



BEDRIJVENPARK
DRACHTEN



Programma begroting 2024

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 2024	7

1. Inleiding

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

Bedrijvenpark Drachten omvat de volgende gebieden:

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

Voor de deelgebieden 1 en 2 zijn afzonderlijke kostprijsberekeningen vervaardigd.

De exploitatie van de Gemeenschappelijke Regeling kan naar verwachting eind 2028 worden afgesloten.

2. Programmaplan

2.1 Algemeen

Bedrijvenparken Drachten Azeven Zuid

Op grond van de huidige verkoopverwachtingen zal de exploitatie in 2026 kunnen worden afgesloten. Het verwachte voordelig eindresultaat per ultimo 2026 bedraagt rond € 4 miljoen. Hiervan is ruim € 3,8 miljoen al als winst verantwoord in de jaarrekeningen.

Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord

Alle beschikbare bedrijventerreinen zijn (nagenoeg) bouwrijp gemaakt en beschikbaar voor verkoop. Het verwachte voordelig resultaat per eind 2028 bedraagt rond € 0,7 mln. Tot en met 2022 is een gerealiseerde winst verantwoord van bijna € 2,2 mln.

2.2 Doelstellingen

De Bedrijvenparken zijn (nagenoeg) aangelegd en de terreinen zijn voor verkoop beschikbaar. In 2024 wordt verwacht dat op Azeven Zuid ca. 1,3 ha en op Azeven Noord ca. 2,8 ha. zal worden verkocht.

De lasten in 2024 omvatten voor Azeven Noord het (gedeeltelijk) verder woonrijpmaken (€ 360.000) en de algemene kosten plus rente (totaal €280.000). Bij Azeven Zuid is alleen nog maar sprake van algemene kosten (€ 40.000).

2.3 Raming van baten en lasten

Totale baten	1.449.987
Totale lasten	<u>681.529</u>
Saldo baten en lasten voordelig	<u>768.458</u>

Het saldo wordt afgeschreven op de voorraad onderhanden werk

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

a. Bedrijvenparken Drachten Azeven Zuid

De prognose van de exploitatie luidt:	* 1.000
Boekwaarde eind 2024	-345
Nog te maken kosten	<u>82</u>
	263
Nog te verwachte opbrengsten	<u>0</u>
Prognose voordelig resultaat	<u>263</u>

De verwachte einddatum van de exploitatie is 2026.

b. Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord

De prognose van de exploitatie luidt:

	* 1.000
Boekwaarde eind 2024	1.953
Nog te maken kosten	<u>2.974</u>
	4.927
Nog te verwachten opbrengsten	<u>5.588</u>
Prognose voordelig resultaat	<u>661*</u>

De verwachte einddatum van de exploitatie is 2028.

De gepresenteerde resultaten zijn een zo goed mogelijke inschatting op basis van de uitgangspunten van de kostprijsberekeningen

De prognoses van de uitkomsten zijn gebaseerd op diverse aannames met betrekking tot toekomstige

ontwikkelingen. Daarbij zijn er onzekere factoren als restant looptijd, tempo van verkopen en fasering van bouwrijp maken c.a.

De toekomstige ontwikkelingen zijn als gevolg van de lange looptijd (tot en met 2028) uiteraard moeilijk in te schatten.

Een batig saldo wordt op basis van de overeengekomen afspraken verdeeld tussen de deelnemende gemeenten.

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 Weerstandsvermogen

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 winstneming 2022) over een eigen vermogen van € 6,0 miljoen. Daarmee is er dus ook sprake van weerstandsvermogen.

De deelnemende gemeenten hebben financieel bijgedragen bij de start van de productie van bouwgronden. Eventuele winsten worden bij beëindiging van de grondexploitatie verdeeld over de gemeenten. De eventuele risico's (zoals hieronder benoemd) worden gedragen door de deelnemende gemeenten. Omdat er sprake is van totaalfinanciering zal de beëindiging en de afrekening van beide exploitaties tegelijk plaatsvinden.

3.2.2 Risico's

a. 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.

b. Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord

Als gevolg van de lange looptijd (tot en met 2028) zijn de toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot de fasering van het bouwrijp maken en het tempo van de verkopen uiteraard moeilijk in te schatten. Door middel van een jaarlijkse inventarisatie van de ontwikkeling van de realisatie ten opzichte van de prognose zullen de afwijkingen zichtbaar worden. Het risico wordt geschat op ca. nihil. Mocht zich een, niet voorziene tegenvaller voordoen dan kan dit, rekening houdend met de afspraken over winst- en risicoverdeling, worden opgevangen met het eigen vermogen. 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

De financiering van de voorraad bouwgrond geschiedt volledig met vreemd vermogen.

De gemeenschappelijke regeling beschikt over eigen financieringsmiddelen.

Boekwaarde exploitaties (inclusief winstnemingen t/m 2022)	4.440.000
Eigen vermogen	6.044.000
Geïnvesteed vermogen c.q. financieringsbehoefte per 1 januari 2024	
exclusief eigen vermogen	2.400.000
Afname in het boekjaar	768.000

Aan het einde van het 2024 is er nog sprake van een financieringsbehoefte van ca. € 2 miljoen.

Tot en met 2025 vindt de financiering plaats in de vorm van een lening van 7 miljoen waarvan jaarlijks € 0,7 miljoen wordt afgelost. Het saldo van de lening is eind 2024 € 0,7 mln. Naast de lening beschikt de GR over een rekening courant krediet bij de BNG (maximale kredietruimte ruim € 6,8 miljoen).

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

Lening € 7 mln. tot 2026	0,99%
Rekening-courant 2023	1,5% jaarlijks oplopend met 0,25%

Gezien de begroting van het Bedrijvenpark over het jaar 2024;

Gelet op artikel 21 van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Drachten;

BESLUIT:

De programmabegroting vast te stellen als volgt:

Totaal der baten	1.450.000
Totaal der lasten	682.000
Per saldo afname	768.000

Aldus vastgesteld in de vergadering van het
Algemeen Bestuur op 29 juni 2023

Dhr. J. Rijpstra, voorzitter.

Mevr. R. Beekhuizen-Dais, secretaris

Financiële begroting 2024

Ec. Cat. BBV	Omschrijving	Rekening 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
Lasten				
3.3.3.	Bouwrijp maken			
3.3.3.	Grondwerk			
3.3.3.	Verharding			
3.3.3.	Riolering			
3.3.3.	Groenaanleg	16.311	836.630	361.652
3.3.3.	Verlichting/brandkranen			
3.3.3.	Kunstwerken			
3.3.4.	Vorbereiding en toezicht			
3.4.	Overige goederen en diensten	180.052	298.131	305.130
6.1.	Rente plannen in uitvoering	21.797	19.429	14.746
6.3	Afboeking voordelig saldo op boekwaarde	3.218.028	1.125.050	768.458
Totaal lasten		3.436.188	2.279.240	1.449.987

Baten				
2.1.	Optierente	-51.295		0
3.2.2.	Huren en pachten	7.641		0
3.3.1.	Verkoop gronden	3.479.842	2.279.240	1.449.987
6.3.	Bijboeking nadelig saldo op boekwaarde		0	0
Totaal baten		3.436.188	2.279.240	1.449.987

De afname van de boekwaarde bedraagt

€ 768.458

De mutatie van de boekwaarden luidt:

Bedrijvenparken Drachten Zuidwest en Noordoost

-39.370

Bedrijvenparken Azeven Noord

807.829

Per saldo afboeking op boekwaarde

768.458