2024 betalen. De rente was de afgelopen jaren historisch laag echter is deze de laatste tijd aan het stijgen, zie bovenstaand overzicht rentepercentage met betrekking tot afgesloten geldlening 2023. In de regel is kort financieren goedkoper als lang. De mogelijkheden daaromtrent zullen we zeker bezien.

3.8 Paragraaf openbaarheid Wet open overheid (Woo)

Per 1 mei 2022 gelden er in het kader van de Wet open overheid nieuwe regels voor openbaarheid. Voorgeschreven is dat een bestuursorgaan in de jaarlijkse begroting aandacht besteed aan de uitvoering van deze wet en in de verantwoording (jaarrekening) verslag doet van de uitvoering ervan. De GR HW is transparant over haar beleid en de uitvering daarvan. Zoals bepaald in de GR-regeling stuurt de GR HW jaarlijks het concept-beleidsplan en de concept-begroting, tezamen met de vastgestelde jaarstukken van het voorafgaande jaar actief aan de betrokken gemeenten. De stukken worden als bestuurlijke documenten bij de verschillende gemeenten gepubliceerd en behandeld in de

afzonderlijke gemeenteraden. Op basis van mogelijke zienswijzen stelt het AB van de GR HW de stukken vervolgens vast en stuurt deze aan de toezichthouder toe.

De GR HW heeft een website die tot nog toe vooral gericht is op het informeren van omgeving en belangstellenden over de ruimtelijke planontwikkelingen die door de GR worden voorbereid. De publicatie en vaststelling van ruimtelijke plannen is, zo is in de GR-regeling bepaald, de bevoegdheid van de betrokken grondgebied gemeenten. De GR HW faciliteert bezoekers van de website in dit kader door hen actief te verwijzen naar de formele publicaties van gemeenten en bij omgevingsloket.nl.
De website van de GR HW wordt verder geprofessionaliseerd en geïntegreerd in de nieuwe web omgeving van de gemeente ’s-Hertogenbosch, waarmee web veiligheid en bijvoorbeeld inkomende informatieverzoeken direct worden verbonden met het archief- en zaaksysteem van de gemeente.

Zoals beschreven in de paragraaf rechtmatigheid is er een verbeterplan dat ertoe dient om archief- en informatievoorziening verder te verbeteren en ook in de toekomst te voldoen aan de regels die de Woo aan onder meer gemeenschappelijke regelingen stelt. De met de Woo beoogde openbaarheid is daar een onderdeel van.

De GR HW meldt besluiten op een verzoek om publieke informatie voor zover deze betrekking heeft op de eigen bevoegdheden van de GR HW. Een verzoek om publieke informatie in processen waarvoor de publiekrechtelijke bevoegdheid en besluitvorming bij (grondgebied)gemeenten berust, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke besluiten inclusief onderliggende documenten, zal door de verantwoordelijke gemeente worden gepubliceerd. In 2023 werden twee Woo-verzoeken ingediend met betrekking tot besluiten van de GR HW of de ruimtelijke besluiten die door de GR HW werden voorbereid en waarvoor betrokken grondgebiedgemeenten de betreffende bestuurlijke besluiten namen. Deze Woo-verzoeken zijn in afstemming met de betrokken gemeenten beantwoord.

4. Financiële begroting

4.1 Financiële uitgangspunten

Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) en de notities van de commissie BBV bevatten de regelgeving voor het opstellen van de begrotings- en verantwoordingsstukken, inclusief de regels voor waardering en resultaatbepaling. De GR Heesch West is opgericht voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein en hiervoor is de (geactualiseerde) notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 van toepassing.

Continuïteitsveronderstelling van de gemeenschappelijke regeling

De GR Heesch West zal worden gecontinueerd tot dat de doelstelling is bereikt. De bedrijfsactiviteiten als bouw- en woonrijpmaken worden opgepakt indien bestemmingsplan onherroepelijk is. Tot dat alle beschikbare bouwgrond is uitgegeven zal de GR worden voortgezet.
Dekking van tekorten zijn gewaarborgd op grond van artikel 35 van de gemeenschappelijke regeling Heesch West. Daarin is bepaald dat de deelnemende gemeenten te allen tijde zullen zorgen voor voldoende middelen om aan al haar verplichtingen ten aanzien van derden te kunnen voldoen. De gronden en de (historische) boekwaarden vanuit de gemeenten zijn in 2022 bij de GR ingebracht.

Kosten in de fase 'ontwikkeling'

Voor de kosten geldt dat de directe kosten behoren tot de (minimale) vervaardigingsprijs en aan de grondexploitatie moeten worden toegerekend. Ten aanzien van de indirecte kosten bestaat beleidsvrijheid voor het wel of niet toerekenen aan de vervaardigingsprijs. De kosten moeten wel in de kostensoortenlijst van de Omgevingswet staan en moeten verband hebben met de getroffen voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden.

Kosten in de fase exploitatie en beheer

Dit betreft kosten van beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Deze kosten, welke worden gemaakt in de situatie van permanent beheer (uitgifte van bouwkavels is (grotendeels) gerealiseerd), komen in beginsel ten laste van de reguliere exploitatie van de GR.

Verliesneming

Voor het gecalculeerde exploitatietekort van Heesch West hadden de deelnemende gemeenten een verliesvoorziening getroffen en in 2022 overgedragen aan de GR. Als uit de actualisatie van de kostprijsberekening/grondexploitatie een gewijzigd groter verlies blijkt dan zal het mutatiebedrag door de deelnemende gemeenten verrekend moeten worden met de GR.

Winstneming
Winstneming vindt plaats op basis van de “Percentage of completion” (POC) methode. De berekening van tussentijds winstnemen gaat via de formule (% realisatie kosten maal % realisatie opbrengsten) maal de geraamde winst in euro’s. Zolang er geen sprake is van een winstverwachting, worden de verkregen verkoopopbrengsten ten volle op de vervaardigingkosten in mindering gebracht.
Als er sprake is van winst dan zal het resultaat volgens de verdeelsleutel aan de deelnemende gemeenten worden uitgekeerd.

Indexering
De grondexploitatie is berekend op prijspeil 1-1-2024 en de kosten zijn per jaar met 2% geïndexeerd. Bij de opbrengsten (verkopen grond) is geen rekening gehouden met toekomstige opbrengstenstijgingen.

Rentelasten
In de exploitatieberekening 2024 is gerekend met werkelijke rente op basis van de vermelde percentages zoals vermeld in paragraaf 3.7 financiering. Met betrekking tot de resterende financieringstekorten is een rekenrente van 4% aangehouden.

Kosten
De kosten zijn in de begroting opgenomen op basis van inschatting van de te verrichten werkzaamheden tijdens de ontwikkeling van het bedrijventerrein.
In de actualisatie van de grondexploitatie 2024, nog vast te stellen in AB van 5 april 2024, is uit voorzichtigheidsoverwegingen een behoedzaamheidsmarge over de adviesprijzen voor de grondverkopen toegepast. Er is rekening gehouden met een bijdrage voor duurzaamheid.

4.2 Begroting

Aan de inwerkingtreding in 2014 van de GR Heesch West ging een lange historie vooraf. In de ‘voorfase’ zijn door de oorspronkelijk vier deelnemende gemeenten (inclusief de voormalige gemeente Maasdonk) kosten gemaakt en gronden aangekocht namens het samenwerkingsverband. De boekwaarden daarvan zijn in 2022 ondergebracht bij de GR Heesch West.
De geactualiseerde grondexploitatie (vaststelling in AB 5 april 2024) behorende bij de jaarstukken 2023 GR Heesch West vormt de basis voor deze begroting 2025 – 2028. De activiteiten van de GR Heesch West bestaan in 2024 voornamelijk uit verwervingskosten, ontwikkelings- en onderzoekskosten (plankosten) en beheerskosten. Deze kosten worden geschat op ongeveer € 4,4 miljoen.

De jaarschijven in de begroting komen overeen met de jaarcijfers in de grondexploitatie. Omdat alle lasten en baten worden verwerkt (ook wel 'geactiveerd') in de grondvoorraad/ onderhanden werk is per definitie sprake van een sluitende begroting.

(x € 1.000)	**2024**				**2025**			
	Lasten	**Baten**	**Toename Boekwaarde**	**Saldo**	**Lasten**	**Baten**	**Afname boekwaarde**	**Saldo**
Grondexploitatie	4.409	2.688	1.721	0	11.783	14.117	2.334	0
Totaal	**4.409**	**2.688**	**1.721**	**0**	**11.783**	**14.117**	**2.334**	**0**

Meerjarige begroting 2024 tot en met 2028:

(x € 1.000)	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Lasten					
Grondverwerving	1.563	1.315	84	84	84
Bouw- en woonrijp maken	722	8.774	14.535	5.307	10.114
Plankosten	1.315	875	856	790	814
Beheer en overige kosten	102	51	263	268	273
Bouwkundige voorzieningen		74	75	77	78
Financieringskosten	707	694	694	777	638
Afname boekwaarde		2.334	1.476	9.669	3.261
Totaal lasten	**4.409**	**14.117**	**17.983**	**16.972**	**15.262**
Baten					
Verkopen		14.117	17.983	16.972	15.262
Bijdrage provincie	2.688				
Toename boekwaarde	1.721				
Totaal baten	**4.409**	**14.117**	**17.983**	**16.972**	**15.262**
Saldo (voor resultaat-bestemming)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

4.3 Financiële positie

De geactualiseerde grondexploitatie (Algemeen Bestuur 5 april 2024) als grondlegger voor de begroting 2025 sluit zoals eerder vermeld met een financieel tekort van € 43,5 miljoen.
Ten opzichte van de grondexploitatie behorende bij de begroting 2024 - 2027 zijn de volgende aanpassingen door gevoerd:

Grondexploitatie Heesch West - Cereslaan West	Grex 2023	Grex 2024	Verschil 2024 met 2023 in €
KOSTEN			
verwerving	€ 68.942.993	€ 69.040.136	€ 97.144
planschade	€ 419.250	€ 419.250	€ -
bouw- en woonrijpmaken	€ 56.369.390	€ 55.676.640	€ 692.750-
bijdrage duurzaamheid	€ 884.442	€ 303.155	€ 581.287-
plankosten	€ 15.813.470	€ 15.405.703	€ 407.767-
beheer- en administratiekosten	€ 3.891.247	€ 3.865.226	€ 26.021-
rente	€ 10.808.025	€ 13.379.195	€ 2.571.169
Totaal kosten	€ 157.128.817	€ 158.089.306	€ 960.489
OPBRENGSTEN			
bedrijven	€ 106.441.778	€ 108.549.003	€ 2.107.225
verkoop vastgoed	€ 3.327.566	€ 3.327.566	€ -
subsidies en bijdragen	€ 3.617.963	€ 2.688.000	€ 929.963-
Totaal opbrengsten	€ 113.387.307	€ 114.564.569	€ 1.177.262
Saldo op eindwaarde	***€ 43.741.510-***	***€ 43.524.737-***	***€ 216.773***

Voor een verklaring van de verschillen wordt verwezen naar de actualisatie grondexploitatie Heesch West 2024, welke als bijlage bij de stukken ter behandeling in het DB (22-3-2024) en AB (5-4-2024) zal worden gevoegd.

4.4 Geprognosticeerde balans

Met het oog op een betere raming en beheersing van het EMU-saldo is vanuit het BBV een geprognosticeerde balans en het meerjarig opnemen van het EMU-saldo verplicht. Met het opnemen van een geprognosticeerde balans wordt meer inzicht verstrekt in de ontwikkeling van onder meer investeringen, het aanwenden van reserves en voorzieningen en in de financieringsbehoefte.

Prognose meerjarige balans
(x € 1.000)

Activa	**Ultimo 2024**	**Ultimo 2025**	**Ultimo 2026**	**Ultimo 2027**	**Ultimo 2028**
Vaste activa:					
Immateriële vaste activa	0	0	0	0	0
Totaal vaste activa	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Vlottende activa:					
Voorraden (onderhanden werken)	86.105	83.771	82.294	72.625	69.363
Uitzettingen looptijd korter dan een jaar	570	2.904	4.381	0	0
Liquide middelen	367	367	367	367	367
Overlopende activa	237	237	237	237	237
Totaal vlottende activa	**87.279**	**87.279**	**87.279**	**73.229**	**69.967**
Totale activa	**87.279**	**87.279**	**87.279**	**73.229**	**69.967**
Vaste passiva:					
Eigen vermogen	0	0	0	0	0
Voorzieningen	43.525	43.525	43.525	43.525	43.525
Vaste schuld met een rentetypische looptijd langer dan één jaar	43.000	43.000	43.000	23.000	23.000
Totaal vaste passiva	**86.525**	**86.525**	**86.525**	**66.525**	**66.525**
Vlottende passiva:					
Netto-vlottende schulden looptijd korter dan een jaar	116	116	116	116	116
Aanvullende financiering				5.950	2.688
Overlopende passiva	638	638	638	638	638
Totaal vlottende passiva	**754**	**754**	**754**	**6.704**	**3.442**
Totale passiva	**87.279**	**87.279**	**87.279**	**73.229**	**69.967**

* *Op basis van Notitie grondexploitaties moet de voorziening feitelijk in mindering worden gebracht bij voorraden (onderhanden werken). Bij de jaarstukken wordt dat als zodanig gepresenteerd.*

Uit vorenstaand overzicht blijkt dat er in 2027 vermoedelijk weer extern geld aangetrokken moet worden (financieringsbehoefte). Zie hiervoor de regel van aanvullende financiering onder de Vlottende passiva.

EMU saldo					
(x € 1.000)					
Omschrijving	**Raming 2024**	**Raming 2025**	**Raming 2026**	**Raming 2027**	**Raming 2028**
Uitgaven grondexploitatie (-) (excl. balansmutatie voorraden)	-4.409	-11.783	-16.507	-7.303	-12.001
Inkomsten grondexploitatie (+) (excl. balansmutatie voorraden)	2.688	14.117	17.983	16.972	15.262
Afschrijvingen exploitatie (+)	0	0	0	0	0
Dotaties voorzieningen (+)	0	0	0	0	0
Investeringen activa (-)	0	0	0	0	0
Desinvesteringen activa (+)	0	0	0	0	0
Lasten rechtstreeks via voorzieningen (-)	0	0	0	0	0
Berekend EMU-saldo	**-1.721**	**2.334**	**1.476**	**9.669**	**3.261**

Het EMU-saldo is het verschil van inkomsten en uitgaven van de overheid. Feitelijk het overschot of tekort van alle overheidsuitgaven.

4.5 Reserves en voorzieningen

De GR Heesch West heeft per 1 januari 2024 geen eigen vermogen. Per saldo geeft de grondexploitatie een financieel tekort van € 43,5 miljoen per eind 2031. Dit tekort is financieel afgedekt door de verliesvoorziening Heesch West. Deze voorziening is in 2022 als bijdrage vanuit de gemeenten aan de GR verstrekt.

5. Vaststellingsbesluit

De meerjarenbegroting inclusief bijlagen is vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur GR Heesch West van 5 juli 2024.

De voorzitter,	De secretaris,
R.J.J Geers	J.H. van Beers

Bijlage I: Totalen (eindsaldi) grondexploitatie GR Heesch West

Versie: GR Heesch West jaarstukken 2022 AB april 2023 (begroting 2024)
GR Heesch West jaarstukken 2023 AB april 2024 (begroting 2025)

Parameters	Exploitatiebegroting 2024	Exploitatiebegroting 2025
prijspeil	1-1-2023	1-1-2024
Kostenstijging	2%	2%
opbrengstenstijging	0%	0%
Ruimtegebruik		
uitgeefbaar	50 ha	50 ha
wijzigingsbevoegdheid	26 ha	26 ha
openbaar + gereserveerde gronden	102 ha	102 ha
totaal plangebied *	178 ha	178 ha
Kosten		
verwerving en beheerslasten	€ 73,3 mln	€ 73,3 mln
bouw- en woonrijp maken	€ 56,4 mln	€ 55,7 mln
bouwkundige voorziening	€ 0,8 mln	€ 0,3 mln
plankosten	€ 15,8 mln	€ 15,6 mln
rentekosten	€ 10,8 mln	€ 13,4 mln
Totaal	**€ 157,1 mln**	**€ 158,3 mln**
Opbrengsten		
grondverkopen/ vast-goed / exploitatie bijdragen	€ 110,7 mln	€ 111,9 mln
bijdrage provincie	€ 2,7 mln	€ 2,7 mln
verliesvoorziening door drie gemeenten	€ 43,7 mln	€ 43,7 mln
Totaal	**€ 157,1 mln**	**€ 158,3 mln**
Saldo	**€ 0,0 mln**	**€ 0,0 mln**

** Dit is exclusief de Vismeerstraat, de oostelijke en westelijke ontsluiting en de Achterste Groes*

Bijlage II: Taakvelden

Taakvelden		Begroting 2025 x € 1.000		
		Lasten	Baten	Saldo
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur	€ 11.783	€ 14.117	-/- € 2.334
3	Economie	€ 11.783	€ 14.117	-/- € 2.334