



Concept- BEGROTING 2019
ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ
BEDRIJVENPARKEN A-7
HEERENVEEN-JOURE

Inhoud

ALGEMENE TOELICHTING	5
Plandelen	5
Begroting 2019	5
Paragraaf continuïteit GR.....	7
Paragraaf grondbeleid.....	7
Paragraaf weerstandsvermogen	7
Paragraaf bedrijfsvoering	7
Programmabegroting 2019.....	9
Programma:.....	9
Nadere uitsplitsing programmabegroting	10
Meerjarenbegroting van 2020 tot en met 2036	12

ALGEMENE TOELICHTING

In 1993 zijn de gemeente Heerenveen en de (voormalige) gemeente De Fryske Marren (voorheen 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 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 2019

De cijfers van de begroting 2019 zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting van het exploitatiegebied: De belangrijkste uitgangspunten van de meerjarenbegroting luiden:

1. Exploitatieduur tot en met 2036;
2. Rente 2018 t/m 2036: 2.31%;
3. Kosten bouw- en woonrijpmaken: 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 voor jaarlijks beheer en onderhoud en periodiek onderhoud:
 - a. Jaarlijks 10.200
 - b. Periodiek 2023 100.000
 - c. Periodiek 2028 100.000
 - d. Periodiek 2033 100.000
 - e. Periodiek 2036 269.500
5. Ontwikkelingskosten: Ten behoeve van acquisitie, kosten projectleiding worden de jaarlijkse kosten geraamd op € 25.000;
6. Vennootschapsbelasting, een voorlopige raming op basis van de rapportage van EFK belastingadviseurs op basis van de Jaarrekening 2017;
7. Belastingen: OZB en waterschapslasten.
8. Algemene kosten: In de geactualiseerde prognose is rekening gehouden met een jaarlijks bedrag van € 27.000 voor administratiekosten en overige algemene kosten. Dit bedrag loopt jaarlijks op met de vrijval uit belastingen;
9. Verkopten bedrijventerreinen:..

2020 t/m 2034	jaarlijks	7.000 m ²
2035 en 2036	jaarlijks	3.710 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 2036 wordt een positief resultaat van € 416.000 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. Dit is gelijk aan de getroffen voorziening. 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 2019

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 to 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 2018 beschikken over het volgende eigen vermogen:

Algemene reserve	€	0
Bestemmingsreserve stimulering werkgelegenheid	€	77.896
Per saldo eigen vermogen	€	<u>77.896</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 2018 geactualiseerd. In 2036 wordt een positief resultaat verwacht van € 416.000.

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. Bij de laatste analyse in februari 2018 is op basis van 90% zekerheid een maximaal risico dat de netto contante waarde daalt van € 252.000 naar een plus van € 4.000.

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

Voor de investeringen wordt door de gemeente De Friese Meren kapitaal verstrekt. Het verwacht niveau van de kapitaalverstrekking over de jaren 2019 tot en met 2022 is als volgt:

Per 1 januari	Bedrag
2019	451.000
2020	352.000
2021	247.000
2022	142.000
Per 31-12-2022	37.000

Programmabegroting 2019

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 2019 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 geen we doen:

2019 en verder:

Het verder exploiteren van de bedrijvenlocatie Haskerveen.

Wat gaat dat kosten:

	Rekening 2017	Begroting 2018 *	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022
Baten	1.692.302	1.091.250	245.000	245.000	245.000	245.000
Lasten	415.561	1.091.250	245.000	245.000	245.000	245.000
Resultaat	1.276.741	-	-	-	-	-
Bestemming:						
Te bestemmen resultaat	1.276.741					

Toelichting:

* Betreft primitieve begroting 2018 plus 1^e begrotingswijziging 2018

Nadere uitsplitsing programmabegroting

categorie	omschrijving	Rekening 2017	Begroting 2018 *	Begroting 2019
	<u>Baten</u>			
3.1	Verkopen	266.900	1.081.250	245.000
3.3	Pacht	3.281		
4.4.2	Bijdragen	1.276.741		
7.1	Mutatie reserve		10.000	
7.5	Mutatie Voorraden	145.380		
	Totale baten	1.692.302	1.091.250	245.000
	<u>Lasten</u>			
0.0	kostenstijging			3.661
2.1	Belastingen	23.261	23.000	23.000
	Vennootschapsbelasting		8.084	10.353
3.1	Verwerving	-	-	-
3.2	Kosten bouw-/woonrijp maken	209.084	331.769	37.785
7.4	Rente	39.376	19.866	9.182
3.8	Acquisitiekosten	4.632	25.000	25.000
3.8	Algemene kosten	36.381	27.000	27.000
3.8	Onderhoud	102.827	10.200	10.200
4.4.8	Investeringsbijdrage		92.250	
7.5	Voorziening negatieve plansaldi			
7.5	Mutatie Voorraden		554.081	98.819
	Totale lasten	415.561	1.091.250	245.000
	<u>Resultaat</u>	1.276.741	-	-
	Te bestemmen resultaat	1.276.741	-	-

* na wijziging

Toelichting op nadere uitsplitsing programmabegroting

Baten:

Verkopen € 245.000

Naar verwachting zal 7.000m² bedrijventerrein worden verkocht in 2019. De verwachte opbrengst wordt geraamd op € 245.000 (€ 35,-/m²).

Lasten:

Belastingen € 23.000

Lokale heffingen van de gemeente Heerenveen en het Wetterskip

Vennootschapsbelasting 10.353

Voorlopige inschatting op basis van de rapportage van EFK belastingadviseurs naar aanleiding van de jaarrekening 2017.

Bouwrijp maken c.a. € 37.785

Betreft de raming van de kosten bouwrijp maken en voltooiing

Kostenstijging € 3.661

Rente € 9.182

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

Ontwikkelingskosten € 25.000

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

Algemene kosten € 52.000

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

Onderhoud € 10.200

Budget voor het jaarlijks onderhoud en beheer van de beschikbare kavels en aanwezige infrastructuur.

Mutatie voorraden:

	Boekwaarde
1 januari 2019	451.185
31 december 2019	352.366
mutatie	98.819

Meerjarenbegroting van 2020 tot en met 2036

omschrijving	2020	2021	2022	2023 t/m 2036
<u>Baten</u>				
Verkopen	245.000	245.000	245.000	3.199.700
Pacht	-	-	-	-
Mutatie Voorraden				
Totale baten	245.000	245.000	245.000	3.199.700
<u>Lasten</u>				
Kostenstijging	5.880	8.333	10.837	654.800
Belastingen	23.000	23.000	23.000	210.000
Vennootschapsbelasting	10.353	10.353	10.353	126.504
Verwerving	-	-	-	-
Kosten bouwrijp maken	31.620	31.620	31.620	397.210
Rente	6.854	4.455	2.057	-199.599
Acquisitiekosten	25.000	25.000	25.000	350.000
Algemene kosten	27.000	27.000	27.000	479.000
Onderhoud	10.200	10.200	10.200	728.457
Voorziening negatieve plansaldi				
Mutatie Voorraden	105.093	105.039	104.933	37.301
Totale lasten	245.000	245.000	245.000	2.783.673
<u>Resultaat</u>	-	-	-	416.027

De prognose van het resultaat van de exploitatie luidt:

Boekwaarde 1-1-2020	-352.366
Mutaties 2020 tot en met 2036	768.393
Resultaat per eind 2036	<u>416.027</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.