Bijsterhuizen

TOPLOCATIE VAN EUROPESE ALLURE

BEGROTING 2021 EN MEERJARENBEGROTING 2022-2023

VAN DE

GEMEENSCHAPPELIJKE REGELING

BIJSTERHUIZEN

Inhoud

Voorwoord 8
Inleiding 9
Programma 1 Bouwgrondexploitatie 10
Paragraaf 1 Financiering 13
Paragraaf 2 Bedrijfsvoering 13
Paragraaf 3 Grondbeleid 14
Paragraaf 4 Weerstandsvermogen en risicobeheersing 15
Financiële begroting 17
Geprognosticeerde balans (x € 1.000) 19

Voorwoord

Voor u ligt de begroting van de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen. Gemeenschappelijke Regelingen moeten voldoen aan het Besluit Begroting en Verantwoording, waarin staat voorgeschreven welke informatie in de begroting en jaarrekening in ieder geval moeten worden opgenomen. Zo behoort een geprognosticeerde balans en een set gedefinieerde kengetallen tot de voorgeschreven informatie.
Om op een eenduidige en heldere manier invulling te geven aan deze voorschriften is ervoor gekozen om de begroting 2021 inclusief meerjarenbegroting 2022-2023 in deze opzet te maken.
Het rapport 'Planexploitatie Bijsterhuizen 1 januari 2021' met daarin opgenomen de meerjarenprognose is de bron geweest voor de invulling van deze begroting Bijsterhuizen 2021 inclusief meerjarenbegroting 2022-2023. Het rapport 'Planexploitatie Bijsterhuizen' wordt elk jaar opgesteld in samenwerking met een ingehuurde planeconoom en vastgesteld door het bestuur.

Inleiding

Vanaf 1992 vindt binnen de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen de planontwikkeling van bedrijventerrein Bijsterhuizen plaats. De GR is een initiatief van de gemeenten Nijmegen en Wijchen. Het doel van de regeling is het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid in de regio Nijmegen door middel van het gezamenlijk ontwikkelen en exploiteren van een kwalitatief hoogwaardig en uit financieel-economisch oogpunt aanvaardbaar intergemeentelijk bedrijventerrein. Het bedrijventerrein heeft een bruto oppervlakte van 245 hectare, met in totaal circa 161,2 hectare uitgeefbaar terrein. Het overgrote deel van het bedrijventerrein ligt op Wijchens grondgebied, het andere deel ligt in de gemeente Nijmegen.

Het Beleidsplan Bijsterhuizen is in 2019 geactualiseerd. In dit plan wordt ingegaan op de strategische keuzes en acties voor de periode tot en met 2025, macro-economische ontwikkelingen en de economische waarde van het terrein. Dit laatste is opgenomen in de Economische Effect Rapportage. De herijking is reeds verwerkt in de begroting van voorgaande jaren.

In 2021 is de Planexploitatie Bijsterhuizen geactualiseerd. In deze actualisatie zijn de geprognosticeerde grondverkopen voor de jaren 2021 en verder opnieuw tegen het ligt gehouden en daar waar nodig aangepast. Ditzelfde geldt voor de geraamde kosten.
Daarbij heeft voorspoedige verkoop van gronden in 2020 geleid tot verkorting van de ingeschatte looptijd van de planexploitatie met 1 jaar (van 2024 naar 2023). Grondverkopen zijn voorzien t/m 2022, waarna beëindiging en opheffing naar verwachting volgt in 2023.

De herijking via de Planexploitatie is verwerkt in deze begroting.

Alleen de van toepassing zijnde paragrafen zijn opgenomen.

Programma 1 Bouwgrondexploitatie

Wat willen we?
Het doel van de gemeenschappelijke regeling is te komen tot een kwalitatief hoogstaande ontwikkeling van het bedrijventerrein Bijsterhuizen.

Wat gaan we doen?
Voor de komende jaren is er nog circa 4,4 ha uitgeefbare grond te verkopen. De realisatie van deze verkoop net als de geraamde activiteiten op het gebied van bouw- en woonrijp maken zijn gepland voor de komende jaren.

Wat mag het kosten?

Meerjarig overzicht baten en lasten (bedragen x 1.000)	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Baten			
Verkopen	€ 3.293	€ 3.060	€ 0
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0
TOTAAL BATEN	**€ 3.293**	**€ 3.060**	**€ 0**
Lasten			
Grondverwering	€ 0	€ 0	€ 0
Archeologie	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerplan	€ 50	€ 0	€ 0
Bouw- en woonrijp maken	€ 785	€ 785	€ 0
Plankosten en VTU	€ 350	€ 271	€ 201
Voorziening kwaliteitsinstandhouding	€ 29	€ 32	€ 0
Fondsvorming	€ 50	€ 50	€ 100
Vennootschapsbelasting	€ 168	€ 50	€ 0
TOTAAL LASTEN	**€ 1.433**	**€ 1.188**	**€ 301**
Totaal van baten en lasten	**€ 1.860**	**€ 1.873**	**€ - 301**
Toevoeging aan voorraad	€ 1.860	€ 1.873	€ - 301
Gerealiseerd resultaat	€ 0	€ 0	€ 0

De gerealiseerde opbrengsten en kosten in de planexploitatie worden op de voorraadwaarde van de onderhanden bouwgrondexploitatie gemuteerd. Er is in de begroting geen rekening gehouden met mogelijke winstneming volgens de POC-methode.

Paragraaf 1 Financiering

Schatkistbankieren
De GR voorziet in haar eigen financiering. Op grond van art. 2 Wet FIDO worden overtollige liquiditeiten bij ’s Rijks schatkist aangehouden. Voor GR Bijsterhuizen is een drempelbedrag van € 250.000 van toepassing.

Kasgeldlimiet en renterisiconorm
De wet FIDO bevat een kasgeldlimiet en een renterisiconorm die een grens stelt aan financiering op korte termijn respectievelijk lange termijn. Bij GR Bijsterhuizen is geen sprake van een negatief banksaldo, noch van aangetrokken leningen. Daarom doet zich geen renterisico voor en zijn de kasgeldlimiet en de renterisiconorm niet van toepassing.

Paragraaf 2 Bedrijfsvoering

Directie- en bedrijfsvoering is in handen van diverse ambtenaren van de deelnemende gemeenten Nijmegen en Wijchen met de specialismen Gebiedsontwikkeling, Grondzaken, Economie en Financiën.

Onder andere door middel van de Bedrijvenvereniging Bijsterhuizen en het continue verbeterproces van de jaarrekening en begroting probeert de GR met haar bedrijfsvoering zich te onderscheiden van andere bedrijventerreinen en de bedrijfsvoering continue te verbeteren.

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Gemeente Wijchen
Postbus 9000
6600 HA Wijchen

Paragraaf 3 Grondbeleid

Het bedrijventerrein Bijsterhuizen wil zich in kwalitatief opzicht onderscheiden van terreinen elders in de regio. De kwaliteit van de openbare ruimte en bebouwde omgeving heeft dan ook continue de aandacht. Onder andere met behulp van het Vestigingsbeleid, het bestemmingsplan en de Ruimtelijke Richtlijnen wordt deze kwaliteit gewaarborgd en gehandhaafd. Onderstaand is het verloop van de boekwaarde per 31 december 2020 en de verwachte einduitkomsten op grond van de bijgestelde berekeningen weergegeven.

Investeringen		- 137,5 mln.	
Opbrengsten		147,2 mln.	
	Saldo op boekwaarde 31 dec 2020		**9,7 mln.**
Investeringen		-140,4 mln.	
Opbrengsten		153,5 mln.	
	Saldo op eindwaarde 31-12-2023		**13,1 mln.**
	Saldo op contante waarde 31-12-2020		**12,7 mln.**

Volgens de planexploitatie GR Bijsterhuizen per 1 januari 2021 is er nog circa 4,4 hectare van de in totaal 161,2 hectare gronden uit te geven.
In verband met de voorspoedige verkoop van de gronden in 2020 is de looptijd van de verwachte grondexploitatie verkort met 1 jaar, waarbij de einddatum is verplaatst van 31 december 2024 naar 31 december 2023.
Naar verwachting zal de resterende grond van circa 4,4 hectare worden verkocht in 2021 en 2022. Vervolgens vindt dan in 2023 afwikkeling van de planexploitatie plaats.

Op basis van bestuurlijke besluitvorming wordt een bedrag per verkochte m² grond afgezonderd. Het saldo hiervan wordt aan de bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding toegevoegd.

Winstuitkering vindt plaats bij overdracht van een fase naar betreffende gemeente op voorwaarde dat de liquiditeiten dit toelaten en het bestuur de winstuitkering heeft goedgekeurd.

Paragraaf 4 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

De paragraaf weerstandsvermogen geeft aan hoe solide de financiële huishouding van de gemeenschappelijke regeling is. In de vastgestelde planexploitaties zijn de risico's m.b.t. de eindwaarde vermeld. Te weten:

1. De vraagprijs is hoger dan de prijs vermeld in de planexploitatie. Dit geeft een positief resultaat van € 0 tot € 0,3 miljoen:
2. Door de verkregen duidelijkheid omtrent de aanpassing van het watersysteem wordt er alleen nog bekeken in welke mate de verkeersstructuur aangepast moet worden. De analyse wordt nog nader uitgewerkt, maar een reductie van het budget lijkt op termijn mogelijk. Dit geeft een positief resultaat van € 0,2 tot € 0,5 miljoen (€ 0,35 miljoen);
3. In de afronding van de verkopen kan het nodig zijn om voor de laatste m2's rekening te houden met een afslag ten opzichte van de rekenprijs. Hiervoor is een bedrag opgenomen dat is gebaseerd op een oppervlakte van 750 m2 en een prijs van maximaal € 20,- per m2. Dit geeft een negatief resultaat van € 0,09 miljoen.

De bovenstaande risico's geven per saldo een positieve inschatting van € 0,56 miljoen.

Kengetallen financiële positie

Conform voorschriften van de BBV worden onderstaande kengetallen opgenomen in deze paragraaf. De kengetallen geven een beeld van de financiële positie van GR Bijsterhuizen.

Kengetal (in %)	Jaarrekening 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Netto schuldquote	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Solvabiliteitsratio	83,5%	97,0%	96,9%	100%
Structurele exploitatieruimte	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Grondexploitatie	- 3,35%	- 0,06%	- 0,13%	n.v.t.
Belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Het kengetal solvabiliteitsratio geeft de verhouding tussen het vreemd en eigen vermogen aan en is voor bovenstaande periodes te categoriseren als ‘goed’ tot ‘zeer goed’.

Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe groot de grondpositie (de waarde van de grond) is ten opzichte van de totale (geraamde) baten en is voor bovenstaande periodes te categoriseren als ‘goed’ tot ‘zeer goed’. Als gevolg van de toegepaste boekhoudsystematiek waarbij gerealiseerde opbrengsten worden gecrediteerd op de grondpositie (lees: voorraadwaarde) geeft het kengetal Grondexploitatie in bovenstaand overzicht een vertekend beeld. Neemt niet weg dat het risico dat GR Bijsterhuizen loopt ten aanzien van de grondpositie zeer gering is.

Financiële begroting

Meerjarenraming

a. Structureel
niet van toepassing

b. Incidenteel

Overzicht incidentele baten en lasten (Bedragen x 1.000)	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
TOTAAL BATEN	**€ 3.293**	**€ 3.060**	**€ 0**
TOTAAL LASTEN	**€ 1.433**	**€ 1.188**	**€ 301**
Totaal van baten en lasten	**€ 1.860**	**€ 1.873**	**€ - 301**
Toevoeging aan voorraad	€ 1.860	€ 1.873	€ - 301
Gerealiseerd resultaat	€ 0	€ 0	€ 0

De gerealiseerde opbrengsten en kosten in de planexploitatie worden op de voorraadwaarde van de onderhanden bouwgrondexploitatie gemuteerd. Er is in de begroting geen rekening gehouden met mogelijke winstneming volgens de POC-methode**.**

Verloop van reserves

2021

Bedragen (x €1.000)	1-1-2021	Dotatie	Onttrekking	31-12-2021
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding gemeente Nijmegen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding gemeente Wijchen	€ 299	€ 29	€ 0	€ 328
Algemene winstreserve	€ 9.453	€ 0	€ 0	€ 9.453

2022

Bedragen (x €1.000)	1-1-2022	Dotatie	Onttrekking	31-12-2022
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding gemeente Nijmegen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding gemeente Wijchen	€ 328	€ 32	€ 0	€ 360
Algemene winstreserve	€ 9.453	€ 0	€ 0	€ 9.453

2023

Bedragen (x €1.000)	1-1-2023	Dotatie	Onttrekking	31-12-2023
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding gemeente Nijmegen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding gemeente Wijchen	€ 360	€ 0	€ - 360	€ 0
Algemene winstreserve	€ 9.453	€ 3.687	€ 0	€ 13.140

De bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding wordt gelijktijdig met overdracht van het openbaar gebied overgedragen aan de betreffende gemeente.

Geprognosticeerde balans (x € 1.000)

Geprognosticeerde balans 31.12 (bedragen x 1.000)	Realisatie 2019	Realisatie 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Voorraden	€ 2.186	€ - 255	€ -2.115	- € 3.988	€ 0
Debiteuren	€ 35	€ 61	€ 0	€ 0	€ 0
Vorderingen openbare lichamen	€ 6.815	€ 11.705	€ 11.946	13.851	€ 12.890
Liquide middelen	€ 246	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250
Overlopende activa	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
TOTALE ACTIVA	**€ 9.283**	**€ 11.761**	**€ 10.081**	**€ 10.113**	**€ 13.140**
Vaste passiva					
Algemene winstreserve	€ 5.300	€ 5.432	€ 9.453	€ 9.453	€ 13.140
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding	€ 230	€ 299	€ 328	€ 360	€ 0
Resultaat boekjaar	€ 3.132	€ 4.021	€ 0	€ 0	€ 0
Vlottende passiva					
Kortlopende schulden < 1 jaar	€ 67	€ 101	€ 300	€ 300	€ 0
Overlopende passiva	€ 553	€ 1.908	€ 0	€ 0	€ 0
TOTALE PASSIVA	**€ 9.283**	**€ 11.761**	**€ 10.081**	**€ 10.113**	**€ 13.140**

De gerealiseerde opbrengsten en kosten in de planexploitatie worden tot en met 2022 op de voorraadwaarde van de onderhanden bouwgrondexploitatie gemuteerd. Aangezien naar verwachting in 2023 alle gronden zijn verkocht is de verwachte voorraadwaarde inclusief gerealiseerde opbrengsten 2023 ad € 3.687k (Voorraad ultimo 2022 ad € - 3.988k minus verwachte kosten 2023 ad € 301k) op de geprognosticeerde balans in 2023 naar € nihil gebracht en is het betreffende saldo toegevoegd aan de Algemene reserves.

In de kolom Begroting 2023 is de geprognosticeerde balans per 31 december 2023 vóór liquidatie (slotbalans) opgenomen.

Er is in de begroting geen rekening gehouden met mogelijke winstneming volgens de POC-methode respectievelijk mogelijke winstuitkeringen aan de deelnemende gemeenten.

Aldus deze (meerjaren)begroting opgemaakt en in tweevoud overlegd aan het Dagelijks Bestuur,

Wijchen.

De comptabele,

T.T. van Hulzen

Aldus voorlopig vastgesteld door het Algemeen Bestuur in zijn

openbare vergadering van .. …. ….

De secretaris, De voorzitter,

Mr. L. Kamps N.G. Derks