Gemeenschappelijke Regeling Heesch West

(Meerjaren)begroting 2023-2026

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 13
   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 20
   4.5 Reserves en voorzieningen 21

5. Vaststellingsbesluit Algemeen Bestuur 22

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

BEGROTING HEESCH WEST 2023

1. Inleiding

Voor u ligt de begroting 2023 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. In de afstemming met de regio en de provincie is de weg vrijgemaakt om, uitgaande van een gefaseerde ontwikkeling, met een eerste fase van 50 hectare netto bedrijventerrein te beginnen en voor de tweede fase (± 30 hectare) planologisch voorwaardelijk voor te bereiden. Voor de ontwikkeling van de tweede fase moet de vraag te zijner tijd concreet aangetoond worden (d.w.z. vraaggericht ontwikkelen).

In juni 2019 is het voorontwerp bestemmingsplan Heesch West en facetplan geluidszone en de Milieu Effecten Rapportage (MER) gepubliceerd. Hierop zijn circa 1.300 inspraakreacties ontvangen. Het ontwerpbestemmingsplan en facetplan geluidszone met aanvulling MER is in het voorjaar van 2021 gepubliceerd. Op dit plan werden 230 zienswijzen ontvangen. Het definitieve bestemmingsplan en facetplan geluidszone zijn 27 januari 2022 in de gemeenteraden van Bernheze en Oss en op 1 februari 2022 in de gemeenteraad van ’s-Hertogenbosch vastgesteld. De ontwikkeling van het plan heeft duidelijk zorgen in de omgeving opgeroepen. Met aanzienlijke planaanpassingen en participatie/afstemming met de omgeving is het draagvlak voor het plan aanzienlijk verbreed maar het heeft zeker niet bij iedereen de zorgen weggenomen. Dat is te begrijpen want een regionaal bedrijventerrein van uiteindelijk 80 hectare en de hiermee verbonden omgevingseffecten waaronder verkeer hebben zeker impact. De effecten zijn echter goed te beheersen en een goed woon- en leefklimaat is met de plannen geborgd. In juni 2022 is inzichtelijk of er mogelijk beroep is ingesteld tegen de plannen. Doordat Heesch West als plan een aangemeld project is in het kader van de Crisis- en Herstelwet wordt een snelle behandeling van mogelijke bezwaren voorzien. Beoogd wordt in 2023 grootschalig met de uitvoering van plannen te starten, tot die tijd zijn mogelijk al kleinere handelingen zoals eerste sloopwerkzaamheden mogelijk.

In aanloop naar de planvaststelling blijkt zowel uit de beleidsonderbouwing en inmiddels ook uit zeer ruime directe interesse van bedrijven dat Heesch West met het voor het gebied vastgestelde vestigingsprofiel, in een grote (regionale) behoefte voorziet. De belangstelling betreft in belangrijke mate vraag van bedrijven met een regionale herkomst en/of binding. In de voorbije jaren zijn de

regionale vestigingsmogelijkheden, vooral voor grote en middelgrote bedrijven, sterk teruggelopen. Gedurende de planontwikkeling is het planaanbod en vestigingsprofiel voor het bedrijventerrein verder afgestemd op de regionale behoefte. In het uitgiftebeleid is ook nadrukkelijk aandacht voor de regionale focus die Heesch West heeft. Verwacht wordt dat de eerste verkoopfase in 2022 start en de eerste contracten in 2023, uitgaande van een onherroepelijk bestemmingsplan, worden gesloten.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Heesch West en na vaststelling van de grondexploitatie in april 2022 door het Algemeen Bestuur is er formeel sprake van een BIE (bouwgrond in exploitatie). Voor het verkrijgen en hebben van een financieel inzicht is de grondexploitatie integraal herzien op basis van de vastgestelde plannen en actuele ramingen/ marktontwikkelingen. De grondexploitatie wordt ieder jaar geactualiseerd en door het Algemeen Bestuur vastgesteld.

De boekwaarden, met name grondkosten, van de deelnemende gemeenten worden ook in april 2022 ingebracht bij de GR. Dit geldt ook voor de geldleningen en verliesvoorzieningen van de gemeenten.

De nu geactualiseerde grondexploitatie 2022 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 2022 over de geactualiseerde grondexploitatie 2021 Heesch West. Vervolgens zal de begroting 2022 op 8 juli 2022 ter vaststelling aan het Algemeen Bestuur voorgelegd worden.

Het financiële eindresultaat is bij de actualisatie hetzelfde gebleven. Bij de 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 2021 € 75,1 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 is met de vaststelling van het bestemmingsplan een belangrijke mijlpaal. Heesch West kan concreet starten met het voorbereiden van het bouw- en woonrijp maken en de gronduitgifte.

2.2 Wat gaan we ervoor doen?

Geplande activiteiten

Voor het regionale bedrijventerrein is het circulair kwaliteitsplan en bestemmingsplan vastgesteld en gepubliceerd. Nader te bezien is in welke mate er beroep tegen het plan wordt ingesteld, dit is medio 2022 helder. Parallel aan de beroepstermijn en verdere behandeling worden de voorbereidingen voor de planrealisatie gestart. 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.

Exploitatieberekening

Door vaststelling van het bestemmingsplan en na vaststelling grondexploitatie door het Algemeen Bestuur in april 2022 is er formeel sprake van een BIE (bouwgrond in exploitatie). Deze wordt elk jaar geüpdatet tot dat de grondexploitatie kan worden afgesloten. De laatste uitgifte van de eerste fase is voorzien in 2030.

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 uitgevraagd en 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 doelen 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

Over 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 beroep aangetekend. Bij het opstellen van dit document is de verwachting dat Raad van State voorjaar 2022 hierin uitsluitsel geeft. Bij de beoogde realisatie worden afspraken gemaakt met de lokale energiecoöperaties over participatie in het betreffende zonnepark.

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. Publicatie van het ontwerpbestemmingsplan wordt medio 2022 voorzien. Cereslaan-West is onderdeel van de grondexploitatie Heesch West.

Verwervingen

Het totale plangebied Heesch West (inclusief Cereslaan-West, oostelijke en westelijke ontsluiting en Achterste Groes) is 178,6 hectare groot waarvan in de eindsituatie ±80 hectare zal zijn uitgegeven als bedrijventerrein. Voor het bedrijventerrein en de oostelijke en westelijke ontsluiting moet nog ongeveer 7,2 hectare worden aangekocht (exclusief inbreng historische gronden).
Met de diverse grondeigenaren lopen gesprekken, overwegend is de verwachting dat er minnelijk passende afspraken kunnen worden gemaakt. Nu het bestemmingsplan is vastgesteld worden meer voortgang geboekt wordt in de onderhandelingen. Als geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt, zal zo nodig een onteigeningsprocedure worden gestart.

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. 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 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 april 2022 wordt de boekwaarde (€ 75,11 miljoen per 31 december 2021) overgedragen aan de GR Heesch West. De financiële activiteiten binnen de GR Heesch West zullen vanaf nu in volume gaan toenemen. De geactualiseerde grondexploitatieberekening Heesch West (begin 2022) sluit op een tekort van € 43,7 miljoen (eindwaarde). Dit is conform de laatst vastgestelde exploitatieberekening in het AB van 16 april 2021 behorende bij de jaarstukken 2021 en de begroting 2022 van de GR Heesch West.

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

Beleidsindicatoren
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

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

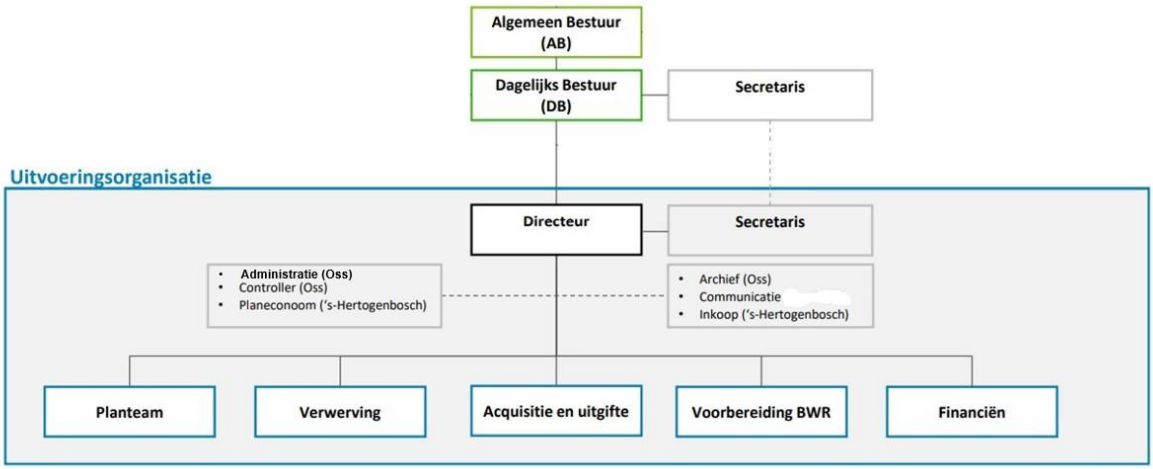
3.1.1 Bestuurlijke structuur

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:



Voor de verdere voorbereiding en realisatie is een extern organisatieadvies uitgevraagd en de verdere organisatieontwikkeling wordt door de GR in afstemming met de ambtelijke opdrachtgevers van de betrokken gemeenten afgestemd 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 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 in beeld gebracht.

Heesch West	**GR Heesch West 2022**		
Risico's & kansen	Risicowaardering op NCW	Risicoprofiel	Gewogen risicowaardering
1. Marktrente stijgt met 1%	1.957.000	50%	978.500
2. Start uitgifte 2 jaar later	437.000	75%	327.750
3. Uitgifteprijs € 10 hoger / lager	5.090.000	50%	2.545.000
4. Opbrengstenstijging 1% (i.p.v. 0%)	4.792.000	50%	2.396.000
5. Kostenstijging van 2% naar 3%	2.739.000	25%	684.750
6. Kosten bouw- en woonrijpmaken 10%	4.972.000	25%	1.243.000
7. Planschade	p.m.		p.m.

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.

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 ruimte voor milieucategorie 5.1 is getoetst met actuele berekeningen en beoordeeld overeenkomstig wet- en regelgeving en jurisprudentie.

Invasie/ oorlog Rusland – Oekraïne

Eind februari 2022 is de invasie/ oorlog vanuit Rusland begonnen met Oekraïne. Dit heeft diverse gevolgen zowel maatschappelijk als economisch. De effecten daarvan kunnen we voor het ontwikkelen van ons regionaal bedrijventerrein niet overzien.

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 erop 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. In februari 2022 is aan de belastingdienst een update gegeven over de status van Heesch West. De GR moet nog op basis van het vastgestelde bestemmingsplan en landschapsplan richting belastingdienst aantonen dat de oppervlakte van water niet over gedimensioneerd is en daarmee geen waterbergende functie heeft voor plandelen buiten het bestemmingsplangebied Heesch West.

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 verlengd. Bij besluit van 17 december 2021 heeft de provincie het uitstelverzoek toegekend tot 31 december 2023. 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 2024.

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, het 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 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Netto schuldquote	0,0%	85%	213%
Solvabiliteitsratio	-7,7%	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 hoog percentage en dat komt omdat bij een grondexploitatie altijd de kosten voor de baten gaan.

Solvabiliteitsratio
Dit geeft aan hoe we aan onze financiële verplichtingen kunnen voldoen. Het eigen vermogen als percentage van het balanstotaal. De aanname is dat het negatief eigen vermogen van € 216.772 per 31 december 2021 door de gemeenten zal worden voldaan of kan worden ingebracht bij de grondexploitatie. Daardoor bedraagt de solvabiliteit 0 en dat duidt op een middelmatig risico. Echter dit is geen probleem omdat de deelnemende gemeenten eventuele tekorten zullen compenseren.

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”) bedrijf is zullen in beginsel de baten gelijk zijn aan de lasten.

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.
De doelstelling voor 2022 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. 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 daarom wordt hieraan voldaan. De looptijd van de grondexploitatie is gebaseerd tot en met 2030 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.

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.
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 worden bij de jaarstukken 2022 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 circa € 14 miljoen bedraagt de kasgeldlimiet voor de GR Heesch West € 1,15 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 2022 kent de GR Heesch West nog geen eigen financiering. De financiering van de gronden en projectkosten heeft plaatsgevonden door de deelnemende gemeenten. Per april 2022 worden de boekwaarden (voornamelijk gronden) ingebracht bij de GR Heesch West. Vanaf deze tijd wordt de GR verantwoordelijk voor de financiering. De langlopende financiering van de gemeente ‘s-Hertogenbosch van circa € 20 miljoen zal worden door verstrekt aan de GR. De twee kortlopende leningen van de gemeenten Bernheze en ’s-Hertogenbosch lopen af in april 2022. Daarvoor zal vervangende financiering moeten plaatsvinden. Dit zal ook vanuit de gemeente ’s-Hertogenbosch gebeuren en wordt ook doorgeleend aan de GR.
Ook zullen dan de getroffen verliesvoorzieningen van in totaal € 43,7 miljoen worden overgedragen aan de GR. Per saldo willen we bij overdracht boekwaarden twee vaste geldleningen aantrekken. Tezamen voor ca. € 17 miljoen. Afhankelijk van liquiditeitssaldo zal bezien worden of er nog aanvullend kort geld geleend moet worden.

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 de huidige lage rentetarieven is het nog steeds aantrekkelijk om kort te financieren. Wij zijn in overleg met de provincie hoe strikt de voorgeschreven kasgeldlimiet en de renterisiconorm gehanteerd moeten worden voor de GR Heesch West.

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.

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.
Dat er tot op heden alleen maar kosten zijn gemaakt past bij de aard van de activiteiten zijnde een grondexploitatie. 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 jegens derden te kunnen voldoen. De verplichtingen (boekwaarden) vanuit de gemeenten gaan mee bij de inbreng van de grondexploitatie. Naar verwachting is dat in april 2022.

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.

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.

Als 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 2022 is gerekend met 0,83% ten behoeve van de doorlopende geldlening van € 20 miljoen vanuit de gemeente 's-Hertogenbosch. Met betrekking tot de resterende financieringstekorten is een rekenrente van 0,575% 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 2022, nog vast te stellen in AB van april 2022, is uit voorzichtigheidsoverwegingen een post onvoorzien voor civiele ramingen gehandhaafd en is een behoedzaamheidsmarge over de adviesprijzen voor de rondverkopen toegepast. Verder is rekening gehouden met een stelpost voor mogelijk extra kosten formatieve uitwerking organisatiemodel en bijdrage duurzaamheid.

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 bij de jaarstukken 2021 (nog) niet ondergebracht bij de GR Heesch West. De inbreng van deze boekwaarden zal in april 2022 plaatsvinden. Ook zal nog een gebiedsontwikkelingsovereenkomst door de betreffende deelnemers worden afgesloten.
De geactualiseerde grondexploitatie (vaststelling in AB april 2022) behorende bij de jaarstukken 2021 GR Heesch West vormt de basis voor deze begroting 2023 – 2026. De activiteiten van de GR Heesch West bestaan in 2022 voornamelijk uit verwervingskosten en uit ontwikkelings- en onderzoekskosten en hopelijk ook al beperkte kosten bouwrijpmaken. Deze kosten worden geschat op circa € 5,9 miljoen.
Zoals al eerder vermeld zal in april 2022 de overdracht van de boekwaarden (€ 75,3 miljoen), verliesvoorziening (€ 43,7 miljoen) en geldleningen plaatsvinden.
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)	**2022**				**2023**			
	Lasten	**Baten**	**Toename boekwaarde**	**Saldo**	**Lasten**	**Baten**	**Afname Boekwaarde**	**Saldo**
Grondexploitatie	81.195	43.726	37.469	0	8.268	14.516	6.248	0
Totaal	**81.195**	**43.726**	**37.469**	**0**	**8.268**	**14.516**	**6.248**	**0**

Meerjarige begroting 2023 tot en met 2026:

(x € 1.000)	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Lasten				
Grondverwerving	2.541	84	84	84
Bouw- en woonrijp maken	4.322	13.385	7.418	4.303
Plankosten	1.003	987	965	985
Beheer en overige kosten	173	125	395	403
Financieringskosten	229	230	203	166
Afname boekwaarde	6.248		4.722	6.835
Totaal lasten	**14.516**	**14.811**	**13.787**	**12.776**
Baten				
Verkopen	14.516	14.685	13.787	12.776
Toename boekwaarde		126		
Totaal baten	**14.516**	**14.811**	**13.787**	**12.776**
Saldo (voor resultaat-bestemming)	**0**	**0**	**0**	**0**

4.3 Financiële positie

De geactualiseerde grondexploitatie (Algemeen Bestuur april 2022) als grondlegger voor de begroting 2023 sluit zoals eerder vermeld met een financieel tekort van € 43,7 miljoen.
Ten opzichte van de grondexploitatie behorende bij de begroting 2022 - 2025 zijn de volgende aanpassingen door gevoerd:

- De grondexploitatie is doorgerekend op basis van het vastgestelde bestemmingsplan, het actuele ontwerp voor het bedrijventerrein, het landschapsplan en de infrastructuur.

- 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 € 10,65 miljoen hoger geraamd. Dit is als volgt te verklaren:

- Ontwerpen en ramingen voor de af-en toerit van de A59 nabij de Rekken e.o., de rotonde met ongelijkvloerse kruising voor langzaam verkeer bij de Weerscheut en het herprofileren/ aanleggen parallelweg A59 (Rekken/Boschebaan)
- Raming kosten aansluiting op Cereslaan (i.p.v. een eerder opnemen stelpost)
- Ontsluitingsweg in westzone om uitgifte kleinere kavels mogelijk te maken
- Plangebied volledig bouw- en woonrijp maken (dus ook de zuidzone inclusief groen, waarmee ook de resterende 30 hectare ontsloten worden)
- Groeninrichting conform landschapsplan (intensivering en kwaliteitsverhoging t.o.v. vorige ontwerp/raming)
- Actuele eenheidsprijzen (inflatie ten opzichte vorige eenheidsprijzen)

- Uitgangspunt van de kostenraming is een duurzame en circulair materiaalgebruik en inrichting van het openbaar gebied. Opbrengsten van de verhuur van gronden ten behoeve van duurzame opwekking (zonnevelden) zijn kosten/opbrengsten neutraal in de grondexploitatie opgenomen. Er is 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 en € 230.000 voor saneringsmaatregelen/geluidsisolatie bestaande woningen.
- De in 2021 gemaakte kosten en opbrengsten zijn toegevoegd aan de boekwaarde (€ 3,63 miljoen voor GR en de gezamenlijke gemeenten).
- De verwervingslijst is op basis van het actuele stedenbouwkundig plan en de huidige stand van zaken van de onderhandelingen geactualiseerd en is rekening gehouden met de afspraken met een tweetal grondeigenaren voor zelfrealisatie. Per saldo leidt dit tot € 0,48 miljoen lagere verwervingskosten.
- De raming van de plankosten en de beheer- administratiekosten is geactualiseerd. Daarbij is er een stelpost opgenomen van € 0,24 miljoen per jaar voor mogelijk extra kosten van formatieve opbouw van de GR.
- Omdat de GR verantwoordelijk is voor het (tijdelijk) beheer en onderhoud van de terreinen tijdens de exploitatiefase is een stelpost opgenomen van € 250.000 per jaar (over de periode 2025 t/m 2030).
- Er is gerekend met de verkoopopbrengst van de af te stoten panden (ad. € 2,9 miljoen) en de verkoopopbrengst van de aan het Waterschap over te dragen nieuwe/verlegde watergangen (€ 0,18 miljoen).

- Voor twee grondeigenaren zijn anterieure overeenkomsten gesloten gericht op zelfrealisatie in het plangebied Cereslaan-West (€ 0,93 miljoen).

- De uitgifteprijs van het bedrijventerrein is verhoogd op basis van een recent advies (januari 2022) over de hoogte van de marktconforme grondprijzen. Op deze adviesprijzen is wel een behoedzaamheidsmarge aangehouden van 17,5% voor Heesch West en 7,5% voor Cereslaan-West. Desondanks komen de gronduitgifteprijzen € 14,7 miljoen hoger uit.

4.4 Geprognosticeerde balans

Geprognosticeerde balans

Activa	**Ultimo 2021**	**Ultimo 2022**	**Ultimo 2023**
Vaste activa:			
Immateriële vaste activa	2.277.477	0	0
Totaal vaste activa	**2.277.477**	**0**	**0**
Vlottende activa:			
Voorraden (onderhanden werken)	0	81.000.962	74.753.324
Uitzettingen looptijd korter dan een jaar	214.720	0	0
Liquide middelen	114.478	0	0
Overlopende activa	0	0	0
Totaal vlottende activa	**329.1980**	**81.000.962**	**74.753.324**
Totale activa	**2.606.675**	**81.000.962**	**74.753.324**
Passiva	**Ultimo 2021**	**Ultimo 2022**	**Ultimo 2023**
Vaste passiva:			
Eigen vermogen	-216.772	0	0
Voorzieningen	0	43.726.135	43.726.135
Vaste schuld	0	37.274.827	31.027.189
Totaal vaste passiva	**-216.772**	**81.000.962**	**74.753.324**
Vlottende passiva:			
Netto-vlottende schulden looptijd korter dan één jaar	89.359	0	0
Overlopende passiva	2.734.089	0	0
Totaal vlottende passiva	**2.823.448**	**0**	**0**
Totale passiva	**2.606.676**	**81.000.962**	**74.753.324**

De saldi van 2021 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:

	2022	**2023**
Financieringsbehoefte 1-1		**37.274.827**
Investeringen:		
- Inbreng boekwaarde	75.303.967	0
- Boekwaarde GR	-193.749	
- Verwerving, bouwrijp maken/ plankosten e.d.	5.706.366	8.039.151
- Financieringskosten	184.377	229.273
Verkopen		-/- 14.516.063
Bijdragen van gemeenten	-/- 43.726.135	0
Financieringsbehoefte 31-12	**37.274.827**	**31.027.188**

4.5 Reserves en voorzieningen

De GR Heesch West heeft per 1 januari 2022 een beperkt negatief eigen vermogen (€ 0,216 miljoen). Dit betreffen gemaakte kosten tot en met 2021 welke niet vallen onder de kostensoortenlijst Bro. Ook deze kosten zijn meegenomen in de geactualiseerde exploitatieberekening 2022. 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. Deze voorziening wordt in april 2022 als bijdrage vanuit de gemeenten overgedragen. Tegelijkertijd worden dan ook de boekwaarden (gronden) ingebracht bij de GR Heesch West.

5. Vaststellingsbesluit

De meerjarenbegroting inclusief bijlagen is vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur GR Heesch West van 8 juli 2022.

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

Bijlage I: Totalen grondexploitatie GR Heesch West

Versie: GR Heesch West jaarstukken 2020 AB 16 april 2021 (begroting 2022)
GR Heesch West jaarstukken 2021 AB april 2022 (begroting 2023)

Parameters	Exploitatiebegroting 2022	Exploitatiebegroting 2023
prijspeil	1-1-2021	1-1-2022
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 beheerlasten	€ 71,3 mln	€ 72,7 mln
bouw- en woonrijp maken	€ 40,7 mln	€ 51,4 mln
planschade/ duurzaamheid	€ 1,0 mln	€ 1,2 mln
plankosten	€ 11,9 mln	€ 15,6 mln
rentekosten	€ 9,2 mln	€ 9,3 mln
Totaal	**€ 134,1 mln**	**€ 150,2 mln**
Opbrengsten		
grondverkopen	€ 87,8 mln	€ 103,8 mln
bijdrage provincie	€ 2,7 mln	€ 2,7 mln
verliesvoorziening door drie gemeenten	€ 43,7 mln	€ 43,7 mln
Totaal	**€ 134,1 mln**	**€ 150,2 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 2023 x € 1.000		
		Lasten	Baten	Saldo
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur	€ 8.268	€ 14.516	€ 6.248
3	Economie	€ 8.268	€ 14.516	€ 6.248