

**Gemeenschappelijke Regeling
Heesch West
(Meerjaren)ontwerpbegroting
2018**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Beleidsbegroting	
2.1	Wat willen bereiken?	8
2.2	Wat gaan we er voor doen?	8
2.3	Wat mag het kosten?	8
3.	Paragrafen	
3.1	Paragraaf bedrijfsvoering	9
3.2	Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing	10
3.3	Paragraaf verbonden partijen	12
3.4	Paragraaf grondbeleid	12
3.5	Paragraaf lokale heffingen	12
3.6	Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen	13
3.7	Paragraaf financiering	13
4.	Financiële begroting	
4.1	Financiële uitgangspunten	15
4.2	Begroting	16
4.3	Financiële positie	17
4.4	Geprognoseerde balans	19
4.5	Reserves en voorzieningen	20
5.	Bijlage grondexploitatie GR Heesch West	21

BEGROTING HEESCH WEST 2018

1. Inleiding

Voor u ligt de vierde begroting van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West. De Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West is opgericht op 19 juni 2014. In de GR Heesch West participeren de gemeenten 's-Hertogenbosch, Oss en Bernheze.

De juridische grondslag voor de begrotingsprocedure vindt u in artikel 32 van de gemeenschappelijke regeling.

Per 1 januari 2016 gelden er voor het grondbedrijf vanuit het Besluit begrotingen verantwoording (BBV) nieuwe regels. Er is eerst sprake van bouwgrond in exploitatie (BIE) als de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatie heeft vastgesteld. Hiervan is bij Heesch West nog geen sprake dus formeel is het nog geen grondexploitatie (grex).

Daar waar verderop in deze begroting gesproken wordt over (geactualiseerde) grondexploitatie Heesch West weet dan dat hiervan formeel nog geen sprake is gelet op de nieuwe definitie BBV.

De begroting is opgesteld ten behoeve van het Algemeen Bestuur van de GR Heesch West en de gemeenteraden van de deelnemers in de GR. Deze begroting is gebaseerd op de door het Algemeen Bestuur (AB) van 7 april 2017 vastgestelde geactualiseerde grondexploitatie Heesch West.

Deze geactualiseerde exploitatieberekening is gemaakt op basis van de uitkomsten uit het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) van 13 oktober 2016 (bekrachtigd in de vergadering van het RRO van 8 december 2016) en het concept-Masterplan van april 2017. Daarbij is gekozen voor een gefaseerde ontwikkeling. Bij de vorige grondexploitatie gingen we nog uit van 76 hectare bedrijfsbestemming. Thans is uitgegaan van een behoefte om in de eerste fase 50 hectare te ontwikkelen. De overige 26 hectare wordt doorgeschoven naar een tweede fase. Op grond hiervan is bij de nieuwe grondexploitatieberekening 26 hectare afgewaardeerd naar agrarische grondwaarde van € 6 per vierkante meter. Mede hierdoor kent de nieuwe grondexploitatie een verwacht verlies van € 43,7 miljoen (eindwaarde) per ultimo 2028. Op grond hiervan hebben de deelnemende gemeenten de verliesvoorziening bij de jaarstukken 2016 met € 25 miljoen moeten verhogen. In zijn totaliteit bedraagt de verliesvoorziening per 31 december 2016 € 43,7 miljoen en is daarmee gelijk aan het nieuw berekende exploitatietekort. De totale boekwaarde van Heesch West bedraagt per 31 december 2016 € 64,3 miljoen. Zodra de tweede fase van Heesch West in uitvoering komt, zal (een deel van) de verliesvoorziening terugverdiend kunnen worden.

Begin 2017 hebben we nieuwe financiering voor Heesch West moeten aantrekken. Door de lage rentestanden is besloten om niet alleen te kiezen voor korte financiering (één jaar) maar voor risicospreiding. Grofweg is een derde voor één jaar afgesloten en een derde voor vijf jaar en het

andere deel voor 10 jaar. Hierdoor hebben we het renterisico voor een groot deel ingeperkt. Het risicoprofiel van Heesch West kunnen we hierdoor afschalen van hoog naar middel.

Organisatie

De taken en bevoegdheden van de bestuurders en van het personeel zijn omschreven in de Gemeenschappelijke Regeling. De leden van het algemeen en dagelijks bestuur ontvangen geen geldelijke beloning of vergoeding van de GR Heesch West voor hun werkzaamheden. De GR Heesch West heeft met de betrokken gemeenten afspraken gemaakt over vergoeding van wederzijds te leveren diensten. Deze afspraken zijn vastgelegd in de 'Nota financieel beleid Gemeenschappelijke Regeling Heesch West'.

Financieel administratieve organisatie

Voor de GR Heesch West zijn de volgende financiële regelingen van toepassing:

- Financiële verordening
- Verordening controle financieel beheer en organisatie
- Treasurystatuut
- Nota financieel beleid
- Inkoopbeleid vastgesteld in 2016*

** In het AB is afgesproken, dat het aanbestedingsbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch de onderlegger is voor de aanbestedingsmethodiek van de GR.*

Tevens zijn de volgende regelingen door het AB vastgesteld:

- Delegatiebesluit
- Instructie- en mandaatregeling
- Archiefverordening
- Reglement van Orde

Doelstelling

De algemene doelstelling van de GR Heesch West, zoals omschreven in artikel 4 van de gemeenschappelijke regeling is niet gewijzigd. Er is geen aanleiding om deze doelstelling aan te passen.

Geplande activiteiten en producten

Vanwege de uitgestelde besluitvorming in het RRO over de Agenda Bedrijventerreinen en de daarin opgenomen ontwikkelmogelijkheden voor Heesch West (in aantal hectare en in soort bedrijventerrein) is de planontwikkeling met een jaar vertraagd.

De nu afgesproken gefaseerde planontwikkeling kent een uitgiftecapaciteit in de eerste fase van 50 hectare, verdeeld in 30 hectare voor zeer grootschalige logistiek, met crossovers naar farma en energie en 20 hectare voor andere vormen van ruimte-extensieve bedrijvigheid, zoals circulaire economie in relatie tot de bouw. De tweede fase zal vraaggericht ontwikkeld worden. Hiermee wordt

bedoeld, dat niet alle vraag direct wordt vertaald in harde plancapaciteit (dus met een bedrijfsbestemming) maar dat er is gekozen voor het hard maken van 50 hectare en het flexibel houden van 26 hectare. Daarmee kan de marktvraag in de regionale verdeling passender worden bediend.

Voor de onderbouwing van dit besluit wordt door onderzoeks- en adviesbureau Buck Consultants International in gezamenlijke opdracht van de GR en de provincie een masterplan Heesch West opgesteld.

Op basis van de uitkomst van het RRO en de nadere onderbouwing in het Masterplan, kan nu overgegaan worden tot het opstellen van de bestemmingsplannen en het MER. Dit zijn, samen met de overdracht van de gronden aan de GR, de belangrijkste onderdelen van de af te sluiten Gebiedsontwikkelingsovereenkomst tussen de grondgebiedgemeenten en de GR. Vervolgens kunnen de noodzakelijke juridisch-planologische procedures worden gevolgd. Dat zal grotendeels in 2018 plaatsvinden. De regionale overeenstemming en de nadere onderbouwing in het Masterplan zijn noodzakelijke ingrediënten voor de toets aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Daarom zal het Masterplan gekoppeld worden aan het ontwerpbestemmingsplan.

Nu duidelijkheid bestaat over de 1e fase van Heesch West, kan ook de realisatie van enkele zonneweides op de overige gronden in gang worden gezet. Naast de financiële haalbaarheid is ook de landschappelijke inpassing van groot belang. Aan de oostzijde van het plangebied zal dit anders worden ingevuld dan aan de westzijde. Er is dus sprake van twee, min of meer zelfstandige, projecten. Aan de oostzijde is sprake van een strokeninvulling met een exploitatie die gebaseerd is op zowel de postcoderoosregeling als de SDE+regeling. Aan de westzijde zal de inpassing onderdeel moeten worden van de inrichting van de westelijke scheg, die onderdeel is van het bestemmingsplan Heesch West maar die ook een andere cultuurhistorische waarde heeft dan de oostzijde. Voor beide projecten moet eveneens de juridisch-planologische procedure worden doorlopen.

Vismeerstraat

De planvorming voor ontwikkeling van de Vismeerstraat, zoals in de begroting 2017 is opgenomen is ook in deze begroting onverkort van toepassing. De mogelijkheid bestaat om, vooruitlopend op het maken van een nieuw bestemmingsplan voor het gehele gebied, enkele gronden reeds in 2017 uit te geven. Dat kan alleen als duidelijk is hoe de Vismeerstraat wordt ingepast in en aangesloten bij de ontwikkeling van Heesch West. Meer concreet gaat het vooral om de relatie met de toegangsweg voor Heesch West. Deze weg dient aangelegd te zijn, voordat het eerste bedrijf op Heesch West zijn deuren opent. Op basis van deze afstemming kunnen met een uitgebreide procedure omgevingsvergunning de eerste bedrijven gronden in de Vismeerstraat afnemen en gaan invullen.

Acquisitie en uitgiftebeleid

De strategische keuzes, die nodig zijn om doelgericht acquisitie te plegen, vooruitlopend op de gronduitgifte, kunnen gemaakt worden, nu het RRO zijn rapportage heeft vastgesteld en het Masterplan de onderbouwing daarvoor verleent. Het profiel van Heesch West richt zich vooral op de

ruimte vraag vanuit de logistieke sector. Overleggen met betrokken investeerders leren ons, dat vanaf 2018 / 2019 Heesch West in een duidelijke behoefte kan voorzien in de zeer grootschalige logistiek (minimaal 5 hectare met de mogelijkheid van aaneengesloten kavels van meer dan 10 hectare). Van belang is wel, dat er een goede verbinding met de A59 wordt gemaakt en dat het bestemmingsplan zo flexibel mogelijk (in kavelgrootte en bebouwingsmogelijkheden) wordt opgesteld. Het komende jaar zal deze profilering nader worden uitgewerkt. De accountmanagers van de drie betrokken gemeenten werken hierin nauw samen.

Voor de realisatie van de toegangsweg dienen nog enkele percelen verworven te worden. De onderhandelingen hierover betreffen niet alleen de verwerving van de gronden maar grijpen ook in, in de bedrijfsvoering van de verkopende partijen. Het is het streven om deze onderhandelingen nu zo snel mogelijk af te ronden.

Procedure begroting en verhouding met de grondexploitatie

Deze begroting is opgesteld met inachtneming van de regelgeving zoals opgenomen in het Besluit begroting en verantwoording. Daarnaast vormen de gemeenschappelijke regeling en de financiële verordening het kader voor deze begroting. In navolging van artikel 32 van de GR beschrijft artikel 4 van de financiële verordening de begrotingsprocedure. Onderdeel van deze procedure is het toezenden van de (ontwerp)begroting aan de raden van de deelnemende gemeenten, waarna de raden hun zienswijze over de begroting naar voren kunnen brengen. Hiervoor, evenals voor de vaststelling van de begroting door het algemeen bestuur, schrijft de verordening ook uiterste termijnen voor. Deze passen binnen de nieuwe Wet Gemeenschappelijke Regelingen, die is ingegaan op 1 januari 2015 en zien er als volgt uit:

- Het dagelijks bestuur zendt vóór 15 april de ontwerp-begroting (inclusief de voorlopige jaarrekening en het beleidsplan) aan de raden van de deelnemende gemeenten.
- De raden van de deelnemende gemeenten kunnen binnen 2 maanden na toezending van de ontwerp-begroting bij het dagelijks bestuur hun zienswijze over de ontwerp-begroting naar voren brengen. Het dagelijks bestuur voegt de commentaren waarin deze zienswijzen zijn verrat, bij de ontwerp-begroting, zoals deze aan het algemeen bestuur wordt aangeboden;
- Het algemeen bestuur stelt de begroting vast vóór 15 juli van het jaar, voorafgaande aan het kalenderjaar waarvoor de begroting moet dienen en zendt deze begroting vóór 1 augustus aan Gedeputeerde Staten.

De activiteiten van de GR Heesch West bestaan (enkel) uit de ontwikkeling, realisatie, exploitatie en beheer van het regionaal bedrijventerrein. De geraamde lasten en baten (evenals de financiële positie) van de GR hangen daarom direct samen met de verwachte lasten voor verwerving en bouwrijp maken van gronden en verwachte baten wegens verkoop van gronden. De grondexploitatie bevat deze informatie. Daarom is de grondexploitatie de primaire bron voor de samenstelling van de financiële begroting.

2. Beleidsbegroting

2.1 Wat willen we bereiken?

Het samenwerkingsverband heeft tot doel het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid in de regio "Noordoost Brabant" door middel van het duurzaam ontwikkelen, realiseren, exploiteren en beheren van een kwalitatief hoogwaardig en uit financieel-economisch oogpunt aanvaardbaar regionaal bedrijventerrein.

2.2 Wat gaan we er voor doen?

Voor deze paragraaf wordt verwezen naar de uiteenzetting over de geplande activiteiten en producten zoals in de inleiding van deze begroting is verwoord.

2.3 Wat mag het kosten?

De uitwerking hiervan is opgenomen in hoofdstuk 4, waarin een gedetailleerd meerjarig inzicht wordt verstrekt van de lasten en baten.

3. Paragrafen

In het BBV is bepaald dat in de begroting zeven verplichte paragrafen worden opgenomen. Wanneer een paragraaf voor de GR niet van toepassing is, wordt dit bij de betreffende paragraaf nader toegelicht.

3.1 Paragraaf bedrijfsvoering

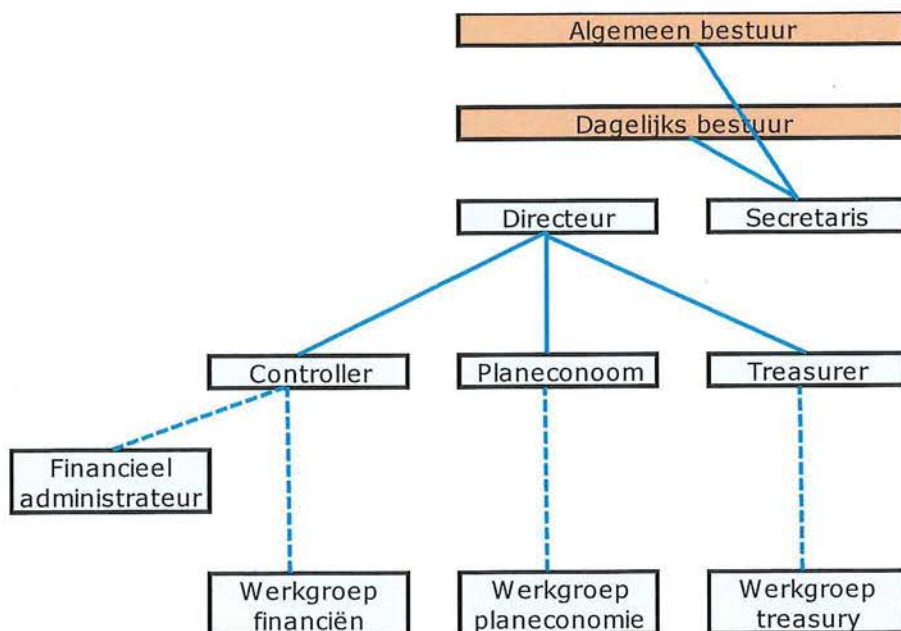
3.1.1 Bestuurlijke structuur

De GR Heesch West kent de volgende bestuursorganen:

- *het algemeen bestuur van 6 leden:*
 - o twee wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch, waarvan één voorzitter
 - o twee wethouders van de gemeente Oss,
 - o één wethouder en burgemeester van de gemeente Bernheze.
- *het dagelijks bestuur van 3 leden:*
 - o de voorzitter, een wethouder van gemeente 's-Hertogenbosch,
 - o een wethouder van de gemeente Oss,
 - o een wethouder van de gemeente Bernheze.

3.1.2 Projectorganisatie

De (project) organisatie van het samenwerkingsverband ziet er als volgt uit:



3.1.3 Financiële verhoudingen

De GR regelt in artikel 35 lid 1 de financiële verhoudingen met en tussen de deelnemende gemeenten. Het algemene uitgangspunt hierbij is dat de deelnemende gemeenten er steeds zorg voor zullen dragen dat het samenwerkingsverband te allen tijde over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen jegens derden te kunnen voldoen.

De verhouding waarin een uiteindelijk voordelig of nadelig saldo respectievelijk ten gunste of ten laste van de deelnemende gemeenten wordt gebracht geschiedt als volgt:

- gemeente 's-Hertogenbosch 58%;
- gemeente Oss 30%;
- gemeente Bernheze 12%.

3.2 Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing

Het weerstandsvermogen is een indicatie van de financiële gezondheid van een organisatie. Hierbij worden geïnventariseerde risico's financieel gemaakt en afgezet tegen de weerstandscapaciteit. De weerstandscapaciteit bestaat uit de middelen waarover we (kunnen) beschikken om niet begrote kosten te kunnen dekken. Voorbeelden hiervan zijn vrij aanwendbare reserves, niet van toepassing binnen GR Heesch West, en de post onvoorzien.

In de onderstaande tabel zijn de gevoeligheden in beeld gebracht.

	Mutatie (in mln.)	Inschatting
Marktrente stijgt 1% (*)	€ 0,0	laag
Start uitgifte 1 jaar later	- € 0,5	hoog
Uitgiftetempo vertraagd	€ 0,0	hoog
Uitgifteprijs - € 10 per m ²	- € 5,0	middel
Uitgifteprijs + € 10 per m ²	+€ 5,0	middel
Opbrengstenstijging +0,5%	+€ 2,5	middel
Kostenstijging +0,5%	- € 1,0	middel

(*) Per 2017 is de financieringsbehoefte langjarig vastgelegd. Dit betekent dat de stijging van de marktrente bij een ongewijzigde fasering geen invloed heeft op het resultaat van de grondexploitatie.

Het risicoprofiel is door de extra getroffen verliesvoorzieningen door de deelnemende gemeenten (bij de jaarrekening 2016) en als gevolg van het vastleggen van de rente in langlopende leningen van hoog naar middel bijgesteld.

De invloed van de aanpassing van een van de parameters kan groot zijn. Hierna worden verschillende gevoeligheden nader toegelicht.

1. Marktrente stijgt 1%

Per 2017 is langdurige financiering voor Heesch West aangetrokken. Hierdoor heeft een stijging van de marktrente bij een ongewijzigde fasering geen invloed op het resultaat van de grondexploitatie.

Een renterisico doet zich alleen voor op het moment dat de afgesloten leningen niet toereikend zijn om het project te financieren. Dit kan ontstaan op het moment dat de fasering van de uitgifte wijzigt en/of de looptijd van het project wordt verlengd.

2. Start uitgifte 1 jaar later

De uitgifte van de eerste kavels is voorzien voor 2019. Indien hier vertraging van 1 jaar in optreedt door bijvoorbeeld vertraging met de bestemmingsplanprocedure of een afwachterende markt, heeft dit een negatief effect van € 0,5 miljoen.

3. Uitgiftetempo vertraagd

Op het moment dat de uitgifte van het bedrijventerrein trager verloopt dan aangenomen is in de grondexploitatie dan heeft dit alleen financiële consequenties als de afgesloten leningen niet meer toereikend zijn (zie ook onderdeel 1. Markttrente stijgt 1%).

4. Mutatie gemiddelde uitgifteprijs met € 10,-

Indien de gemiddelde uitgifteprijs met € 10,- per vierkante meter afneemt ten opzichte van de grondexploitatie, heeft dit een negatief effect van € 5 miljoen op het resultaat van de grondexploitatie. Indien de gemiddelde uitgifteprijs met € 10,- per vierkante meter zou toenemen treedt een positief effect op van € 5 miljoen.

5. Opbrengstenstijging +0,5%

In de grondexploitatie is gezien de marktomstandigheden voorzichtigheidshalve geen opbrengstenstijging gehanteerd. Dit terwijl er wel 2% kostenstijging is aangehouden. Op de langere termijn van de grondexploitatie is een dergelijk verschil niet realistisch, omdat langjarig macro-economisch minimaal een evenwicht tussen deze beide te verwachten valt. De huidige aannames zijn gebaseerd op de huidige situatie van een minder sterke economische positie als gevolg van de recente economische crisis. Indien de markt zich positiever gaat ontwikkelen in de komende jaren en daardoor de afzetprijzen toenemen heeft dit effect op de grondexploitatie. Een opbrengstenstijging van 0,5% heeft een positief effect van € 2,5 miljoen.

6. Kostenstijging +0,5%

De gehanteerde kostenstijging in de grondexploitatie bedraagt 2%. Dit ligt in lijn met actuele inflatiecijfers en markt-specifieke prognoses van prijsontwikkeling. Indien de kostenstijging echter afwijkt van de huidige marktontwikkelingen heeft dit effect op het exploitatieresultaat. Een toename van de kostenstijging met 0,5% (naar 2,5%) leidt tot een negatief effect van € 1,0 miljoen.

De beschikbare weerstandscapaciteit is beperkt aangezien er geen reservepositie is. Wel is in de grondexploitatie aan de kostenkant in het budget bouw- en woonrijpmaken een budget onvoorzien opgenomen. Dit betreft grofweg een post van € 4,5 miljoen. De GR Heesch West kent geen reserves

omdat de grondexploitatieberekening elk jaar wordt geactualiseerd en bij tekorten de deelnemende gemeenten het tekort zullen aanvullen.

Een worst case scenario is in de gevoeligheidsanalyse niet opgenomen omdat deze variant op dit moment voor de deelnemende gemeenten niet als reëel wordt verondersteld.

Op basis van artikel 11 2^e en 3^e lid van het BBV dient een vijftal kengetallen opgenomen te worden, te weten: de netto schuldquote, het solvabiliteitsratio, een kengetal grondexploitatie, de structurele begrotingsruimte en de belastingcapaciteit.

Omdat de GR Heesch West als een projectmatig "bedrijf" wordt gezien en geen structurele onderneming (gemeente) is, zijn de hiervoor voornoemde kengetallen beperkt van toepassing. Alleen de netto schuldquote en het solvabiliteitsratio zijn toepasbaar. Echter omdat de GR Heesch West nog geen vaste geldleningen heeft aangetrokken (voorfinanciering door de deelnemende gemeenten) en ook geen eigen vermogen (reserves) creëert, hebben deze ook maar een beperkte waarde. Op grond daarvan zijn geen berekeningen van deze kengetallen gemaakt. De deelnemende gemeenten zullen bij tekorten als borg dienen.

3.3 Paragraaf verbonden partijen

De verbonden partijen bestaan enkel uit de deelnemende gemeenten. Paragraaf 3.1.3 schetst de aard van de verbondenheid.

3.4 Paragraaf grondbeleid

Gezien de aard van de activiteiten van de GR Heesch West [ontwikkeling, realisatie, exploitatie en beheer van het regionaal bedrijventerrein] kan een groot gedeelte van deze begroting als paragraaf grondbeleid worden gezien. Onderdelen zoals de gehanteerde parameters in de grondexploitatie, de grondslagen voor resultaatbepaling en een meerjarige vooruitblik zijn immers in diverse paragrafen in deze begroting opgenomen. Derhalve vindt geen nadere uitwerking van deze specifieke paragraaf plaats.

3.5 Paragraaf lokale heffingen

De grondgebonden gemeenten dragen de OZB-inkomsten na de uitgifte van gronden, voor zover deze betrekking op het grondgebied Heesch West, af aan de GR . Hierbij wordt rekening gehouden met een afname van de algemene uitkering als gevolg van Heesch West wegens toename van de WOZ-waarden. Deze inkomsten worden ingezet ter dekking van de beheer- en onderhoudskosten van de openbare ruimte, voor zover deze voor rekening van de GR komen, maar niet toebehoren aan de grondexploitatie.

In de (meerjaren)begroting zijn voorzichtigheidshalve nog geen OZB-inkomsten geraamd.

3.6 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

De GR Heesch West beschikt niet over materiële vaste activa

3.7 Paragraaf financiering

De Wet financiering decentrale overheden (Wet fido) stelt regels aan de financieringsfunctie van gemeenschappelijke regelingen en biedt een kader voor de beheersing van de risico's die uit deze functie voortvloeien. Op lokaal niveau is deze regelgeving vertaald in een 'treasurystatuut' dat door het Algemeen Bestuur is vastgesteld. In dit statuut is de bestuurlijke infrastructuur voor de uitvoering van de treasuryfunctie vastgelegd. Daarnaast zijn hierin de doelstellingen van de treasuryfunctie gedefinieerd:

- Het continu verzorgen van voldoende liquiditeit voor de GR.
- Het minimaliseren van de rentekosten binnen het kader van de Wet fido.
- Het maximaliseren van de renteopbrengsten, binnen het kader van de Wet fido.

Binnen de Wet fido zijn bepalingen opgenomen betreffende de kasgeldlimiet en renterisiconorm. De kasgeldlimiet is het maximumbedrag dat aan leningen met een looptijd korter dan 1 jaar mag worden aangegaan. Deze limiet is voor Gemeenschappelijke regelingen wettelijk vastgesteld op 8,2% van het begrotingstotaal. Uitgaande van een gemiddeld begrotingstotaal van circa € 11,5 miljoen bedraagt de kasgeldlimiet voor onze GR bijna € 1 miljoen.

De renterisiconorm is een instrument voor de beheersing van het risico van een rentewijziging bij herfinanciering. De beheersing bestaat eruit dat de herfinanciering gelijkmatig gespreid moet worden. Hoe meer de looptijd van de schuld gespreid wordt, hoe minder gevoelig de begroting wordt voor renteschommelingen bij herfinanciering. In enig jaar mogen de jaarlijkse verplichte aflossingen en renteherzieningen niet meer dan 20% van het begrotingstotaal bedragen. In de uitvoeringsregeling financiering decentrale overheden is een minimumbedrag van € 2,5 miljoen bepaald.

Leningenportefeuille

Begin 2017 kent de GR Heesch West nog geen eigen financiering. De financiering van de gronden en projectkosten vindt plaats door de deelnemende gemeenten. Vanaf het moment dat de gronden ingebracht worden in de GR Heesch West (naar verwachting 2017/2018) is de GR verantwoordelijk voor de financiering. De lopende financiering zal van de grondgebiedgemeenten worden overgenomen. Hetzij door middel van doorverstreking, hetzij door middel van contractovername. Naar verwachting heeft de GR ultimo 2017 een financieringsbehoefte van ongeveer € 26,8 miljoen.

Beleidsvoornemens

Wij streven ernaar om - binnen de wettelijke grenzen van de kasgeldlimiet en renterisiconorm - een zo groot mogelijk deel van de financieringsbehoefte te dekken met kortlopende leningen, tenzij wij een

forse rentestijging op de kapitaalmarkt voorzien. De rente is de afgelopen jaren historisch laag. Ook bij deze lage tarieven is het nog steeds aantrekkelijk om zo kort mogelijk te financieren.

Echter door het "Trump-effect" was er eind 2016 sprake van een stijgende kapitaalmarktrente. Op basis daarvan hebben we bij de nieuw aangetrokken geldleningen begin 2017 gekozen voor risicospreiding. Een deel is gefinancierd voor één jaar, een deel voor vijf jaar en een deel voor 10 jaar.

Tevens houdt de GR Heesch-West rekening met de eisen die de Wet Financiering Decentrale Overheden (FIDO) stelt aan de mate van korte en lange financiering zoals de hiervoor genoemde kasgeldlimiet en de renterisiconorm. De toezichthouder, in ons geval de provincie, kan ontheffing verlenen van genoemde verplichtingen.

4. Financiële begroting

4.1 Financiële uitgangspunten

4.1.1 Besluit begroting en verantwoording

Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) en de notities van de commissie BBV bevatten de regelgeving voor het opstellen van de begrotings- en verantwoordingsstukken, inclusief de regels voor waardering en resultaatbepaling. Omdat de GR Heesch West is opgericht voor de ontwikkeling en exploitatie & beheer van een bedrijventerrein is in het bijzonder de notitie 'Grondexploitatie' van toepassing bij de waardering en resultaatbepaling.

4.1.2 Algemene uitgangspunten

Kosten in de fase 'ontwikkeling'

Voor de kosten geldt dat de directe kosten behoren tot de (minimale) vervaardigingsprijs en aan de grondexploitatie moeten worden toegerekend. Ten aanzien van de indirecte kosten bestaat beleidsvrijheid voor het wel of niet toerekenen aan de vervaardigingsprijs. Echter de kosten moeten wel in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staan en moeten verband hebben met de getroffen voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden.

Kosten in de fase exploitatie en beheer

Dit betreft kosten van beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Deze kosten, welke worden gemaakt in de situatie van permanent beheer (uitgifte van bouwkavels is (grotendeels) gerealiseerd), komen in beginsel ten laste van de reguliere exploitatie van de GR. De OZB-inkomsten dienen hiervoor als dekkingsmiddel zoals opgenomen in paragraaf 3.5.

Verliesneming

Als uit de kostprijsberekening/grondexploitatie een verlies blijkt dan wordt door de deelnemende gemeenten direct een voorziening getroffen ter grootte van het geprognosticeerde verlies.

Winstneming

Winstneming vindt plaats op het moment dat de exploitatie van een complex wordt beëindigd of wanneer tussentijds met redelijke zekerheid vast te stellen is, dat er winst gerealiseerd wordt. In het laatste geval wordt het saldo van de negatieve boekwaarde, na aftrek van de nog te verwachten kosten, als resultaat genomen. Uiteindelijk zal dat resultaat weer volgens de verdeelsleutel aan de deelnemende gemeenten worden uitgekeerd.

4.1.3 Specifieke uitgangspunten grondexploitatie

Indexering

De uitgaven worden jaarlijks met 2,0% geïndexeerd. Opbrengsten, ofwel grondprijzen, worden niet geïndexeerd.

Rentelasten

In 2017 is gerekend met een gemiddeld rentepercentage van 0,21%. De hier vermelde percentages zijn gebaseerd op de werkelijk afgesloten geldleningen begin 2017 voor Heesch West. De volgende 4 jaren bedraagt de gemiddelde rente 0,519% en voor de navolgende 5 jaren 0,853%.

Kosten en onvoorziene uitgaven

De kosten zijn in de begroting opgenomen op basis van inschatting van de te verrichten werkzaamheden tijdens de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Bij de actualisatie van de grondexploitatie in februari 2017 is uit voorzichtigheidsoverwegingen een post onvoorzien gevormd van € 4,5 miljoen bij de posten bouw- en woonrijpmaken.

4.2 Begroting

4.2.1 Begroting op hoofdlijn

Aan de inwerkingtreding in 2014 van de GR Heesch West ging een lange historie vooraf. In deze 'voorfase' zijn door de oorspronkelijk vier deelnemende gemeenten (inclusief de voormalige gemeente Maasdonk) kosten gemaakt en gronden aangekocht namens het samenwerkingsverband. De boekwaarden hiervan zijn ten tijde van het opmaken van deze begroting opgenomen bij de betreffende gemeenten en (nog) niet ondergebracht bij de GR Heesch West. De inbreng van deze boekwaarden vindt naar verwachting in 2018/2019 plaats, nadat de gebiedsontwikkelingsovereenkomst door de betreffende deelnemers is gesloten. De exacte datum is afhankelijk van het in procedure brengen van de bestemmingsplannen.

De geactualiseerde grondexploitatie (AB 7 april 2017) behorende bij de jaarrekening 2016 vormt de basis voor de begroting 2018 – 2021. De activiteiten van de GR Heesch West zelf bestaan in 2017 nog enkel uit ontwikkeling en onderzoek. Voor plankosten 2017 is een bedrag van € 525.778 in de exploitatieberekening opgenomen.

Aan- en verkoop van gronden zullen in 2017 nog geschieden door de grondgebiedgemeenten. De jaarschijven in de begroting komen overeen met de jaarschijven in de grondexploitatie. Omdat alle lasten en baten worden verwerkt (ook wel 'geactiveerd') in de grondvoorraad / onderhanden werk is per definitie sprake van een sluitende begroting.

(x € 1.000)	2017				2018			
	Lasten	Baten	Toename boekwaarde	Saldo	Lasten	Baten	Toename boekwaarde	Saldo
Grondexploitatie	6.840	665	6.175	0	15.597	1.221	14.377	0
Totaal	6.840	665	6.175	0	15.597	1.221	14.377	0

4.2.2 Meerjarige begroting gedetailleerd

De volgende tabel toont het meerjarenbeeld tot en met 2021:

(x € 1.000)	2018	2019	2020	2021
Lasten				
Grondverwerving	4.889			
Bouw- en woonrijpmaken	10.076	9.954		
Plankosten	425	425	456	465
Financieringskosten	207	207	207	207
Afname boekwaarde			9.538	8.973
Totaal lasten	15.597	10.586	10.201	9.645
Baten				
Verkopen	1.221*	10.201	10.201	9.645
Toename boekwaarde	14.376	385		
Totaal baten	15.597	10.586	10.201	9.645
Saldo (voor resultaat- bestemming)	0	0	0	0

* Betreft verkopen buiten het exploitatiegebied en overige uitgeefbare gronden

4.3 Financiële positie

De geactualiseerde grondexploitatie behorende bij de jaarrekening 2016 sluit zoals eerder vermeld met een tekort van € 43,7 miljoen.

Ten opzichte van de grondexploitatie behorende bij de begroting 2017 - 2020 zijn de volgende aanpassingen door gevoerd:

- Door de bestemming van zeer grootschalige logistiek en door minder direct uitgeefbare aantal hectares (50 hectare i.p.v. 76) nemen de kosten bouw- en woonrijpmaken met € 5,4 miljoen af.
- De in 2016 gemaakte kosten en opbrengsten zijn toegevoegd aan de boekwaarde (+/- € 0,25 miljoen plankosten).
- De toerekening van kosten moet geschieden conform de kostensoortlijst zoals opgenomen in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening en op basis daarvan is een post onvoorziene uitgaven niet meer toegestaan. Hierdoor is de extra post onvoorzien van € 4,6 miljoen komen te vervallen.
- Door de afgesloten langlopende leningen in 2017 hebben we gerekend met de werkelijke rente. In verband met de lage rentestand en de nog hoge rekenrente van voorheen ontstaat hierbij een voordeel van € 9 miljoen.

- 26 hectare minder uitgeefbaar terrein en een lagere grondprijs geeft bijna € 45 miljoen lagere opbrengsten.
- Aanvulling van de verliesvoorziening gemeenten van € 18,7 miljoen naar € 43,7 miljoen.

4.4 Geprognosticeerde balans

Met het oog op een betere raming en beheersing van het EMU-saldo is in de nieuwe regels van het BBV een geprognosticeerde balans en het meerjarig opnemen van het EMU-saldo in een begrotingsparagraaf verplicht. Met het opnemen van een geprognosticeerde balans in het kader van Hoofddijnen vernieuwing Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt meer inzicht verstrekt in de ontwikkeling van onder meer investeringen, het aanwenden van reserves en voorzieningen en in de financieringsbehoefte.

Geprognosticeerde balans

Activa	Ultimo 2016	Ultimo 2017	Ultimo 2018
Vaste activa:			
Immateriële vaste activa	0	525.778	0
Totaal vaste activa	0	525.778	0
Vlottende activa:			
Vorraden (onderhanden werken)	0	0	84.862.664
Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan een jaar	2.648.791	2.117.391	0
Overlopende activa	653	0	0
Totaal vlottende activa	2.649.444	2.117.391	0
Totale activa	2.649.444	2.643.169	84.862.664
Passiva	Ultimo 2016	Ultimo 2017	Ultimo 2018
Vaste passiva:			
Eigen vermogen	-44.831	-44.831	0
Voorzieningen	0	0	43.685.980
Vaste schuld	0	0	40.000.000
Totaal vaste passiva	-44.831	-44.831	83.685.980
Vlottende passiva:			
Netto-vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan één jaar	1.119	0	1.176.684
Overlopende passiva	2.693.156	2.688.000	0
Totaal vlottende passiva	2.694.275	2.688.000	1.176.684
Totale passiva	2.649.444	2.643.169	84.862.664

De saldi van 2016 en 2017 zijn exclusief de boekwaarden en voorziening van de deelnemende gemeenten zelf

	2017	2018
Financieringsbehoefte 1-1		26.800.274
<i>Investerings:</i>		
- Inbreng boekwaarde	64.311.380	0
- Bouwrijpmaken / plankosten e.d.	6.700.812	15.390.288
- Financieringskosten	138.600	207.500
Verkopen	-/- 664.538	-/- 1.221.378
Bijdragen van gemeenten	-/- 43.685.980	0
Financieringsbehoefte 31-12	26.800.274	41.176.684

4.5 Reserves en voorzieningen

De GR Heesch West heeft per 31 december 2016 en 2017 een beperkt negatief eigen vermogen. Dit tekort zal door de deelnemende gemeenten aangevuld worden via de gevormde voorziening Heesch West bij de gemeenten. Indien de gronden van de deelnemende bij de GR Heesch West ingebracht worden dan zal ook de verliesvoorziening bij de deelnemende gemeenten worden ingebracht. Dit zal naar verwachting in 2018 of 2019 plaatsvinden.

Aldus voorlopig vastgesteld in de vergadering van het Dagelijks Bestuur GR Heesch West van 14 april 2017.

De voorzitter,

E. Logister

De secretaris,

drs. F. Leerdam

5. Bijlage

Grondexploitatie GR Heesch West

Versie: GR Heesch West jaarrekening 2015 AB 26 februari 2016 (begroting 2017)

GR Heesch West jaarrekening 2016 AB 7 april 2017 (begroting 2018)

<u>Parameters</u>	Begroting 2017	Begroting 2018
prijspeil	1-1-2016	1-1-2017
kostenstijging	2%	2%
opbrengstenstijging	0%	0%
<u>Ruimtegebruik</u>		
uitgeefbaar	76 ha	50 ha
wijzigingsbevoegdheid	29 ha	26 ha
openbaar + gereserveerde gronden	73 ha	102 ha
totaal plangebied	178 ha	178 ha
<u>Kosten</u>		
verwerving	€ 68,6 mln	€ 68,8 mln
bouw- en woonrijpmaken	€ 40,5 mln	€ 35,1 mln
plankosten	€ 8,7 mln	€ 8,5 mln
extra onvoorzien	€ 4,6 mln	€ 0,0 mln
rentekosten	€ 19,0 mln	€ 9,7 mln
totaal	€ 141,4 mln	€ 122,1 mln
<u>Opbrengsten</u>		
grondverkopen	€ 120,0 mln	€ 75,7 mln
bijdrage provincie	€ 2,7 mln	€ 2,7 mln
verliesvoorziening door 3 gemeenten	€ 18,7 mln	€ 43,7 mln
totaal	€ 141,4 mln	€ 122,1 mln
<u>saldo</u>	€ 0,0 mln	€ 0,0 mln