



Concept- BEGROTING 2022
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	14

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 2022

De cijfers van de begroting 2022 zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting van het exploitatiegebied: De belangrijkste uitgangspunten van de meerjarenbegroting luiden:

1. Exploitatieduur tot en met 2035;
2. Rente 2021 t/m 2035: 1,87%;
3. Kosten bouw- en woonrijpmaken: deze kosten zijn op basis van de verwachte ontwikkeling van de exploitatie toegerekend aan de jaren van uitvoering:
 - a. 2025 100.000
 - b. 2028 100.000
 - c. 2031 400.000
 - d. 2035 306.000
4. Ten behoeve van onderhoud zijn binnen de exploitatie de volgende middelen beschikbaar voor jaarlijks beheer en onderhoud en periodiek onderhoud:
 - a. Jaarlijks 10.000
 - b. Extra onderhoud 2021 366.000
 - c. Periodiek 2030 215.000
 - d. Periodiek 2032 80.000
5. Ontwikkelingskosten: Ten behoeve van acquisitie, kosten projectleiding worden de jaarlijkse kosten geraamd op € 20.000;
6. Belastingen: OZB en waterschapslasten.
7. Algemene kosten: In de geactualiseerde prognose is rekening gehouden met een jaarlijks bedrag van € 35.000 voor administratiekosten, fiscale advisering en overige algemene kosten;
8. Verkoopn bedrijventerreinen:

2022 t/m 2034	jaarlijks	7.000 m ²
Stille reserve		17.845 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.

9. Vennootschapsbelasting, een voorlopige raming op basis van de rapportage van EFK belastingadviseurs op basis van de Jaarrekening 2020.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de meerjarenbegroting van de exploitatie. Per eind 2035 wordt een positief resultaat van € 232.000 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. In de jaarrekening 2020 is de voorziening voor verlies verhoogd naar € 3,9 vanwege aanvullende onderhoudskosten. 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 2022

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 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 1-1-2021 en 1-1-2022 over het volgende eigen vermogen:

		2021	2022
Te bestemmen resultaat 2020		-176.000	-
Te bestemmen resultaat 2021			-
Algemene reserve		650.000	474.000
Bestemmingsreserve stimulering werkgelegenheid *		55.000	55.000
Per saldo eigen vermogen per 1-1		529.000	529.000

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 2021 geactualiseerd. In 2035 wordt een positief resultaat op eind waarde verwacht van € 232.000.

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 2021 is de laatste analyse uitgevoerd. Als we geen rekening houden met de risico's lager als 10%, kan de netto contante waarde dalen met € 274.000 tot -/- € 102.000. 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

Voor de investeringen werd door de gemeente De Fryske Marren 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 2022

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 2022 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:

2022 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 2020	Begroting 2021*	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Baten	146.250	568.000	245.850	245.850	245.750	245.650
Lasten	341.941	567.000	244.850	244.850	244.750	244.650
Resultaat voor bestemming	-195.691	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Mutatie reserve	22.500					
Vennootschapsbelasting	-3.128	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000
Te bestemmen resultaat	-176.319	-0	-0	-0	-0	-0

Toelichting:

* Betreft primitieve begroting 2021 plus 1^e begrotingswijziging 2021

Nadere uitsplitsing programmabegroting

categorie omschrijving	Rekening 2020	Begroting 2021*	Begroting 2022
<u>Baten</u>			
3.1 Verkoppen	146.250	567.000	245.000
3.3 Pacht	-	1.000	900
4.4.2 Bijdragen			
7.2 Vrijval voorziening voor verlies			
7.5 Mutatie Voorraden			
Totale baten	146.250	568.000	245.900
<u>Lasten</u>			
0.0 kostenstijging		5.684	4.318
2.1 Belastingen	18.380	18.500	17.500
3.1 Verwerving	-	-	-
3.2 Kosten bouw-/woonrijp maken	34.268	-	-
7.4 Rente	972	-	-
3.8 Acquisitiekosten	2.635	20.000	20.000
3.8 Algemene kosten	39.757	35.000	35.000
3.8 Onderhoud	-	376.000	10.000
4.4.8 Investeringsbijdrage	22.500		
7.5 Voorziening negatieve plansaldi	146.691		
7.5 Mutatie Voorraden	76.738	111.816	158.082
Totale lasten	341.941	567.000	244.900
Resultaat voor bestemming	-195.691	1.000	1.000
7.1 Mutatie reserve	22.500	-	-
Vennootschapsbelasting	-3.128	-1.000	-1.000
Te bestemmen resultaat	-176.319	-0	-0

* na wijziging

Toelichting op nadere uitsplitsing programmabegroting

Baten:

Verkopen € 245.000

Naar verwachting zal 7.000m² bedrijventerrein worden verkocht in 2022. De verwachte opbrengst wordt geraamd op € 245.000 (€ 35,-/m²). In 2021 is er eenmalig een hogere afzet van 6.500 m² tegen een hogere prijs per m².

Lasten:

Belastingen € 17.500

Lokale heffingen van de gemeente Heerenveen en het Wetterskip

Bouwrijp maken c.a. € 0

Betreft de raming van de kosten bouwrijp maken en voltooiing

Kostenstijging € 4.318

Rente € 0

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

Ontwikkelingskosten € 20.000

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

Algemene kosten € 35.000

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

Onderhoud € 10.000

Budget voor het jaarlijks onderhoud en beheer van de beschikbare kavels en aanwezige infrastructuur bedraagt € 10.000. In 2021 zijn er eenmalig hogere kosten voor onderhoud deklagen en herstel beschoeiingen van € 366.000.

Vennootschapsbelasting € 1.000

Voorlopige inschatting op basis van de rapportage van EFK belastingadviseurs naar aanleiding van de jaarrekening 2020

Mutatie voorraden:

	Boekwaarde
1 januari 2022	269.800
31 december 2022	111.700
mutatie	-158.100

Meerjarenbegroting van 2023 tot en met 2035

omschrijving	2023	2024	2025	2026 t/m 2035
<u>Baten</u>				
Verkopen	245.000	245.000	245.000	2.205.000
Pacht	850	750	650	4.000
Mutatie Voorraden				
Totale baten	245.850	245.750	245.650	2.209.000
<u>Lasten</u>				
Kostenstijging	6.753	9.421	20.373	547.936
Belastingen	16.500	15.500	14.500	95.000
Verwerving	-	-	-	
Kosten bouwrijp maken	-	-	100.000	805.989
Rente	-	-	-	-
Acquisitiekosten	20.000	20.000	20.000	200.000
Algemene kosten	35.000	35.000	35.000	350.000
Onderhoud	10.000	10.000	10.000	395.000
Investeringsbijdrage				
Voorziening negatieve plansaldi				
Mutatie Voorraden	156.597	154.829	44.777	-416.831
Totale lasten	244.850	244.750	244.650	1.977.095
Resultaat voor bestemming	1.000	1.000	1.000	231.905
Vennootschapsbelasting	-1.000	-1.000	-1.000	-10.000
Te bestemmen resultaat	-0	-0	-0	221.905

De prognose van het resultaat van de exploitatie luidt:

Boekwaarde 1-1-2022	111.000
Correctie netto contante waarde 31-12-2020	172.000
Mutaties voorraden 2023 tot en met 2035	-61.000
Resultaat per eind 2035	<u>222.000</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 € 222.000, 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 € 3,9 miljoen per 31-12-2020.

Geprognotiseerde balans

Omschrijving	2020 Rekening	2021* Begroting	2022 Begroting	2023 Begroting	2024 Begroting	2025 Begroting
Activa						
Voorraden	381.578	269.762	111.680	-44.917	-199.746	-244.524
Liquide middelen	173.383	284.315	442.397	598.994	753.823	798.601
Overlopende activa	27.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Totaal activa	581.961	579.077	579.077	579.077	579.077	579.077
Passiva						
Eigen vermogen	529.077	529.077	529.077	529.077	529.077	529.077
Vaste schulden	-	-	-	-	-	-
Netto vlottende schulden	-	-	-	-	-	-
Overlopende passiva	52.884	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Totaal passiva	581.961	579.077	579.077	579.077	579.077	579.077