



Concept- BEGROTING 2018
ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ
BEDRIJVENPARKEN A-7
HEERENVEEN-JOURE

Inhoud

ALGEMENE TOELICHTING	5
Plandelen	5
Begroting 2018	5
Paragraaf continuïteit GR	7
Paragraaf grondbeleid	7
Paragraaf weerstandsvermogen	7
Paragraaf bedrijfsvoering	7
Programmabegroting 2018	9
Programma:	9
Nadere uitsplitsing programmabegroting	10
Meerjarenbegroting van 2019 tot en met 2039	11

ALGEMENE TOELICHTING

In 1993 zijn de gemeente Heerenveen en de (voormalige) gemeente Skarsterlân een gemeenschappelijke regeling Bedrijvenark 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 Skarsterlân.

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 Skarsterlân. 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 2018

De cijfers van de begroting 2018 zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting van het exploitatiegebied: De belangrijkste uitgangspunten van de meerjarenbegroting luiden:

1. Exploitatieduur t/m 2039;
2. Rente 2018 t/m 2039: 2.31%;
3. Kosten bouwrijpmaken: deze kosten zijn op basis van de verwachte ontwikkeling van de exploitatie toegerekend aan de jaren van uitvoering;
4. Ten behoeve van onderhoud zijn binnen de exploitatie de volgende middelen beschikbaar:
 - a. 2019 153.000
 - b. 2024 153.000
 - c. 2029 153.000
 - d. 2034 153.000
 - e. 2039 274.275
5. Ontwikkelingskosten: Ten behoeve van acquisitie, kosten projectleiding worden de jaarlijkse kosten geraamd op € 25.000;
6. Algemene kosten: In de geactualiseerde prognose is rekening gehouden met een jaarlijks bedrag van € 50.000 voor administratiekosten, lokale heffingen en overige algemene kosten;
7. Verkopen bedrijventerreinen:..

2019 t/m 2037	jaarlijks	7.000 m ²
2038 t/m 2039	jaarlijks	4.000 m ²
Stille reserve		24.311 m ²

De verkoopprijs voor de jaarlijkse verkopen is vastgesteld op € 35,-/m² ten behoeve van de exploitatieberekening. De stille reserve is zonder verkoopwaarde opgenomen. De gronden worden voor een hogere marktconforme prijs aangeboden aan potentiële kopers.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de meerjarenbegroting van de exploitatie. Per eind 2039 wordt een resultaat van nihil verwacht. Ter dekking van de in eerdere jaren verwachte verliezen hebben beide gemeenten een bijdrage gestort van ruim € 3,1 miljoen in 2015. Daarnaast is ten laste van de Jaarrekeningen van 2015 en 2016 een voorzieningen voor verlies gevormd voor totaal € 1,3

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

Vaststelling begroting 2018

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. De gemeenschappelijk regeling zal worden geactualiseerd.

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 won- 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 zal per eind 2017 beschikken over het volgende eigen vermogen:

Algemene reserve	€	0
Bestemmingsreserve stimulering werkgelegenheid	€	87.896
Per saldo eigen vermogen	€	<u>87.896</u>

Bij verliezen moeten de gemeenten Heerenveen en De Fryske Marren ieder een aandeel van 50% bijdragen.

Risico's:

De prognose van de exploitatie van het onderhanden werk is begin 2017 geactualiseerd. De gevormde voorziening van € 1.277.000 wordt door de beide gemeenten in 2017 betaalbaar gesteld.

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.

Paragraaf bedrijfsvoering

De gemeenschappelijke regeling heeft geen personeel in dienst. De activiteiten met betrekking tot de grondexploitaties worden voor wat betreft de technische, planologische, commerciële, juridische en daarmee verwante zaken verzorgd door de gemeenten Heerenveen en De Friese Meren.

De financieel/administratieve aangelegenheden worden verricht door de afdeling BBFJz van de gemeente Heerenveen.

Paragraaf financiering

Voor de investeringen wordt door de gemeente De Friese Meren kapitaal verstrekt. Het verwacht niveau van de kapitaalverstrekking over de jaren 2017 tot en met 2020 is als volgt:

Per 1 januari	Bedrag
2018	890.000
2019	810.000
2020	892.000
2021	817.000
Per 31-12-2021	744.000

Programmabegroting 2018

Programma:

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

Omschrijving:

De raden en colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Skarsterlân 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 2018 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 zijn de bedrijventerreinen.

Wat gaan we doen:

2018 en verder:

Het verder exploiteren van de bedrijvenlocatie Haskerveen.

Wat gaat dat kosten:

	Rekening 2016	Begroting 2017 *	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021
Baten	135.201	1.521.741	245.000	327.720	245.000	245.000
Lasten	1.196.201	1.521.741	245.000	327.720	245.000	245.000
Resultaat	-1.061.000	-	-	-	-	-
Bestemming:						
Te bestemmen resultaat	1.061.000					

Toelichting:

* Betreft primitieve begroting 2017 plus 1^e begrotingswijziging 2017

Nadere uitsplitsing programmabegroting

categorie omschrijving	Rekening 2016	Begroting 2017 *	Begroting 2018
<u>Baten</u>			
3.1 Verkopen	-	245.000	245.000
4.4.2 Bijdragen	-	1.276.741	
7.5 Mutatie Voorraden	135.201		
Totale baten	135.201	1.521.741	245.000
<u>Lasten</u>			
3.1 Verwerving	-	-	-
3.2 Kosten bouwrijp maken	-	67.921	69.636
7.4 Rente	42.710	19.985	19.417
3.8 Acquisitiekosten	12.775	25.000	25.000
3.8 Algemene kosten	42.386	50.000	50.000
3.8 Onderhoud	37.330	112.670	-
7.5 Voorziening negatieve plansaldi	1.061.000		
7.5 Mutatie Voorraden		1.246.165	80.947
Totale lasten	1.196.201	1.521.741	245.000
<u>Resultaat</u>	-1.061.000	-	-
Te bestemmen resultaat	-1.061.000	-	-

* na wijziging

Toelichting op nadere uitsplitsing programmabegroting

Baten:

Verkopen € 245.000

Naar verwachting zal 7.000m² bedrijventerrein worden verkocht in 2018. De verwachte opbrengst wordt geraamd op € 245.000 (€ 35,-/m²).

Lasten:

Bouwrijp maken c.a. € 69.636

Betreft de raming van de kosten bouwrijp maken en voltooiing (inclusief kostenstijging).

Rente € 19.417

De berekende rente is gebaseerd op een percentage van 2.31%.

Acquisitiekosten € 25.000

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

Algemene kosten € 50.000

Betreft de raming voor administratiekosten, lokale heffingen en overige algemene kosten.

Mutatie voorraden:

	Boekwaarde
1 januari 2018	890.462
31 december 2018	809.515
mutatie	80.947

Meerjarenbegroting van 2019 tot en met 2039

omschrijving	2019	2020	2021	2022 t/m 2039
<u>Baten</u>				
Verkopen	245.000	245.000	245.000	4.200.000
Mutatie Voorraden	82.720			
Totale baten	327.720	245.000	245.000	4.200.000
<u>Lasten</u>				
Verwerving	-	-	-	
Kosten bouwrijp maken	80.293	75.479	78.489	1.338.372
Rente	19.427	19.525	17.827	34.279
Acquisitiekosten	25.000	25.000	25.000	450.000
Algemene kosten	50.000	50.000	50.000	900.000
Onderhoud	153.000			733.275
Voorziening negatieve plansaldi				
Mutatie Voorraden		74.996	73.684	744.074
Totale lasten	327.720	245.000	245.000	4.200.000
<u>Resultaat</u>	-	-	-	-

De prognose van het resultaat van de exploitatie luidt:

Boekwaarde 1-1-2019	809.519
Mutaties 2019 tot en met 2039	-810.034
Resultaat per eind 2039	<u>515</u>

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

