



BEGROTING 2024
ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ
BEDRIJVENPARKEN A-7
HEERENVEEN-JOURE

Inhoud

ALGEMENE TOELICHTING	5
Plandelen	5
Begroting 2024	5
Paragraaf continuïteit GR.....	7
Paragraaf grondbeleid.....	7
Paragraaf weerstandsvermogen	7
Paragraaf bedrijfsvoering	8
Programmabegroting 2024	9
Programma:	9
Nadere uitsplitsing programmabegroting	10
Meerjarenbegroting van 2025 tot en met 2032	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 2024

De cijfers van de begroting 2024 zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting van het exploitatiegebied: De belangrijkste uitgangspunten van de meerjarenbegroting luiden:

1. Exploitatieduur tot en met 2032;
2. Rente 2024 t/m 2032: 1,84%;
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 174.000
 - b. 2026 34.000
 - c. 2027 34.000
 - d. 2028 147.000
 - e. 2029 34.000
 - f. 2030 34.000
 - g. 2031 487.000
 - h. 2032 165.000
4. Ten behoeve van onderhoud zijn binnen de exploitatie de volgende middelen beschikbaar voor jaarlijks beheer en onderhoud en periodiek onderhoud:
 - a. Jaarlijks 16.000
 - b. Periodiek 2030 286.000
5. Ontwikkelingskosten: Ten behoeve van acquisitie, kosten projectleiding worden de jaarlijkse kosten geraamd op € 22.000;
6. Belastingen: OZB en waterschapslasten.
7. Algemene kosten: In de geactualiseerde prognose is rekening gehouden met een jaarlijks bedrag van € 38.000 voor administratiekosten, fiscale advisering en overige algemene kosten;
8. Verkopten bedrijventerreinen:

2024 t/m 2031	jaarlijks	8.654 m ²
Stille reserve		17.840 m ²

De verkoopprijs voor de jaarlijkse verkopen is vastgesteld op € 40,-/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 2022.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de meerjarenbegroting van de exploitatie. Per eind 2032 wordt een positief resultaat van € 910.000 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 de afgelopen jaren, tot en met 2022, is de getroffen voorziening voor verlies verlaagd van € 4,4 miljoen naar € 3,2 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 2024

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 1-1-2023 en 1-1-2024 over het volgende eigen vermogen:

	2023	2024
Te bestemmen resultaat 2022	-264.028	-
Te bestemmen resultaat 2023		
Algemene reserve	1.409.134	1.195.106
Bestemmingsreserve stimulering werkgelegenheid *	55.396	5.396
Per saldo eigen vermogen per 1-1	1.200.502	1.200.502

* Van het resultaat 2022 is middels resultaatbestemming € 50.000 ten laste gebracht van deze reserve.

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 2023 geactualiseerd. In 2032 wordt een positief resultaat op eind waarde verwacht van € 1.110.000.

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 2023 is de laatste analyse uitgevoerd. Als we geen rekening houden met de risico's lager als 10%, kan de netto contante waarde dalen van € 915.000 tot € 272.000. 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 2024

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 2024 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:

2024 en verder:

Het exploiteren van de bedrijvenlocatie Haskerveen, met op basis van een gemiddelde verkoop van 8.654 m² per jaar, de verkoop van alle beschikbare kavels. Het doel is om deze grondexploitatie in 2032 af te ronden en de gemeenschapsvoorzieningen over te dragen aan de gemeente Heerenveen.

Wat gaat dat kosten:

	Rekening 2022	Begroting 2023*	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
Baten	129.645	351.800	351.200	351.200	351.200	358.100
Lasten	404.127	345.500	344.900	344.900	344.900	351.800
Resultaat voor bestemming	-274.482	6.300	6.300	6.300	6.300	6.300
Mutatie reserve	-					
Vennootschapsbelasting	10.454	-6.300	-6.300	-6.300	-6.300	-6.300
Te bestemmen resultaat	-264.028	-	-	-	-	-

Toelichting:

* Betreft primitieve begroting 2023 plus 1^e begrotingswijziging 2023

Nadere uitsplitsing programmabegroting

categorie	omschrijving	Rekening 2022	Begroting 2023*	Begroting 2024
	<u>Baten</u>			
0.0	Opbrengstenstijging			
3.1	Verkopen	-	346.200	346.200
3.3	Pacht	6.004	600	
3.8	Overige goederen en diensten	182		
4.4.2	Bijdragen			
7.2	Vrijval voorziening voor verlies			
7.4	Rente	3.061	5.000	5.000
7.5	Mutatie Voorraden	120.398		
	Totale baten	129.645	351.800	351.200
	<u>Lasten</u>			
0.0	kostenstijging		3.200	8.600
2.1	Belastingen	15.557	16.500	15.500
3.1	Verwerving	-	-	-
3.2	Kosten bouw-/woonrijp maken	-	-	-
7.4	Rente	-	-	-
3.8	Acquisitiekosten	22.540	22.000	22.000
3.8	Algemene kosten	33.730	38.000	38.000
3.8	Onderhoud	57.818	16.200	16.200
4.4.8	Investeringsbijdrage	50.000		
7.5	Voorziening negatieve plansaldi	-		
7.5	Mutatie Voorraden	224.482	249.600	244.600
	Totale lasten	404.127	345.500	344.900
	Resultaat voor bestemming	-274.482	6.300	6.300
7.1	Mutatie reserve	-	-	-
	Vennootschapsbelasting	10.454	-6.300	-6.300
	Te bestemmen resultaat	-264.028	-	-

* na wijziging

Toelichting op nadere uitsplitsing programmabegroting

Baten:

Verkopen € 346.200

Naar verwachting zal 8.654 m² bedrijventerrein worden verkocht in 2024. De verwachte opbrengst wordt geraamd op € 346.200 (€ 40,-/m²).

Pacht € 600

Rente € 5.000

Het overschot aan liquide middelen levert een rente baat op sinds vergoeding voor schatkistbankieren sinds 2022 niet meer nihil is.

Lasten:

Belastingen € 15.500

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 € 3.200

Acquisitiekosten € 22.000

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

Algemene kosten € 38.000

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

Onderhoud € 16.200

Vennootschapsbelasting € 6.300

Voorlopige inschatting op basis van de rapportage van EFK belastingadviseurs naar aanleiding van de jaarrekening 2022

Mutatie voorraden:

	Boekwaarde
1 januari 2024	44.400
31 december 2024	-/-200.200
Mutatie	-/- 244.600

Meerjarenbegroting van 2025 tot en met 2032

omschrijving	2025	2026	2027	2028 t/m 2032
<u>Baten</u>				
Opbrengstenstijging			6.900	96.000
Verkopen	346.200	346.200	346.200	1.384.700
Pacht				
Rente	5.000	5.000	5.000	25.000
Mutatie Voorraden				646.800
Totale baten	351.200	351.200	358.100	2.152.500
<u>Lasten</u>				
Kostenstijging	34.400	21.300	24.300	457.000
Belastingen	14.500	13.500	12.500	50.000
Verwerving	-	-	-	
Kosten bouwrijp maken	174.200	33.500	33.500	865.000
Rente	-	-	-	-
Acquisitiekosten	22.000	22.000	22.000	110.000
Algemene kosten	38.000	38.000	38.000	190.000
Onderhoud	16.200	16.200	16.200	449.000
Investeringsbijdrage				
Voorziening negatieve plansaldi				
Mutatie Voorraden	45.600	200.400	205.300	
Totale lasten	344.900	344.900	351.800	2.121.000
Resultaat voor bestemming	6.300	6.300	6.300	31.500
Vennootschapsbelasting	-6.300	-6.300	-6.300	-31.500
Te bestemmen resultaat	-	-	-	-

De prognose van het resultaat van de exploitatie luidt:

Boekwaarde 1-1-2024	-201.000
Correctie netto contante waarde 31-12-2021	915.000
Mutaties voorraden 2025 tot en met 2032	196.000
Resultaat per eind 2032	<u>910.000</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 € 910.000, 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 € 3,2 miljoen per 31-12-2022.

Geprognostiseerde balans

Omschrijving	2022 Rekening	2023* Begroting	2024 Begroting	2025 Begroting	2026 Begroting	2027 Begroting
Activa						
Vorraden	293.937	44.000	-200.000	-246.000	-446.000	-652.000
Liquide middelen	923.551	1.181.000	1.425.000	1.471.000	1.671.000	1.877.000
Overlopende activa	31.591	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Totaal activa	1.249.079	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000
Passiva						
Eigen vermogen	1.200.502	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
Vaste schulden	-	-	-	-	-	-
Netto vlottende schulden	-	-	-	-	-	-
Overlopende passiva	48.577	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Totaal passiva	1.249.079	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000