



Concept- BEGROTING 2021
ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ
BEDRIJVENPARKEN A-7
HEERENVEEN-JOURE

Inhoud

ALGEMENE TOELICHTING	5
Plandelen	5
Begroting 2021	5
Paragraaf continuïteit GR.....	7
Paragraaf grondbeleid.....	7
Paragraaf weerstandsvermogen	7
Paragraaf bedrijfsvoering	8
Programmabegroting 2021	10
Programma:	10
Nadere uitsplitsing programmabegroting	11
Meerjarenbegroting van 2022 tot en met 2035	13
Geprognoseerde balans.....	15

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 2021

De cijfers van de begroting 2021 zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting van het exploitatiegebied: De belangrijkste uitgangspunten van de meerjarenbegroting luiden:

1. Exploitatieduur tot en met 2035;
2. Rente 2020 t/m 2035: 1,95%;
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 10.300
 - b. Periodiek 2025 102.000
 - c. Periodiek 2030 102.000
 - d. Periodiek 2035 381.400
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 2019;
7. Belastingen: OZB en waterschapslasten.
8. Algemene kosten: In de geactualiseerde prognose is rekening gehouden met een jaarlijks bedrag van € 30.000 voor administratiekosten, fiscale advisering en overige algemene kosten;
9. Verkopten bedrijventerreinen:

2021 t/m 2034	jaarlijks	7.000 m ²
2035	jaarlijks	2.653 m ²
Stille reserve		17.942 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 2035 wordt een positief resultaat van € 120.000 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. In 2018 en 2019 is de getroffen voorziening voor verlies verlaagd van € 4,4 miljoen naar € 3,8 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 2021

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 bedrijventerrenen 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 bedrijventerrenen 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 beschikt per 1-1-2020 en 1-1-2021 over het volgende eigen vermogen:

		2020	2021
Te bestemmen resultaat 2019		319.000	-
Te bestemmen resultaat 2020			-
Algemene reserve		331.000	650.000
Bestemmingsreserve stimulering werkgelegenheid *		78.000	55.000
Per saldo eigen vermogen per 1-1		728.000	705.000

* In 2020 word de bijdrage aan het NTCP gedekt middels een onttrekking aan de bestemmingsreserve

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 2020 geactualiseerd. In 2035 wordt een positief resultaat op eind waarde verwacht van € 120.000.

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 2020 is de laatste analyse uitgevoerd. Als we geen rekening houden met de risico's lager als 10%, kan de netto contante waarde dalen met € 553.000 tot +/- € 249.000. Er is voldoende 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

Voor de investeringen wordt door de gemeente De Friese Meren kapitaal verstrekt.

Op basis van de gunstige ontwikkelingen binnen de grondexploitatie is begin 2020 de volledige kapitaalverstrekking afgelost.

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 2021

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 2021 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:

2021 en verder:

Het exploiteren van de bedrijvenlocatie Haskerveen, met op basis van een gemiddelde verkoop van 7.000m² per jaar, de verkoop van alle beschikbare kavels. Het doel is om deze grondexploitatie in 2035 af te ronden en de gemeenschapsvoorzieningen over te dragen aan de gemeente Heerenveen.

Wat gaat dat kosten:

	Rekening 2019	Begroting 2020*	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
Baten	705.395	268.425	245.725	245.725	245.625	245.525
Lasten	386.395	268.425	245.725	245.725	245.625	245.525
Resultaat	319.000	-0	-0	-0	0	0
Bestemming:						
Te bestemmen resultaat	319.000					

Toelichting:

* Betreft primitieve begroting 2020 plus 1^e begrotingswijziging 2020

Nadere uitsplitsing programmabegroting

categorie omschrijving	Rekening 2019	Begroting 2020*	Begroting 2021
<u>Baten</u>			
3.1 Verkoop	387.572	245.000	245.000
3.3 Pacht	-1.177	925	825
4.4.2 Bijdragen			
7.1 Mutatie reserve	-	22.500	-
7.2 Vrijval voorziening voor verlies	319.000		
7.5 Mutatie Voorraden			
Totale baten	705.395	268.425	245.825
<u>Lasten</u>			
0.0 kostenstijging		2.238	5.152
2.1 Belastingen	20.258	20.000	19.000
Vennootschapsbelasting	32.000	3.000	3.000
3.1 Verwerving	-	-	-
3.2 Kosten bouw-/woonrijp maken	33.619	54.626	33.009
7.4 Rente	8.775	850	-
3.8 Acquisitiekosten	3.822	25.000	25.000
3.8 Algemene kosten	42.881	30.000	30.000
3.8 Onderhoud	-	10.304	10.304
4.4.8 Investeringsbijdrage	75.610	22.500	
7.5 Voorziening negatieve plansaldi			
7.5 Mutatie Voorraden	169.430	99.907	120.361
Totale lasten	386.395	268.425	245.825
<u>Resultaat</u>	319.000	-0	-0
Te bestemmen resultaat	319.000	-0	-0

* na wijziging

Toelichting op nadere uitsplitsing programmabegroting**Baten:**Verkoop € 245.000Naar verwachting zal 7.000m² bedrijventerrein worden verkocht in 2021. De verwachte opbrengst wordt geraamd op € 245.000 (€ 35,-/m²).**Lasten:**Belastingen € 19.000

Lokale heffingen van de gemeente Heerenveen en het Wetterskip

Vennootschapsbelasting € 3.000

Voorlopige inschatting op basis van de rapportage van EFK belastingadviseurs naar aanleiding van de jaarrekening 2019.

Bouwrijp maken c.a. € 33.009

Betreft de raming van de kosten bouwrijp maken en voltooiing

Kostenstijging € 5.152

Rente € 0

Vanwege de aflossing van de kapitaalverstrekking en een overschot aan liquide middelen wordt geen rekening gehouden met rentelasten.

Ontwikkelingskosten € 25.000

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

Algemene kosten € 30.000

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

Onderhoud € 10.304

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

Mutatie voorraden:

	Boekwaarde
1 januari 2021	505.100
31 december 2021	384.700
mutatie	-120.400

Meerjarenbegroting van 2022 tot en met 2035

omschrijving	2022	2023	2024	2025 t/m 2035
<u>Baten</u>				
Verkopen	245.000	245.000	245.000	2.542.855
Pacht	725	625	525	699
Mutatie Voorraden				
Totale baten	245.725	245.625	245.525	2.543.554
<u>Lasten</u>				
Kostenstijging	8.713	11.802	14.380	479.311
Belastingen	18.000	17.000	16.000	110.000
Vennootschapsbelasting	3.000	3.000	3.000	33.000
Verwerving	-	-	-	-
Kosten bouwrijp maken	33.009	33.009	33.009	339.009
Rente	-	-	-	-
Acquisitiekosten	25.000	25.000	25.000	275.000
Algemene kosten	30.000	30.000	30.000	330.000
Onderhoud	10.304	10.304	10.304	698.822
Investeringsbijdrage				
Voorziening negatieve plansaldi				
Mutatie Voorraden	117.700	115.510	113.832	158.412
Totale lasten	245.725	245.625	245.525	2.423.554
<u>Resultaat</u>	-0	0	0	120.000

De prognose van het resultaat van de exploitatie luidt:

Boekwaarde 1-1-2022	-385.000
Correctie resultaat 2019 op basis van Netto contante waarde	319.000
Mutaties voorraden 2022 tot en met 2035	505.000
Resultaat per eind 2035	<u>120.000</u>
Eindwaarde berekening 1-1-2020	439.000
Netto contante waarde 1-1-2020	319.000
Restant resultaat	<u>120.000</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.

Het resultaat aan het eind van de looptijd is € 120.000, omdat eventuele positieve resultaten de komende jaren eerst verrekend zullen worden de nog openstaande voorziening voor verlies van € 3,8 miljoen per 31-12-2019.

Geprognotiseerde balans

Omschrijving	2019 Rekening	2020* Begroting	2021 Begroting	2022 Begroting	2023 Begroting	2024 Begroting
Activa						
Vorraden	605.007	505.100	384.739	267.039	151.529	37.697
Liquide middelen	476.041	225.296	345.657	463.357	578.867	692.699
Overlopende activa	7.661	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Totaal activa	1.088.709	755.396	755.396	755.396	755.396	755.396
Passiva						
Eigen vermogen	727.896	705.396	705.396	705.396	705.396	705.396
Vaste schulden	-					
Netto vlottende schulden	200.000	-				
Overlopende passiva	160.813	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Totaal passiva	1.088.709	755.396	755.396	755.396	755.396	755.396