



BEGROTING 2025
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	12

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 2025

De cijfers van de begroting 2025 zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting van het exploitatiegebied: De belangrijkste uitgangspunten van de meerjarenbegroting luiden:

1. Exploitatieduur tot en met 2030;
2. Rente 2024 t/m 2030: 1,62%;
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 € 75.000
 - b. 2026 € 75.000
 - c. 2027 € 75.000
 - d. 2028 € 75.000
 - e. 2029 € 447.000
 - f. 2030 € 441.000
4. Ten behoeve van onderhoud zijn binnen de exploitatie de volgende middelen beschikbaar voor jaarlijks beheer en onderhoud en periodiek onderhoud:
 - a. Jaarlijks t/m 2027 € 23.000
 - b. Jaarlijks van 2028 t/m 2030 € 154.000
5. Ontwikkelingskosten: Ten behoeve van acquisitie, kosten projectleiding worden de jaarlijkse kosten geraamd op € 24.000;
6. Belastingen: OZB en waterschapslasten.
7. Algemene kosten: In de geactualiseerde prognose is rekening gehouden met een jaarlijks bedrag van € 70.000 voor administratiekosten, fiscale advisering en overige algemene kosten;
8. Verkoop bedrijventerreinen:

2024		0 m ²
2025		32.413 m ²
2026 tot en met 2029	jaarlijks	16.008 m ²

De verkoopprijs voor de jaarlijkse verkopen is vastgesteld op € 45,-/m² ten behoeve van de exploitatieberekening. 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 2023.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de meerjarenbegroting van de exploitatie. Per eind 2030 wordt een positief resultaat van € 2.260.000 op basis van Netto Contante Waarde 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 2023, is de getroffen voorziening voor verlies verlaagd van € 4,4 miljoen naar € 1,8 miljoen.

De verlaging van de voorziening van verlies In 2024 heeft geleid tot een algemene reserve van € 2,5 miljoen. Op basis van de liquiditeitsprognose is besloten om € 500.000 van de algemene reserve in 2024 uit te keren aan de beide gemeenten.

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 2025

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 1-1-2024 en 1-1-2025 over het volgende eigen vermogen:

	2024	2025
Te bestemmen resultaat 2023	1.349.183	
Te bestemmen resultaat 2024		-
Uitkering algemene reserve *	-500.000	-800.000
Algemene reserve	1.195.105	1.824.288
Bestemmingsreserve stimulering werkgelegenheid	5.396	5.396
Per saldo eigen vermogen per 1-1	2.049.684	1.029.684

* Uitkering van een deel van de algemene reserve aan de beide gemeenten.

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. In 2024 is € 500.000 uitgekeerd aan beide gemeenten, ieder € 250.000.

Risico's:

De prognose van de exploitatie van het onderhanden werk is begin 2024 geactualiseerd. In 2030 wordt een positief resultaat op eind waarde verwacht van € 2.596.000.

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 € 2.259.000 tot € 1.867.000. 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 2025

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 202 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:

2025 en verder:

Het exploiteren van de bedrijvenlocatie Haskerveen, met op basis van verkoop van 32.400 m² in 2025 en 16.000 m² per jaar in 2026 tot en met 2029, de verkoop van alle beschikbare kavels. Het doel is om deze grondexploitatie in 2030 af te ronden en de gemeenschapsvoorzieningen over te dragen aan de gemeente Heerenveen.

Wat gaat dat kosten:

	Rekening 2023	Begroting 2024*	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028
Baten	1.434.730	138.500	1.499.100	755.200	768.200	783.300
Lasten	89.409	638.500	2.079.100	955.200	968.200	683.300
Resultaat voor bestemming	1.345.321	-500.000	-580.000	-200.000	-200.000	100.000
Mutatie reserve	-	500.000	800.000	300.000	300.000	-
Vennootschapsbelasting	3.862	-	-220.000	-100.000	-100.000	-100.000
Te bestemmen resultaat	1.349.183	-	-	-	-	-

Toelichting:

* Betreft primitieve begroting 2024 plus 1^e begrotingswijziging 2024

Nadere uitsplitsing programmabegroting

categorie	omschrijving	Rekening 2023	Begroting 2024*	Begroting 2025
	<u>Baten</u>			
0.0	Opbrengstenstijging			32.900
3.1	Verkopen	-	-	1.458.600
3.3	Pacht	882	800	600
3.8	Overige goederen en diensten	-		
4.4.2	Bijdragen			
7.2	Vrijval voorziening voor verlies	1.345.320		
7.4	Rente	26.807	20.000	7.000
9.0	Mutatie Voorraden	61.721	117.700	
	Totale baten	1.434.730	138.500	1.499.100
	<u>Lasten</u>			
0.0	kostenstijging		3.400	12.800
2.1	Belastingen	16.690	18.500	17.500
3.1	Verwerving	-	-	-
3.2	Kosten bouw-/woonrijp maken	-	-	74.800
7.4	Rente	-	-	-
3.8	Acquisitiekosten	7.740	24.000	24.000
3.8	Algemene kosten	64.979	70.000	70.000
3.8	Onderhoud	-	22.600	22.600
4.4.2	Kapitaaloverdracht gemeenten		500.000	800.000
7.5	Voorziening negatieve plansaldi	-		
9.0	Mutatie Voorraden			1.057.400
	Totale lasten	89.409	638.500	2.079.100
	Resultaat voor bestemming	1.345.321	-500.000	-580.000
7.1	Mutatie reserve	-	500.000	800.000
2.1	Vennootschapsbelasting	3.862	-	-220.000
	Te bestemmen resultaat	1.349.183	-	-

Toelichting op nadere uitsplitsing programmabegroting

Baten:

Verkopen € 0

Vanwege het Didam-arrest is een selectieprocedure voor de uitgifte van kavels vastgesteld. Begin 2024 zijn alle kavels aangeboden aan potentiële kopers. De verwachting is dat eerste kavels begin 2025 notarieel kunnen worden overgedragen.

Pacht € 600

Rente € 7.000

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

Reserve € 800.000

Het overschot aan liquide middelen wordt uitgekeerd aan beide gemeenten en ten laste gebracht van de algemene reserve.

Lasten:

Belastingen € 17.500

Lokale heffingen van de gemeente Heerenveen en het Wetterskip

Bouwrijp maken c.a. € 74.800

Betreft de raming van de kosten bouwrijp maken en voltooiing

Kostenstijging € 12.800

Acquisitiekosten € 24.000

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

Algemene kosten € 70.000

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

Onderhoud € 22.600

Kapitaaloverdracht gemeenten € 800.000

Het overschot aan liquide middelen wordt uitgekeerd aan de beide gemeenten.

Vennootschapsbelasting € 0

Voorlopige inschatting op basis van de rapportage van EFK belastingadviseurs naar aanleiding van de jaarrekening 202

Mutatie voorraden:

	Boekwaarde
1 januari 2025	€ 1.818.700
31 december 2025	€ 761.300
Mutatie	-/- € 1.057.400

Meerjarenbegroting van 2026 tot en met 2030

omschrijving	2026	2027	2028	2029 t/m 2030
<u>Baten</u>				
Opbrengstenstijging	27.300	40.400	55.600	71.100
Verkopen	720.400	720.400	720.400	720.400
Pacht	500	400	300	200
Rente	7.000	7.000	7.000	14.000
Mutatie Voorraden				609.800
Totale baten	755.200	768.200	783.300	1.415.500
<u>Lasten</u>				
Kostenstijging	20.200	22.700	37.900	198.000
Belastingen	17.500	15.500	13.500	11.500
Verwerving	-	-	-	-
Kosten bouwrijp maken	74.800	74.800	74.800	889.000
Rente	-	-	-	-
Acquisitiekosten	24.000	24.000	24.000	48.000
Algemene kosten	70.000	70.000	70.000	200.000
Onderhoud	22.600	22.600	154.400	309.000
Kapitaaloverdracht gemeenten	300.000	300.000		370.000
Voorziening negatieve plansaldi				
Mutatie Voorraden	426.100	438.600	308.700	
Totale lasten	955.200	968.200	683.300	2.025.500
Resultaat voor bestemming	-200.000	-200.000	100.000	-610.000
Mutatie reserve	300.000	300.000	-	370.000
Vennootschapsbelasting	-100.000	-100.000	-100.000	240.000
Te bestemmen resultaat	-	-	-	-

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

Het resultaat aan het eind van de looptijd is € 2.489.000, 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 € 1,8 miljoen per 31-12-2023.

Geprognotiseerde balans

Omschrijving	2023 Rekening	2024* Begroting	2025 Begroting	2026 Begroting	2027 Begroting	2028 Begroting
Activa						
Vorraden	1.700.978	1.819.000	761.000	335.000	-103.000	-412.000
Liquide middelen	846.434	256.000	294.000	320.000	358.000	567.000
Overlopende activa	63.615	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Totaal activa	2.611.027	2.100.000	1.080.000	680.000	280.000	180.000
Passiva						
Eigen vermogen	2.549.684	2.050.000	1.030.000	630.000	230.000	130.000
Vaste schulden	-	-	-	-	-	-
Netto vlottende schulden	61.343	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Overlopende passiva						
Totaal passiva	2.611.027	2.100.000	1.080.000	680.000	280.000	180.000