

Concept- BEGROTING 2023
ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ
BEDRIJVENPARKEN A-7
HEERENVEEN-JOURE

Inhoud

ALGEMENE TOELICHTING 5
Plandelen 5
Begroting 2023 5
Paragraaf continuïteit GR 7
Paragraaf grondbeleid 7
Paragraaf weerstandsvermogen 7
Paragraaf bedrijfsvoering 8
Programmabegroting 2023 9
Programma: 9
Nadere uitsplitsing programmabegroting 10
Meerjarenbegroting van 2024 tot en met 2031 12
Geprognotiseerde balans 13

ALGEMENE TOELICHTING

In 1993 zijn de gemeente Heerenveen en de (voormalige) gemeente De Fryske Marren (voorheen Skarsterlân) een gemeenschappelijke regeling Bedrijvenpark A7 aangegaan en is ter zake een rechtspersoonlijkheid bezittend openbaar lichaam opgericht. Deze gemeenschappelijke regeling is per 2010 door de deelnemende gemeenten opnieuw vastgesteld.

De deelnemers hebben de bedoeling samen te werken en door een krachtige en gecoördineerde aanpak te komen tot een optimale benutting van de kansen op economische groei, die de aanwezigheid van Rijksweg A-7 genereert, zonder afbreuk te doen aan het positieve woon- en leefklimaat. De samenwerking richt zich o.a. op het ontwikkelen en realiseren van de bedrijventerreinen die deels zijn gelegen op het grondgebied van de gemeente Heerenveen en deels op het grondgebied van de gemeente De Fryske Marren.

In de gemeenschappelijke regeling is het openbaar lichaam “Ontwikkelingsmaatschappij Bedrijvenparken A-7 Heerenveen-Joure” opgenomen. De ontwikkelingsmaatschappij heeft tot doel: stimuleren van de ontwikkeling en verzorgen van een optimale afstemming van de in het werkingsgebied gelegen bedrijventerreinen, overeenkomstig het in 1989 gesloten convenant tussen de gemeenten Heerenveen en De Fryske Marren. Ter verwezenlijking van deze doelstelling oefent de Ontwikkelingsmaatschappij de volgende taken uit:

a. Bieden van een overlegplatform tussen de deelnemers aan de regeling voor het maken van afspraken over de ontwikkeling en afstemming van in het werkingsgebied gelegen bedrijventerreinen;
b. Ontwikkelen en realiseren van in het werkingsgebied gelegen bedrijventerreinen;
c. Exploitatie van de grond van in het werkingsgebied gelegen bedrijventerreinen.

Plandelen
Het exploitatiegebied omvat nog 1 plandeel, namelijk Haskerveen.

Begroting 2023
De cijfers van de begroting 2023 zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting van het exploitatiegebeid: De belangrijkste uitgangspunten van de meerjarenbegroting luiden:

1. Exploitatieduur tot en met 2031;
2. Rente 2023 t/m 2031: 1,93%;
3. Kosten bouw- en woonrijpmaken: deze kosten zijn op basis van de verwachte ontwikkeling van de exploitatie toegerekend aan de jaren van uitvoering:
    a. 2025 130.000
    b. 2026 28.000
    c. 2027 28.000
    d. 2028 130.000
    e. 2029 28.000
    f. 2030 28.000
    g. 2031 437.000
4. Ten behoeve van onderhoud zijn binnen de exploitatie de volgende middelen beschikbaar voor jaarlijks beheer en onderhoud en periodiek onderhoud:
    a. Jaarlijks 14.000
    b. Periodiek 2030 220.000
5. Ontwikkelingskosten: Ten behoeve van acquisitie, kosten projectleiding worden de jaarlijkse kosten geraamd op € 21.000;
6. Belastingen: OZB en waterschapslasten.
7. Algemene kosten: In de geactualiseerde prognose is rekening gehouden met een jaarlijks bedrag van € 35.000 voor administratiekosten, fiscale advisering en overige algemene kosten;
8. Verkopen bedrijventerreinen:

2023 t/m 2031	jaarlijks	7.036 m²
Stille reserve		17.840 m²

De verkoopprijs voor de jaarlijkse verkopen is vastgesteld op € 40,-/m² ten behoeve van de exploitatieberekening. De stille reserve is zonder verkoopwaarde opgenomen. De gronden worden voor een hogere marktconforme prijs aangeboden aan potentiële kopers.

9. Vennootschapsbelasting, een voorlopige raming op basis van de rapportage van EFK belastingadviseurs op basis van de Jaarrekening 2021.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de meerjarenbegroting van de exploitatie. Per eind 2031 wordt een positief resultaat van € 1.024.000 verwacht. Ter dekking van de in eerdere jaren verwachte verliezen hebben beide gemeenten een bijdrage gestort van ruim € 4,4 miljoen tot en met 2017. In de afgelopen jaren, tot en met 2021, is de getroffen voorziening voor verlies verlaagd van € 4,4 miljoen naar € 3,0 miljoen. Het behalen van het resultaat is sterk afhankelijk van de marktontwikkelingen. In verband met de lange looptijd is de presentatie van dit resultaat als onzeker te beschouwen.

Vaststelling begroting 2023
De begroting is vastgesteld in de vergadering van het algemeen bestuur,
d.d. …….

De secretaris, De voorzitter,

Paragraaf continuïteit GR

Per 1 januari 2014 is de gemeente Skarsterlân gefuseerd met de gemeenten Lemsterland en Gaasterlân-Sleat en opgegaan gemeente De Friese Meren, ondertussen gewijzigd in De Fryske Marren. In dat kader heeft een grenscorrectie plaats gevonden tussen Heerenveen en Skarsterlân. Globaal zijn per 1 januari 2014 de dorpen Haskerdijken en Nieuwerbrug en de bedrijvenparken Haskerveen en Businesspark Friesland naar de gemeente Heerenveen overgegaan.
De gemeenschappelijke regeling Bedrijvenpark A7 blijft in stand. De oorspronkelijke doelstellingen en onderbouwing van de samenwerkingsgedachte is nog steeds valide.

Paragraaf grondbeleid

Het grondbeleid van de deelnemers aan de gemeenschappelijke regeling, de gemeenten Heerenveen en De Fryske Marren, is gericht op het ontwikkelen van realiseren van bedrijventerreinen nabij Rijksweg A-7. De samenwerking moet leiden tot een optimale benutting van de kansen op economische groei nabij de rijksweg zonder afbreuk te doen aan het positieve woon- en leefklimaat in de beide gemeenten.
Alle gronden zijn inmiddels aangekocht.
De plannen dienen in principe kostendekkend te zijn.
De gronduitgifte vindt plaats tegen commerciële marktconforme prijzen in plaats van tegen kostprijs.
Jaarlijks wordt in de begroting en de jaarrekening het meerjarenperspectief van de gronden in de exploitatie (onderhanden werk) en de ontwikkelingen met betrekking tot de voorraad gronden zonder kostprijsberekening gepresenteerd.

Paragraaf weerstandsvermogen

In deze paragraaf wordt aangegeven in hoeverre de begroting berust op solide grondslagen, m.a.w. waar de risico's voor het weerstandsvermogen optreden.
De gemeenschappelijke regeling beschikt per 1-1-2022 en 1-1-2023 over het volgende eigen vermogen:

	2022	2023
Te bestemmen resultaat 2021	935.452	-
Te bestemmen resultaat 2022		-
Algemene reserve	473.681	1.409.133
Bestemmingsreserve stimulering werkgelegenheid *	55.000	55.000
Per saldo eigen vermogen per 1-1	1.464.133	1.464.133

Bij verliezen moeten de gemeenten Heerenveen en De Fryske Marren ieder een aandeel van 50% bijdragen. Als er op basis van de liquiditeitsprognose voldoende middelen beschikbaar zijn, dan worden de betaalde bijdragen weer evenredig terug betaald aan beide gemeenten.

Risico's:
De prognose van de exploitatie van het onderhanden werk is begin 2022 geactualiseerd. In 2031 wordt een positief resultaat op eind waarde verwacht van € 1.416.000.

De risico's, overigens inherent aan de exploitatie van gronden, betreft de haalbaarheid van het tempo van de verkopen en de renteontwikkeling.
De beheersing vindt plaats door een jaarlijkse inventarisatie van de nog te maken kosten en een beoordeling van de prognose met betrekking tot de verkopen. Daarnaast wordt jaarlijks een Monte Carlo analyse gedraaid. In februari 2022 is de laatste analyse uitgevoerd. Als we geen rekening houden met de risico's lager als 10%, kan de netto contante waarde dalen van € 1.139.000 tot € 853.000. Er is voldoende eigen vermogen om dit risico op te vangen.

Paragraaf bedrijfsvoering

De gemeenschappelijke regeling heeft geen personeel in dienst. De activiteiten met betrekking tot de grondexploitatie worden voor wat betreft de technische, planologische, commerciële, juridische en daarmee verwante zaken verzorgd door de gemeenten Heerenveen en De Fryske Marren.
De financieel/administratieve aangelegenheden worden verricht door de afdeling BFJz van de gemeente Heerenveen.

Paragraaf financiering

Voor de investeringen werd door de gemeente De Fryske Marren kapitaal verstrekt.
Op basis van de gunstige ontwikkelingen binnen de grondexploitatie is begin 2020 de volledige kapitaalverstrekking afgelost.
De Gemeenschappelijke regeling beschikt over een overschot aan liquide middelen. Als er voldoende zekerheid is dan wordt een deel van dit overschot aangewend ter verrekening van door beide gemeenten betaalden bijdragen ter dekking van de in het verleden ontstane tekorten.

Programmabegroting 2023

Programma:
Grondexploitatie en overige activiteiten Gemeenschappelijke regeling Bedrijvenparken A-7 c.a.

Omschrijving:
De raden en colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten De Fryske Marren en Heerenveen zijn bovengenoemde gemeenschappelijke regeling aangegaan ten einde te komen tot een optimale benutting van de kansen op economische groei die de aanwezigheid van de Rijksweg A7 genereert, zonder afbreuk te doen aan het positieve woon- en leefklimaat. De samenwerking richt zich onder andere op het ontwikkelen en realiseren van bedrijventerreinen gelegen op het grondgebied van de gemeente Heerenveen.

Kaders:
Extern: Integrale visie Heerenveen-Skarsterlân en Wetgeving in kader dualisering.
Intern: Gemeenschappelijke regeling bedrijvenpark A-7 c.a.

Wat willen we bereiken in 2023 en verder:
Het stimuleren van de ontwikkeling van het in het werkingsgebied van de gemeenschappelijke regeling gelegen bedrijfsterrein en het verzorgen van een optimale afstemming van de in exploitatie zijnde bedrijventerreinen.

Wat geen we doen:
2023 en verder:
Het exploiteren van de bedrijvenlocatie Haskerveen, met op basis van een gemiddelde verkoop van 7.036m² per jaar, de verkoop van alle beschikbare kavels. Het doel is om deze grondexploitatie in 2031 af te ronden en de gemeenschapsvoorzieningen over te dragen aan de gemeente Heerenveen.

Wat gaat dat kosten:

	Rekening 2021	Begroting 2021*	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Baten	2.158.715	587.800	292.700	292.700	297.700	303.500
Lasten	1.191.937	570.000	283.800	283.800	288.800	294.600
Resultaat voor bestemming	966.778	17.800	8.900	8.900	8.900	8.900
Mutatie reserve	-					
Vennootschapsbelaasting	-31.326	-17.800	-8.900	-8.900	-8.900	-8.900
Te bestemmen resultaat	935.452	-	-	-	-	-

Toelichting:
* Betreft primitieve begroting 2022 plus 1e begrotingswijziging 2022

Nadere uitsplitsing programmabegroting

categorie	omschrijving	Rekening 2021	Begroting 2022*	Begroting 2023
	Baten			
0.0	Opbrensgstenstijging		4.400	6.400
3.1	Verkopen	1.190.441	582.600	281.400
3.3	Pacht	1.496	800	700
4.4.2	Bijdragen			
7.2	Vrijval voorziening voor verlies	966.778		
7.5	Mutatie Voorraden			
	Totale baten	2.158.715	587.800	288.500
	Lasten			
0.0	kostenstijging		2.900	4.800
2.1	Belastingen	18.779	16.500	15.500
3.1	Verwerving	-	-	-
3.2	Kosten bouw-/woonrijp maken	-	-	-
7.4	Rente	-	-	-
3.8	Acquisitiekosten	20.938	21.000	21.000
3.8	Algemene kosten	45.317	35.000	35.000
3.8	Onderhoud	156.567	74.700	13.700
4.4.8	Investeringsbijdrage	-		
7.5	Voorziening negatieve plansaldi	-		
7.5	Mutatie Voorraden	950.336	419.900	189.600
	Totale lasten	1.191.937	570.000	279.600
	Resultaat voor bestemming	966.778	17.800	8.900
7.1	Mutatie reserve	-	-	-
	Vennootschapsbelasting	-31.326	-17.800	-8.900
	Te bestemmen resultaat	935.452	-	-

* na wijziging

Toelichting op nadere uitsplitsing programmabegroting

Baten:

Verkopen € 281.400

Naar verwachting zal 7.036m² bedrijventerrein worden verkocht in 2023. De verwachte opbrengst wordt geraamd op € 281.4000 (€ 40,-/m²). In 2021 is er eenmalig een hogere afzet van 6.500 m² tegen een hogere prijs per m².

Batenstijging € 6.400

Pacht € 700

Lasten:

Belastingen € 15.500

Lokale heffingen van de gemeente Heerenveen en het Wetterskip

Bouwrijp maken c.a. € 0

Betreft de raming van de kosten bouwrijp maken en voltooiing

Kostenstijging € 4.800

Rente € 0

Vanwege de aflossing van de kapitaalverstrekking en een overschot aan liquide middelen wordt geen rekening gehouden met rentelasten.

Acquisitiekosten € 21.000

Betreft de raming voor de kosten acquisitie, projectleider c.a.

Algemene kosten € 35.000

Betreft de raming voor administratiekosten, accountantskosten, fiscale advisering en overige algemene kosten.

Onderhoud € 13.700

Vennootschapsbelasting € 8.900

Voorlopige inschatting op basis van de rapportage van EFK belastingadviseurs naar aanleiding van de jaarrekening 2021

Mutatie voorraden:

	Boekwaarde
1 januari 2023	-/- 21.900
31 december 2023	-/-211.500
Mutatie	-/- 189.600

Meerjarenbegroting van 2024 tot en met 2031

omschrijving	2024	2025	2026	2027 t/m 2031
Baten				
	10.700	15.800	21.700	202.000
Verkopen	281.400	281.400	281.400	1.407.000
Pacht	600	500	400	1.000
Mutatie Voorraden				314.000
Totale baten	292.700	297.700	303.500	1.924.000
Lasten				
Kostenstijging	7.500	24.700	15.600	380.000
Belastingen	14.500	13.500	12.500	50.000
Verwerving	-	-	-	
Kosten bouwrijp maken	-	129.900	27.500	795.000
Rente	-	-	-	-
Acquisitiekosten	21.000	21.000	21.000	105.000
Algemene kosten	35.000	35.000	35.000	175.000
Onderhoud	13.700	13.700	13.700	384.000
Investeringsbijdrage				
Voorziening negatieve plansaldi				
Mutatie Voorraden	192.100	51.000	169.300	
Totale lasten	283.800	288.800	294.600	1.889.000
Resultaat voor bestemming	8.900	8.900	8.900	35.000
Vennootschapsbelasting	-8.900	-8.900	-8.900	-35.000
Te bestemmen resultaat	-	-	-	-

De prognose van het resultaat van de exploitatie luidt:

Boekwaarde 1-1-2023	-213.000
Correctie netto contante waarde 31-12-2021	1.139.000
Mutaties voorraden 2024 tot en met 2031	98.000
Resultaat per eind 2031	1.024.000

Het werkelijke resultaat zal sterk afhankelijk zijn van de realisatie van het jaarlijkse volume en tempo van de verkopen ten opzicht van de prognose.

Het resultaat aan het eind van de looptijd is € 1.024.000, waarbij ook rekening is gehouden met een jaarlijkse geraamde afdracht van Vennootschapsbelasting. Eventuele positieve resultaten de komende jaren worden eerst verrekend met de nog openstaande voorziening voor verlies van € 3,0 miljoen per 31-12-2021.

Geprognotiseerde balans

Omschrijving	2021 Rekening	2022* Begroting	2023 Begroting	2024 Begroting	2025 Begroting	2026 Begroting
Activa						
Voorraden	398.020	-22.000	-212.000	-404.000	-455.000	-624.000
Liquide middelen	1.064.513	1.512.000	1.702.000	1.894.000	1.945.000	2.114.000
Overlopende activa	130.511	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Totaal activa	1.593.044	1.515.000	1.515.000	1.515.000	1.515.000	1.515.000
Passiva						
Eigen vermogen	1.464.529	1.465.000	1.465.000	1.465.000	1.465.000	1.465.000
Vaste schulden	-					
Netto vlottende schulden		-				
Overlopende passiva	128.515	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Totaal passiva	1.593.044	1.515.000	1.515.000	1.515.000	1.515.000	1.515.000