



BEGROTING 2026
ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ
BEDRIJVENPARKEN A-7
HEERENVEEN-JOURE

Inhoud

ALGEMENE TOELICHTING	5
Plandelen	5
Begroting 2026	5
Paragraaf continuïteit GR.....	7
Paragraaf grondbeleid.....	7
Paragraaf weerstandsvermogen	7
Paragraaf bedrijfsvoering	8
Programmabegroting 2026	9
Programma:.....	9
Nadere uitsplitsing programmabegroting	10
Meerjarenbegroting van 2027 tot en met 2030	12
Geprognostiseerde balans	13

ALGEMENE TOELICHTING

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

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

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

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

Plandelen

Het exploitatiegebied omvat nog 1 plandeel, namelijk Haskerveen.

Begroting 2026

De cijfers van de begroting 2026 zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting van het exploitatiegebied: De belangrijkste uitgangspunten van de meerjarenbegroting luiden:

1. Exploitatieduur tot en met 2030;
2. Rente 2025 t/m 2030: 1,60%;
3. Kosten bouw- en woonrijpmaken: deze kosten zijn op basis van de verwachte ontwikkeling van de exploitatie toegerekend aan de jaren van uitvoering:
 - a. 2026 € 0
 - b. 2027 € 309.500
 - c. 2028 € 309.500
 - d. 2029 € 309.500
 - e. 2030 € 309.500
4. Ten behoeve van onderhoud zijn binnen de exploitatie de volgende middelen beschikbaar voor jaarlijks beheer en onderhoud en periodiek onderhoud:
 - a. 2026 € 50.000
 - b. 2027 € 178.000
 - c. Jaarlijks van 2028 t/m 2030 € 107.100
5. Ontwikkelingskosten: Ten behoeve van acquisitie, kosten projectleiding worden de jaarlijkse kosten geraamd op € 24.000 aflopend naar € 10.000;
6. Belastingen: OZB en waterschapslasten.
7. Algemene kosten: In de geactualiseerde prognose is rekening gehouden met een jaarlijks bedrag van € 84.500 voor administratiekosten, fiscale advisering en overige algemene kosten;
8. Verkopten bedrijventerreinen:

2026		11.380 m ²
2027		40.420 m ²

De verkoopprijs voor de jaarlijkse verkopen is vastgesteld op € 45,-/m² ten behoeve van de exploitatieberekening. De gronden worden voor een hogere marktconforme prijs aangeboden aan potentiële kopers.

9. Vennootschapsbelasting, een voorlopige raming op basis van de rapportage van EFK belastingadviseurs op basis van de Jaarrekening 2024.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de meerjarenbegroting van de exploitatie. Per eind 2030 wordt een positief resultaat van € 2.172.000 op basis van Netto Contante Waarde verwacht. Ter dekking van de in eerdere jaren verwachte verliezen hebben beide gemeenten een bijdrage gestort van ruim € 4,4 miljoen tot en met 2017. In de afgelopen jaren, tot en met 2024, is de getroffen voorziening voor verlies verlaagd van € 4,4 miljoen naar € 1,9 miljoen.

De verwachte stand van de algemene reserve, het saldo-overschot in rekening courant en de verwachte verkopen 2026 laten het toe om een deel van de algemene reserve uit te keren aan de beide gemeenten. Daarom is in de begroting voorlopig per gemeente € 50.000, totaal € 100.000, van de algemene uit te keren in 2026.

Het behalen van het resultaat is sterk afhankelijk van de marktontwikkelingen. In verband met de lange looptijd is de presentatie van dit resultaat als onzeker te beschouwen.

Vaststelling begroting 2026

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

De secretaris,

De voorzitter,

Paragraaf continuïteit GR

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

Paragraaf grondbeleid

Het grondbeleid van de deelnemers aan de gemeenschappelijke regeling, de gemeenten Heerenveen en De Fryske Marren, is gericht op het ontwikkelen van realiseren van bedrijventerreinen nabij Rijksweg A-7. De samenwerking moet leiden tot een optimale benutting van de kansen op economische groei nabij de rijksweg zonder afbreuk te doen aan het positieve woon- en leefklimaat in de beide gemeenten.

Alle gronden zijn inmiddels aangekocht.

De plannen dienen in principe kostendekkend te zijn.

De gronduitgifte vindt plaats tegen commerciële marktconforme prijzen in plaats van tegen kostprijs. Jaarlijks wordt in de begroting en de jaarrekening het meerjarenperspectief van de gronden in de exploitatie (onderhanden werk) en de ontwikkelingen met betrekking tot de voorraad gronden zonder kostprijsberekening gepresenteerd.

Paragraaf weerstandsvermogen

In deze paragraaf wordt aangegeven in hoeverre de begroting berust op solide grondslagen, m.a.w. waar de risico's voor het weerstandsvermogen optreden.

De gemeenschappelijke regeling beschikt per 1-1-2024 en 1-1-2025 over het volgende eigen vermogen:

	2025	2026
Te bestemmen resultaat 2024	-98.803	
Te bestemmen resultaat 2025		-99.998
Uitkering algemene reserve *	-1.300.000	-100.000
Algemene reserve	1.644.288	245.485
Bestemmingsreserve stimulering werkgelegenheid	5.396	5.396
Per saldo eigen vermogen per 1-1	250.881	50.883

* Uitkering van een deel van de algemene reserve aan de beide gemeenten.

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

Risico's:

De prognose van de exploitatie van het onderhanden werk is begin 2025 geactualiseerd. In 2030 wordt een positief resultaat op eind waarde verwacht van € 2.446.000.

De risico's, overigens inherent aan de exploitatie van gronden, betreft de haalbaarheid van het tempo van de verkopen en de renteontwikkeling.

De beheersing vindt plaats door een jaarlijkse inventarisatie van de nog te maken kosten en een beoordeling van de prognose met betrekking tot de verkopen. Daarnaast wordt jaarlijks een Monte

Carlo analyse gedraaid. In februari 2024 is de laatste analyse uitgevoerd. Als we geen rekening houden met de risico's lager als 10%, kan de netto contante waarde dalen van € 2.172.000 tot € 1.791.000. Er is voldoende eigen vermogen om dit risico op te vangen.

Paragraaf bedrijfsvoering

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

Paragraaf financiering

De Gemeenschappelijke regeling beschikt over een overschot aan liquide middelen. Als er voldoende zekerheid is dan wordt een deel van dit overschot aangewend ter verrekening van door beide gemeenten betaalden bijdragen ter dekking van de in het verleden ontstane tekorten.

Programmabegroting 2026

Programma:

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

Omschrijving:

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

Kaders:

Extern: Integrale visie Heerenveen-Skarsterlân en Wetgeving in kader dualisering.

Intern: Gemeenschappelijke regeling bedrijvenpark A-7 c.a.

Wat willen we bereiken in 2026 en verder:

Het stimuleren van de ontwikkeling van het in het werkingsgebied van de gemeenschappelijke regeling gelegen bedrijfsterrein en het verzorgen van een optimale afstemming van de in exploitatie zijnde bedrijventerreinen.

Wat geen we doen:

2026 en verder:

Het exploiteren van de bedrijvenlocatie Haskerveen, met op basis van verkoop van 11.380 m² in 2026 en 40.420 m² in 2027. Het doel is om deze grondexploitatie in 2030 af te ronden en de gemeenschapsvoorzieningen over te dragen aan de gemeente Heerenveen.

Wat gaat dat kosten:

	Rekening 2024	Begroting 2025*	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030
Baten	543.324	1.579.702	532.800	1.877.700	598.100	577.600	596.900
Lasten	1.530.870	2.859.700	619.800	1.864.700	585.100	564.600	635.900
Resultaat voor bestemming	-987.546	-1.279.998	-87.000	13.000	13.000	13.000	-39.000
Mutatie reserve	900.000	1.300.000	100.000	-	-	-	60.000
Vennootschapsbelasting	-11.257	-120.000	-30.000	-120.000	-	-	-
Te bestemmen resultaat	-98.803	-99.998	-17.000	-107.000	13.000	13.000	21.000

Toelichting:

* Betreft primitieve begroting 2025 plus 1^e begrotingswijziging 2025

Nadere uitsplitsing programmabegroting

categorie	omschrijving	Rekening 2024	Begroting 2025*	Begroting 2026
	<u>Baten</u>			
	<u>Grondexploitatie</u>			
0.0	Opbrengstenstijging		7.700	7.700
3.1	Verkopen	509.000	1.551.000	512.100
3.8	Overige goederen en diensten	598		
4.4.2	Bijdragen			
5.1	Reserveringsvergoeding	13.297		
7.2	Vrijval voorziening voor verlies			
7.4	Rente	20.429	18.000	7.000
9.0	Mutatie Voorraden			
	<u>Overige baten</u>			
	Verkoop gronden		2	
	Erfpacht zendmast		3.000	6.000
	Totale baten	543.324	1.579.702	532.800
	<u>Lasten</u>			
	<u>Grondexploitatie</u>			
0.0	kostenstijging		4.000	18.800
2.1	Belastingen	16.061	16.500	10.000
3.1	Verwerving	-	-	-
3.2	Kosten bouw-/woonrijp maken	-	-	-
7.4	Rente	-	-	-
3.8	Acquisitiekosten	11.515	24.000	24.000
3.8	Algemene kosten	92.730	84.500	84.500
3.8	Onderhoud	-	27.500	50.000
4.4.2	Kapitaaloverdracht gemeenten	900.000	1.300.000	100.000
7.5	Voorziening negatieve plansaldi	87.546		
9.0	Mutatie Voorraden	423.018	1.402.200	332.500
	<u>Overige lasten</u>			
	Kosten verkoop gronden		1.000	
	Totale lasten	1.530.870	2.859.700	619.800
	Resultaat voor bestemming	-987.546	-1.279.998	-87.000
7.1	Mutatie reserve	900.000	1.300.000	100.000
2.1	Vennootschapsbelasting	-11.257	-120.000	-30.000
	Te bestemmen resultaat	-98.803	-99.998	-17.000

* na wijziging 1

Toelichting op nadere uitsplitsing programmabegroting

Baten:

Verkopen inclusief opbrengstenstijging € 519.800

Vanwege het Didam-arrest is een selectieprocedure voor de uitgifte van kavels vastgesteld. Begin 2024 zijn alle kavels aangeboden aan potentiële kopers. De verwachting is dat eerste kavels begin 2025 notarieel kunnen worden overgedragen.

Rente € 7.000

Reserve € 1.300.000

Het overschot aan liquide middelen wordt uitgekeerd aan beide gemeenten en ten laste gebracht van de algemene reserve.

Erfpacht zendmast € 6.000

Lasten:

Kostenstijging € 18.800

Op basis van alle kosten wordt rekening gehouden met een kostenstijging.

Belastingen € 10.000

Lokale heffingen van de gemeente Heerenveen en het Wetterskip. Vanwege de verkoop van kavels daalt deze last.

Bouwrijp maken c.a. € 0

Betreft de raming van de kosten bouwrijp maken en voltooiing. Kosten waarschijnlijk vanaf 2027.

Acquisitiekosten € 24.000

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

Algemene kosten € 84.500

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

Onderhoud € 50.000

Kapitaaloverdracht gemeenten € 1.300.000

Het overschot aan liquide middelen wordt uitgekeerd aan de beide gemeenten.

Vennootschapsbelasting € 120.000

Voorlopige inschatting op basis van de rapportage van EFK belastingadviseurs naar aanleiding van de jaarrekening 2024

Mutatie voorraden:

	Boekwaarde
1 januari 2026	-/- € 211.800
31 december 2026	-/- € 544.300
Mutatie	-/- € 332.500

Meerjarenbegroting van 2027 tot en met 2030

omschrijving	2027	2028	2029	2030
<u>Baten</u>				
<u>Grondexploitatie</u>				
Opbrengstenstijging	45.800	-	-	-
Verkopen	1.818.900	-	-	-
Rente	7.000	7.000	7.000	7.000
Mutatie Voorraden		585.100	564.600	583.900
<u>Overige baten</u>				
Erfpacht zendmast	6.000	6.000	6.000	6.000
Totale baten	1.877.700	598.100	577.600	596.900
<u>Lasten</u>				
<u>Grondexploitatie</u>				
Kostenstijging	71.200	68.500	75.700	87.600
Belastingen	8.000	1.000	1.000	1.000
Verwerving	-	-	-	-
Kosten bouwrijp maken	309.500	309.500	309.500	309.000
Rente	-	-	-	-
Acquisitiekosten	24.000	19.000	10.000	10.000
Algemene kosten	84.500	80.000	61.300	61.300
Onderhoud	178.000	107.100	107.100	107.000
Kapitaaloverdracht gemeenten				60.000
Voorziening negatieve plansaldi				
Mutatie Voorraden	1.189.500			
<u>Overige lasten</u>				
Totale lasten	1.864.700	585.100	564.600	635.900
Resultaat voor bestemming	13.000	13.000	13.000	-39.000
Mutatie reserve	-	-	-	60.000
Vennootschapsbelasting	-120.000	-	-	-
Te bestemmen resultaat	-107.000	13.000	13.000	21.000

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

Het resultaat aan het eind van de looptijd is € 2.446.000, waarbij ook rekening is gehouden met een jaarlijkse geraamde afdracht van Vennootschapsbelasting. Eventuele positieve resultaten de komende jaren worden eerst verrekend met de nog openstaande voorziening voor verlies van € 1,9 miljoen per 31-12-2024.

Geprognotiseerde balans

Omschrijving	2024 Rekening	2025* Begroting	2026 Begroting	2027 Begroting	2028 Begroting	2029 Begroting	2030 Begroting
Activa							
Voorraden	1.190.415	-212.000	-544.000	-1.734.000	-1.149.000	-584.000	-
Liquide middelen	425.394	388.000	603.000	1.686.000	1.114.000	562.000	-
Overlopende activa	59.090	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	-
Totaal activa	1.674.899	201.000	84.000	-23.000	-10.000	3.000	-
Passiva							
Eigen vermogen	1.550.881	151.000	34.000	-73.000	-60.000	-47.000	-
Vaste schulden	-	-	-	-	-	-	-
Netto vlottende schulden	-	-	-	-	-	-	-
Overlopende passiva	124.018	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	-
Totaal passiva	1.674.899	201.000	84.000	-23.000	-10.000	3.000	-