Gemeenschappelijke Regeling Heesch West

(Meerjaren)begroting 2022-2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Beleidsbegroting
   2.1 Wat willen bereiken? 5
   2.2 Wat gaan we ervoor doen? 5
   2.3 Wat mag het kosten? 8

3. Paragrafen BBV
   3.1 Paragraaf bedrijfsvoering 9
   3.1.1 Bestuurlijke structuur 9
   3.1.2 Financiële organisatie 9
   3.1.3 Financieel administratieve organisatie 10
   3.2 Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing 10
   3.3 Paragraaf verbonden partijen 12
   3.4 Paragraaf grondbeleid 12
   3.5 Paragraaf lokale heffingen 12
   3.6 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen 13
   3.7 Paragraaf financiering 13

4. Financiële begroting
   4.1 Financiële uitgangspunten 15
   4.2 Begroting 16
   4.3 Financiële positie 17
   4.4 Geprognosticeerde balans 19
   4.5 Reserves en voorzieningen 20

5. Vaststellingsbesluit Algemeen Bestuur 21

   Bijlage I Totalen grondexploitatie GR Heesch West 22
   Bijlage II Taakvelden 23

BEGROTING HEESCH WEST 2022

1. Inleiding

Voor u ligt de begroting 2022 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.

Overeenkomstig afspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van 13 oktober 2016 (bekrachtigd in de vergadering van het RRO van 8 december 2016) is in 2017 met de provincie Noord-Brabant het Masterplan Heesch West opgesteld. Doel van dit Masterplan was het opstellen van een marktgerichte profilering en concretiseren van de marktvraag. Het vastgestelde Masterplan heeft de weg vrijgemaakt om, uitgaande van een gefaseerde ontwikkeling, met een eerste fase van 50 hectare netto bedrijventerrein te beginnen. Het profiel is initieel bepaald op grootschalige bedrijvigheid, overwegend gericht op (zeer) grootschalige logistiek en (bouw gerelateerde) circulaire economie en duurzaamheid en grote regionale verplaatsers. Met de regio zijn februari 2021 afspraken gemaakt waarmee de regionale focus van het bedrijventerrein verder wordt versterkt.

De tweede fase (± 30 hectare) zal via vraaggericht ontwikkelen aan bod komen. Hiermee wordt bedoeld dat de actuele vraag direct wordt vertaald in harde plancapaciteit/bestemmingsplannen en het resterende deel van de locatie nog niet ontwikkeld wordt. Daarmee wordt aanbod kwantitatief en kwalitatief optimaal op de behoefte afgestemd.

In juni 2019 is het voorontwerp bestemmingsplan Heesch West en het Milieu Effecten Rapportage (MER) gepubliceerd. Hierover heeft een uitgebreide informatieronde met de afzonderlijke gemeenteraden, omwonenden en belangengroepen plaatsgevonden. Hierop zijn circa 1.300 inspraakreacties ontvangen. Op een aantal beleidsvelden, in het bijzonder waterhuishouding, energieconcept en onderbouwing stikstofdepositie is sowieso nadere planuitwerking aan de orde. Eveneens is in oktober 2019 het advies van de Commissie MER ontvangen. Voor de zorgvuldige, integrale behandeling, afweging en planuitwerking is extra tijd ingerekend. Het ontwerpbestemmingsplan met aanvulling MER wordt in het voorjaar van 2021 gepubliceerd en volgens planning wordt vervolgens het bestemmingsplan met zienswijzennota eind 2021 aan de gemeenteraden ter vaststelling aangeboden. In aanloop daarnaartoe worden contacten onderhouden met potentiële vestigers. Zodra het kan worden de eerste verkoopcontracten gesloten, een vastgesteld bestemmingsplan is daarvoor een primaire voorwaarde.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de grondexploitatie Heesch West officieel geactiveerd. Boekwaarden, met name grondkosten, van de deelnemende gemeenten worden dan ingebracht bij de GR. Dit geldt ook voor de door de gemeenten afgesloten geldleningen.

Heesch West is nu formeel nog geen bouwgrond in exploitatie (BIE). Dit omdat er op basis van de BBV-verslaggevingsregels eerst sprake is van een BIE als de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex heeft vastgesteld. Vaststelling van het bestemmingsplan is daarvoor het moment. Voor het verkrijgen en hebben van een financieel inzicht is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie wordt ieder jaar geactualiseerd en door het Algemeen Bestuur vastgesteld.

De thans geactualiseerde grondexploitatie 2021 vormt het kader voor deze begroting. 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 15 april 2021 over de geactualiseerde grondexploitatie 2021 Heesch West. Vervolgens zal de begroting 2022 op 16 juli 2021 door het Algemeen Bestuur vastgesteld worden.

De geactualiseerde exploitatieberekening 2021 is op enkele onderdelen gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Denk hierbij met name aan hogere kosten van het openbaar gebied en ontsluiting van het bedrijventerrein en hogere verwervingskosten. In verband met extra ontsluitingsweg in het westelijk plandeel kunnen we uitgifte van kleinere bedrijfskavels beter mogelijk maken. Op basis van het geactualiseerd stedenbouwkundig plan zijn ook extra verwervingskosten opgenomen. De meerkosten van de geactualiseerde grondexploitatie vangen we op door een kleine verhoging van de uitgifteprijzen. Door de grote vraag en belangstelling naar bedrijfsgrond lijkt ons dit reëel.

Ondanks de uitbraak van COVID-19 (corona) eind februari 2020, die een enorme impact op ons allemaal heeft, stellen we vast dat de gronduitgifte in de regio in 2020 hoog was. En ook is de belangstelling voor het terrein verder toegenomen.

Het financiële eindresultaat is hierdoor hetzelfde gebleven. Bij een ontwikkeling van alleen de eerste fase (50 hectare) is het verwachte verlies nog steeds € 43,7 miljoen (eindwaarde). De deelnemende gemeenten hebben hiervoor een verliesvoorziening van € 43,7 miljoen gevormd. De totale boekwaarde van Heesch West (inclusief boekwaarden bij de gemeenten) bedraagt per 31 december 2020 € 71,5 miljoen. Daarbij is rekening gehouden met de € 2,7 miljoen subsidie van de provincie Noord-Brabant.

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 zal hopelijk het jaar worden waarbij we daadwerkelijk bedrijven kunnen vestigen en dus kunnen starten met uitgifte van kavels. Dit alles na een lange voorbereidingstijd die we hebben gekend.

2.2 Wat gaan we ervoor doen?

Geplande activiteiten

Voor het regionale bedrijventerrein is het circulair kwaliteitsplan, voorontwerpbestemmingsplan en MER-rapport opgesteld en gepubliceerd. Daarmee is er voor Heesch West in uitwerking op het Masterplan en de Notitie Reikwijdte en Detailniveau nu een concreet planconcept opgesteld en breed gepresenteerd.
Inspraakreacties en het onafhankelijk advies van de Commissie MER worden betrokken in de verdere uitwerking, onderbouwing en optimalisatie van de plannen. Heesch West en de duurzame ambities zijn voor geïnteresseerde bedrijven zichtbaar. Heesch West geniet aanzienlijke interesse op basis van die voorgenomen ontwikkelrichting en overeenkomstig het doelgroep-profiel zoals met het Masterplan eerder is ontwikkeld.

Exploitatieberekening

Indien het bestemmingsplan is vastgesteld zal ook besloten worden tot de vaststelling van de grondexploitatie. Zoals eerder vermeld is hier formeel nog steeds geen sprake van. Na vaststelling door de gemeenteraad van een grondexploitatiecomplex is er een BIE (Bouwgrond in exploitatie). Deze zal dan elk jaar geüpdatet worden tot dat de grondexploitatie kan worden afgesloten. De laatste uitgifte van de eerste fase is voorzien in 2030.

Projectorganisatie

Nu de projectfasering duidelijker wordt moeten we aan de slag met de projectorganisatie. Het gaat hierbij om alle personen en overleggroepen en structuren die direct betrokken zijn bij het project.
In de Nota Financieel Beleid Heesch West is de financiële organisatie opgenomen. De planontwikkeling wordt uitgevoerd door een intergemeentelijk projectteam met ondersteuning door gespecialiseerde adviseurs. Tot op heden zijn alle daarin geregelde taken met “gesloten beurzen” afgedaan. Aandachtspunt is de evenwichtige verdeling van de inzet vanuit de gemeenten.

Planontwikkeling en aanvulling MER
Het voorontwerp bestemmingsplan Heesch West en de MER is in juni 2019 gepubliceerd. Hierop zijn circa 1.300 inspraakreacties ontvangen. Heesch West is een plan dat qua omvang en programma aanzienlijke effecten heeft op de omgeving. Deze effecten zijn in de MER in beeld gebracht. Omdat woningen op redelijk ruime afstand liggen is er, zoals de worst case benadering die de MER in 2019 toonde, qua milieuzonering veel mogelijk is. Daarvan is af te leiden dat, zorgvuldig rekening houdend met gevoelige bestemmingen in de omgeving, er veel flexibiliteit in de planopzet zit. Helaas is hierdoor echter het beeld opgevat dat beoogd wordt met Heesch West een zwaar industrieel bedrijventerrein te realiseren. De feitelijk ambitie is anders.

Besloten is meer tijd te nemen voor de planontwikkeling en omgevingscommunicatie. Dit om te onderzoeken hoe de beeldvorming en de werkelijke omgevingseffecten van het bedrijventerrein op de omgeving belangrijk kunnen worden geoptimaliseerd. In dit kader worden aanzienlijke optimalisaties en planaanscherpingen uitgewerkt. Afgesproken is dat de in de vervolgfase op te stellen aanvulling MER ook weer zal worden getoetst door de commissie m.e.r. en dat de GGD een gezondheidsadvies opstelt.

Een belangrijk tussentijds besluit, voor zowel omgeving als voor het ontwikkelperspectief van het bedrijventerrein zelf, was het in het afgelopen jaar genomen besluit om af te zien van de inpassing van windturbines.
Ander verbeteringen betreffen onder meer de verkeersontsluiting en meer focus en regie in het bedrijvenprofiel. Deze maatregelen geven een sterke reductie van omgevingseffecten. Verder is, overeenkomstig de zienswijzen van de raden op de begroting en beleidsplan van vorig jaar, de aandacht op vestigingsmogelijkheden voor bedrijven nog meer gericht op directe regionale behoefte. Onder meer is voor een deel van het terrein minimale kavelomvang verlaagd naar 5.000 m2. Februari 2021 is de profielwijziging, die meer focus op de regio bepaald, in het regionale economische overleg goedgekeurd.

Voor de uitwerking van het landschapsplan en optimale inpassing het bedrijventerrein in de omgeving is een landschapsarchitect ingeschakeld die met actieve participatie van omgevingspartijen een ontwerp verzorgt.

De GR Heesch West zet zich in 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. Verwacht wordt dat ten opzichte van de gepresenteerde 'worst case'-benadering in de eerdere MER er in de uitwerkingsronde naar Ontwerpbestemmingsplan/aanvulling MER aanzienlijke plan- en beheermaatregelen worden voorgesteld die tot een beter plan en ook betere beeldvorming leiden.

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 energie

(aardgasvrij, 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 doelen 2030. Naast regionale impact en werkgelegenheid zijn duurzame ambities een belangrijk aspect in het afwegingskader voor de gronduitgifte. Er wordt hiervoor een toetsingskader ontwikkeld en bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst hoe de zich vestigende bedrijven dit ten uitvoer brengen.

Zonnepark

Betreffende 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 rechtbank heeft in december 2020 bezwaren tegen de door de gemeente Bernheze verleende omgevingsvergunning afgewezen. Tegen dit besluit is helaas beroep aangetekend. In het vervolg worden afspraken gemaakt met de lokale energiecoöperaties over participatie in het betreffende zonnepark.

Vismeerstraat/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 betreft kleinschaligere bedrijfskavels voor lichte, overwegend lokale bedrijvigheid. Verwerving en een pragmatisch ontwerp met o.a. voldoende waterberging zijn belangrijke aandachtspunten voor dit zelfstandige deelproject. Afronding en publicatie van het ontwerpbestemmingsplan loopt globaal parallel met de planning van het regionale bedrijventerrein. Volgens planning kunnen dan in 2022 gronduitgiften plaatsvinden. Vismeerstraat/Cereslaan-West is ook onderdeel van de grondexploitatie Heesch West.

Verwervingen

Het totale plangebied Heesch West (exclusief Vismeerstraat, oostelijke en westelijke ontsluiting en Achterste Groes) is 178 hectare groot waarvan in de eindsituatie ±80 hectare zal zijn uitgegeven als bedrijventerrein. Voor het bedrijventerrein en de oostelijke ontsluiting moet nog circa 21,1 hectare worden aangekocht. Hiervan is circa 13 hectare in eigendom van andere overheden. Voor de westelijke ontsluiting moeten ook nog gronden van derden worden aangekocht.
Met de diverse grondeigenaren lopen gesprekken, overwegend is de verwachting dat er minnelijk passende afspraken kunnen worden gemaakt. Ondervonden wordt dat nu er eindelijk een concreet plan is gepubliceerd er meer voortgang geboekt wordt in de onderhandelingen op basis van de concretere verwachting dat Heesch West en Vismeerstraat/Cereslaan-West binnen afzienbare termijn gaat worden gerealiseerd.

Omgevingsmanagement

Heesch West is een grootschalige ontwikkeling. En 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. Zo wordt bijvoorbeeld voor het ontwerpen van landschapsplan een participatieaanpak gevolgd onder begeleiding van een landschapsarchitect en met inbreng van omwonenden, natuur- en landschapsorganisaties

Acquisitie en uitgiftebeleid

De belangstelling voor vestiging op Heesch West is groot. Het belang om met de ontwikkeling van Heesch West de regionale economie en werkgelegenheid te behouden en verder te ontwikkelen is steeds urgenter. 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. Naast regionale impact, werkgelegenheid is duurzaamheid een belangrijk aspect in het afwegingskader.

Vaststelling van het bestemmingsplan wordt eind 2021 voorzien. In aanloop daarnaartoe worden contacten onderhouden met potentiële vestigers. Zodra het kan worden, beoogd wordt 2022, de eerste verkoopcontracten gesloten, een vastgesteld bestemmingsplan en ontsloten bouwkavels is daarvoor een primaire voorwaarde.

2.3 Wat mag het kosten?

De uitwerking hiervan is opgenomen in hoofdstuk 4, waarin een meerjarig inzicht wordt verstrekt van de lasten en baten.

3. Paragrafen BBV

In het BBV is bepaald dat in de begroting zeven verplichte paragrafen worden opgenomen. Wanneer een paragraaf voor de GR niet van toepassing is, wordt dit bij de betreffende paragraaf nader toegelicht.

3.1 Paragraaf bedrijfsvoering

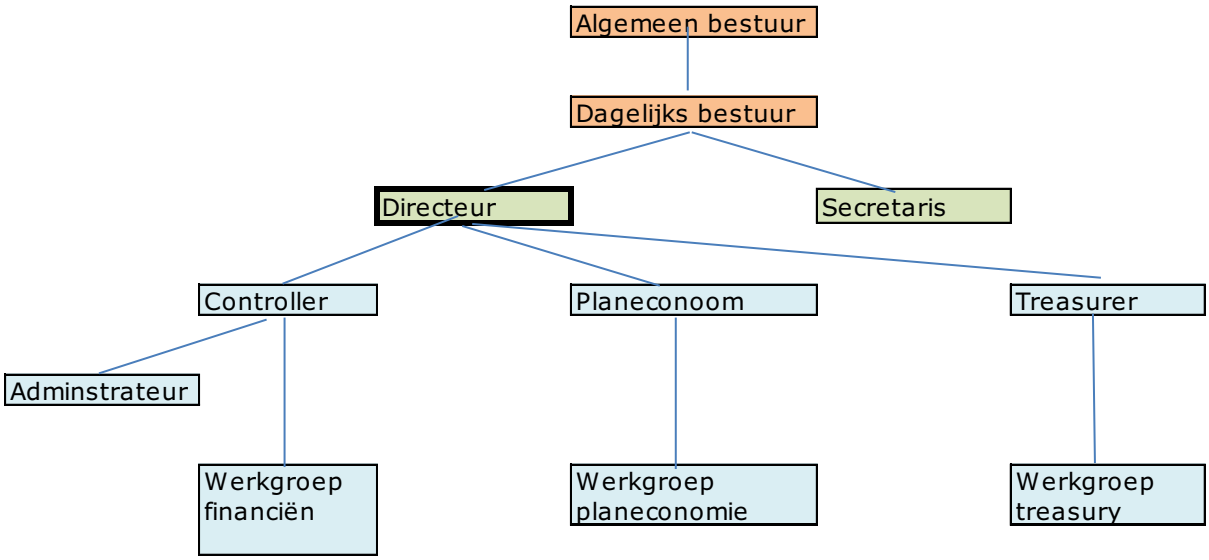
3.1.1 Bestuurlijke structuur

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
  - één wethouder en burgemeester 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:



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 jegens 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 met uitzondering van een kleine post onvoorzien.

In de onderstaande tabel zijn de gevoeligheden/ risico’s in beeld gebracht.

Heesch West	**GR Heesch West 2021**		
Risico's & kansen	Risicowaardering op NCW	Risicoprofiel	Gewogen risicowaardering
1. Marktrente stijgt met 1%	2.240.000	50%	1.120.000
2. Start uitgifte 2 jaar later	1.430.000	75%	1.072.500
3. Uitgifteprijs € 10 hoger/ lager	5.380.000	50%	2.690.000
4. Opbrengstenstijging 1% (i.p.v. 0%)	4.500.000	50%	2.250.000
5. Kostenstijging van 2% naar 3%	1.910.000	25%	477.500
6. Kosten bouw- en woonrijp maken 10% hoger	3.690.000	25%	922.500

De grondexploitatie van de GR Heesch West wordt ieder 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.
Voor het verwachte exploitatietekort van € 43,7 miljoen eind 2030 hebben de deelnemende gemeenten een verliesvoorziening gevormd.

Coronacrisis
We verwachten dat het COVID-19 (corona) virus geen financiële gevolgen voor de exploitatieberekening heeft. De belangstelling vanuit bedrijven is groot en daardoor blijft het marktperspectief voor Heesch West goed.
De gronduitgifte in de regio heeft in de voorbije jaren de planningen overtroffen, waardoor het aanbod van uitgeefbaar bedrijventerrein zeer schaars is.
De grondexploitatie is behoedzaam, we gaan uit van reële uitgifteprijzen en de gemiddelde geraamde uitgifte van circa 5 hectare per jaar is behoedzaam. Uiteraard blijven we de ontwikkelingen goed volgen. We blijven de risico's monitoren en zullen deze delen met de deelnemende gemeenten.

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. Dit komt er op neer dat, gelet op het verwachte exploitatietekort, we van mening zijn dat er geen sprake is van een fiscale onderneming. De belastingdienst heeft tot op heden nog niet gereageerd op deze zienswijze.

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 11 december 2019 heeft de provincie het uitstelverzoek toegekend tot 31 december 2021. Binnen 13 weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, dienen we een verzoek tot vaststelling van de subsidie ingediend te hebben, uiterlijk 1 april 2022.

Kengetallen
Op basis van artikel 11 2^{e} en 3^{e} lid van het BBV dient een vijftal kengetallen opgenomen te worden, te weten: de netto schuldquote, het solvabiliteitsratio, een kengetal grondexploitatie, de structurele begrotingsruimte en de belastingcapaciteit.
Omdat de GR Heesch West als een projectmatig "bedrijf" wordt gezien en geen structurele onderneming (gemeente) is, zijn de hiervoor voornoemde kengetallen beperkt van toepassing. Alleen de netto schuldquote en het solvabiliteitsratio zijn toepasbaar. Echter omdat de GR Heesch West nog geen vaste geldleningen heeft aangetrokken (voorfinanciering door de deelnemende gemeenten) en ook geen eigen vermogen (reserves) creëert, hebben deze ook maar een beperkte waarde. Op grond

daarvan zijn geen berekeningen van deze kengetallen gemaakt. De deelnemende gemeenten zullen bij tekorten als borg dienen.

3.3 Paragraaf verbonden partijen

De verbonden partijen bestaan enkel uit 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.
De doelstelling voor 2021 en de daaropvolgende jaren is een verdere profilering van Heesch West en het met volle kracht inzetten op de ontwikkeling en realisatie van Heesch West. De belangstelling voor het terrein is aanzienlijk en er is schaarste in uitgeefbaar bedrijventerrein in de regio.

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 de gehanteerde parameters in de grondexploitatie en het meerjarig financieel perspectief zijn immers in deze begroting opgenomen. Derhalve vindt geen verdere uitwerking van deze specifieke paragraaf plaats.

Besluit begroting en verantwoording (BBV)
Bij Heesch West is er formeel geen sprake van een bouwgrond in exploitatie (BIE) omdat de raad nog een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting moet vaststellen.

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 derhalve wordt hieraan voldaan. De looptijd van de grondexploitatie is gebaseerd op de maximale 10 jaarstermijn en voldoet daarmee ook aan de voorschriften. 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.

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 Gebiedsontwikkelingsovereenkomst zal ook het afsprakenkader voor de beheerfase worden betrokken.

3.6 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

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

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 van bijna € 13 miljoen bedraagt de kasgeldlimiet voor de GR Heesch West € 1,1 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.

Leningenportefeuille
Begin 2021 kent de GR Heesch West nog geen eigen financiering. De financiering van de gronden en projectkosten vindt plaats door de deelnemende gemeenten. Vanaf het moment dat de gronden ingebracht worden in de GR Heesch West (naar verwachting eind 2021) is de GR verantwoordelijk voor de financiering. Ook zullen dan de getroffen verliesvoorzieningen van in totaal € 43,7 miljoen worden overgedragen aan de GR. De lopende financiering van de grondgebiedgemeenten van circa € 68,2 miljoen zal dan worden overgenomen. Hetzij door middel van doorverstrekking, hetzij door middel van contractovername.

Begin 2017 zijn door de grondgebiedgemeenten (nieuwe) leningen afgesloten. Het deel dat toen voor één jaar werd gefinancierd is daarna telkenmale opnieuw (ook begin 2021) voor een korte periode geherfinancierd. De overige leningen, een deel voor vijf jaar (€ 20 miljoen) en een deel voor 10 jaar (€ 20 miljoen), lopen gewoon door.

In het hierna volgende schema is de financiering 2021 in beeld gebracht.

Overzicht financiering 2021				
Omschrijving	***Periode***	***Bedrag***	***Rente***	***Duur lening***
Gemeente Bernheze	1-1 t/m 31-12	€ 28.160.000	-/-0,450%	1 jaar
Gemeente 's-Hertogenbosch	1-1 t/m 31-12	€ 20.000.000	0,185%	5 jaar
Gemeente 's-Hertogenbosch	1-1 t/m 31-12	€ 10.000.000	0,830%	10 jaar
Gemeente 's-Hertogenbosch	1-1 t/m 31-12	€ 10.000.000	0,875%	10 jaar
Totaal		**€ 68.160.000**		

Beleidsvoornemen

Wij streven ernaar om - binnen de wettelijke grenzen van de kasgeldlimiet en renterisiconorm - een zo groot mogelijk deel van de financieringsbehoefte te dekken met kortlopende leningen. De rente is de afgelopen jaren historisch laag. Bij deze lage rentetarieven is het nog steeds aantrekkelijk om kort te financieren.

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. Omdat de GR Heesch West is opgericht voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein is ook de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) van toepassing.

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. Echter de kosten moeten wel in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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. De OZB-inkomsten dienen hiervoor als dekkingsmiddel zoals opgenomen in paragraaf 3.5.

Verliesneming
Als uit de kostprijsberekening/grondexploitatie een verlies blijkt dan wordt door de deelnemende gemeenten direct een voorziening getroffen ter grootte van het geprognosticeerde verlies.

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.
Indien er wel sprake is van winst dan zal het resultaat volgens de verdeelsleutel aan de deelnemende gemeenten worden uitgekeerd.

Indexering
De uitgaven worden jaarlijks met 2,0% geïndexeerd. Opbrengsten, ofwel grondprijzen, worden niet geïndexeerd.

Rentelasten
In de exploitatieberekening 2021 is gerekend met de genoemde rentepercentages zoals genoemd in de paragraaf financiering 3.7. Bij financieringstekorten in bepaalde jaren is een rekenrente van 0,5% aangehouden.

Kosten en onvoorziene uitgaven
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 2021, vastgesteld in AB van 15 april 2021, is uit voorzichtigheidsoverwegingen een kleine post onvoorzien gehandhaafd en hebben we een post voor kwaliteitsmaatregelen in het kader van het participatietraject landschapsplan, kwaliteit langzaam verkeersroutes en ruimte opgenomen.

4.2 Begroting

Aan de inwerkingtreding in 2014 van de GR Heesch West ging een lange historie vooraf. In deze 'voorfase' zijn door de oorspronkelijk vier deelnemende gemeenten (inclusief de voormalige gemeente Maasdonk) kosten gemaakt en gronden aangekocht namens het samenwerkingsverband. De boekwaarden daarvan en ook alle nadien gemaakte kosten staan nog steeds op de balans van de betreffende gemeente en zijn (nog) niet ondergebracht bij de GR Heesch West. De inbreng van deze boekwaarden vindt plaats, na vaststelling bestemmingsplan. Dan zal er ook een gebiedsontwikkelingsovereenkomst door de betreffende deelnemers worden gesloten.
De geactualiseerde grondexploitatie (AB 15 april 2021) behorende bij de jaarstukken 2020 GR Heesch West vormt de basis voor deze begroting 2022 – 2025. De activiteiten van de GR Heesch West bestaan in 2021 uit ontwikkelings- en onderzoekskosten alsmede verwervingskosten. Voor de verdere planontwikkeling is in 2021 een bedrag van € 706.000 opgenomen in de exploitatieberekening.

De verwervingen in 2021 zullen nog geschieden door de grondgebiedgemeenten. 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)	**2021**				**2022**			
	Lasten	**Baten**	**Toename boekwaarde**	**Saldo**	**Lasten**	**Baten**	**Toename Boekwaarde**	**Saldo**
Grondexploitatie	5.896	0	5.896	0	13.138	8.196	4.942	0
Totaal	**5.896**	**0**	**5.896**	**0**	**13.138**	**8.196**	**4.942**	**0**

Meerjarige begroting 2022 tot en met 2025:

(x € 1.000)	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Lasten				
Grondverwerving	2.288	1.863	84	84
Bouw- en woonrijp maken	9.842	8.870	7.665	3.967
Plankosten	796	728	687	701
Financieringskosten	212	218	206	184
Afname boekwaarde			4.911	8.617
Totaal lasten	**13.138**	**11.679**	**13.553**	**13.553**
Baten				
Verkopen	8.196	9.163	13.553	13.553
Toename boekwaarde	4.942	2.516		
Totaal baten	**13.138**	**11.679**	**13.553**	**13.553**
Saldo (voor resultaat-bestemming)	**0**	**0**	**0**	**0**

4.3 Financiële positie

De geactualiseerde grondexploitatie (algemeen bestuur 15 april 2021) als grondlegger voor de begroting 2022 sluit zoals eerder vermeld met een tekort van € 43,7 miljoen.
Ten opzichte van de grondexploitatie behorende bij de begroting 2021 - 2024 zijn de volgende aanpassingen door gevoerd:

- De grondexploitatie is doorgerekend op basis van het actueel stedenbouwkundig plan en per 31 december 2020 voorziene optimalisaties.

- De scope van de grondexploitatie blijft vooralsnog alleen fase 1 (uitgifte 50 ha bedrijventerrein).

- Op basis van het rapport "Planschaderisicoanalyse Bedrijventerrein Heesch West" is een post van € 0,4 miljoen opgenomen voor planschade.

- De kostenraming van het openbaar gebied en de ontsluiting van het bedrijventerrein is geactualiseerd door de afdeling Stadsbeheer van de gemeente 's-Hertogenbosch. Ten opzichte van de vorige raming worden de kosten circa € 1,78 miljoen hoger geraamd. Voor € 0,7 miljoen een gevolg van prijspeilcorrectie (inflatie) en € 1 miljoen extra voor ontsluitingsweg in het westelijk plandeel van het bedrijventerrein HW, om daarmede de uitgifte van kleinere bedrijfskavels mogelijk te maken.

- Uitgangspunt van de kostenraming is een traditionele inrichting. Ambitie is om duurzamere (circulaire) materialen toe te passen bij de inrichting van de openbare ruimte (verlichting,

straatmeubilair, voorzieningen en verharding). De mogelijk aanvullende kosten en dekking zijn niet opgenomen in de grondexploitatie. Opbrengsten van de verhuur van gronden ten behoeve van duurzame opwekking zijn eveneens niet geraamd. Een en ander wordt betrokken bij de besluitvorming over de grondexploitatie bij vaststelling van het bestemmingsplan en de gebiedsontwikkelingsovereenkomst. Wel is er een post van € 550.000 in de grondexploitatie opgenomen voor kwaliteitsmaatregelen in het kader van het participatietraject landschapsplan, kwaliteit langzaam verkeersroutes en ruimte voor circulaire investeringen.

- Voor het project zijn (begin 2017) leningen afgesloten met een looptijd van 1 jaar (thans € 28,1 miljoen), 5 jaar (€ 20 miljoen) en 10 jaar (€ 20 miljoen). De 1 jaars lening is begin 2021 gewijzigd van -0,35% naar -0,45%. Deze wijziging heeft een beperkte invloed op het resultaat. Voor extra benodigde leningen hebben we de rente 0,5% lager ingeschat (van 1% naar 0,5%). Dit geeft een financieel voordeel van bijna € 0,19 miljoen. In 2022 zullen zowel de lening van 1 en 5 jaar geherfinancierd moeten worden.

- De in 2020 gemaakte kosten en opbrengsten zijn toegevoegd aan de boekwaarde.

- De verwervingslijst is op basis van het actuele stedenbouwkundig plan en de huidige stand van zaken van de onderhandelingen geactualiseerd. Per saldo leidt dit tot € 0,95 miljoen hogere verwerving en beheerkosten.

- De raming van de plankosten en de beheer- administratiekosten is geactualiseerd. In vergelijking met de jaarrekening 2019 worden deze kosten circa € 0,2 hoger ingeschat.

- De uitgifteprijs van het bedrijventerrein is verhoogd op basis van de druk op bedrijfskavels en de huidige inschatting van de marktwaarde. Dit heeft een positief effect van circa € 4,0 miljoen.

4.4 Geprognosticeerde balans

Geprognosticeerde balans

Activa	**Ultimo 2020**	**Ultimo 2021**	**Ultimo 2022**
Vaste activa:			
Immateriële vaste activa	1.455.174	0	0
Totaal vaste activa	**1.455.174**	**0**	**0**
Vlottende activa:			
Voorraden (onderhanden werken)	0	77.381.196	82.322.945
Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan een jaar	957.940	0	0
Liquide middelen	138.346	0	0
Overlopende activa	0	0	0
Totaal vlottende activa	**1.096.286**	**0**	**0**
Totale activa	**2.551.460**	**77.381.196**	**82.322.945**
Passiva	**Ultimo 2020**	**Ultimo 2021**	**Ultimo 2022**
Vaste passiva:			
Eigen vermogen	-178.411	0	0
Voorzieningen	0	43.686.672	43.686.672
Vaste schuld	0	33.694.524	38.636.273
Totaal vaste passiva	**-178.411**	**77.381.196**	**82.322.945**
Vlottende passiva:			
Netto-vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan één jaar	13.775	0	0
Overlopende passiva	2.716.097	0	0
Totaal vlottende passiva	**2.729.872**	**0**	**0**
Totale passiva	**2.551.461**	**77.381.196**	**82.322.945**

De saldi van 2020 zijn exclusief de boekwaarden en voorzieningen van de deelnemende gemeenten

Met het oog op een betere raming en beheersing van het EMU-saldo is in de nieuwe regels van het BBV een geprognosticeerde balans en het meerjarig opnemen van het EMU-saldo in een begrotingsparagraaf 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.

Financieringsbehoefte:

	2021	2022
Financieringsbehoefte 1-1		**33.712.524**
Investeringen:		
- Inbreng boekwaarde	71.484.814	0
- Verwerving, bouwrijp maken / plankosten e.d.	5.780.145	12.925.658
- Financieringskosten	116.237	212.196
Verkopen		-/- 8.196.105
Bijdragen van gemeenten	-/- 43.668.672	0
Financieringsbehoefte 31-12	**33.712.524**	**38.654.273**

4.5 Reserves en voorzieningen

De GR Heesch West heeft per 1 januari 2021 een beperkt negatief eigen vermogen (€ 0,18 miljoen). Dit betreffen gemaakte kosten tot en met 2020 welke niet vallen onder de kostensoortenlijst Bro. Ook deze kosten zijn meegenomen in de geactualiseerde exploitatieberekening 2021. Per saldo geeft de exploitatie een financieel tekort van € 43,7 miljoen per eind 2030. Dit tekort is financieel afgedekt door een gevormde voorziening Heesch West bij de deelnemende gemeenten. Indien de gronden van de deelnemende bij de GR Heesch West ingebracht worden dan zal ook deze verliesvoorziening van de deelnemende gemeenten worden ingebracht. Dit zal naar verwachting eind 2021 plaatsvinden als het bestemmingsplan is vastgesteld.

5. Vaststellingsbesluit

De meerjarenbegroting inclusief bijlagen is vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur GR Heesch West van 16 juli 2021.

De voorzitter,	De secretaris,
Dhr. R. Geers	Mevr. P. L'Ortije

Bijlage I: Totalen grondexploitatie GR Heesch West

Versie: GR Heesch West jaarstukken 2019 AB 10 april 2020 (begroting 2021)
GR Heesch West jaarstukken 2020 AB 16 april 2021 (begroting 2022)

Parameters	Exploitatie begroting 2021	Exploitatie begroting 2022
prijspeil	1-1-2020	1-1-2021
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	€ 70,2 mln	€ 71,3 mln
bouw- en woonrijp maken	€ 38,9 mln	€ 40,7 mln
planschade / duurzaamheid		€ 1,0 mln
plankosten	€ 11,7 mln	€ 11,9 mln
rentekosten	€ 9,4 mln	€ 9,2 mln
Totaal	**€ 130,2 mln**	**€ 134,1 mln**
Opbrengsten		
grondverkopen	€ 83,8 mln	€ 87,8 mln
bijdrage provincie	€ 2,7 mln	€ 2,7 mln
verliesvoorziening door drie gemeenten	€ 43,7 mln	€ 43,7 mln
Totaal	**€ 130,2 mln**	**€ 134,1mln**
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 2022 x € 1.000		
		Lasten	Baten	Saldo
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur	€ 13.138	€ 8.196	€ 4.942
3	Economie	€ 13.138	€ 8.196	€ 4.942