

**Gemeenschappelijke Regeling
Heesch West
(Meerjaren)begroting 2020-2023**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Beleidsbegroting	
2.1	Wat willen bereiken?	5
2.2	Wat gaan we ervoor doen?	5
2.3	Wat mag het kosten?	6
3.	Paragrafen BBV	
3.1	Paragraaf bedrijfsvoering	7
3.1.1	Bestuurlijke structuur	7
3.1.2	Financiële organisatie en financiële verhoudingen	7
3.2	Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing	8
3.3	Paragraaf verbonden partijen	10
3.4	Paragraaf grondbeleid	10
3.5	Paragraaf lokale heffingen	10
3.6	Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen	10
3.7	Paragraaf financiering	10
4.	Financiële begroting	
4.1	Financiële uitgangspunten	12
4.2	Begroting	13
4.3	Financiële positie	14
4.4	Geprognoseerde balans	15
4.5	Reserves en voorzieningen	16
5.	Vaststellingsbesluit Algemeen Bestuur	17
	Bijlage I grondexploitatie GR Heesch West	18
	Bijlage II taakvelden	18

BEGROTING HEESCH WEST 2020

1. Inleiding

Voor u ligt de zesde 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 Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss.

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

Overeenkomstig afspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van 13 oktober 2016 (bekrachtigd in de vergadering van het RRO van 8 december 2016) hebben we in 2017 met de provincie Noord-Brabant het Masterplan Heesch West op laten stellen. Doel van dit Masterplan, opgesteld door Buck Consultants International (BCI), was het opstellen van een marktgerichte profilering en concretiseren van de marktvraag. Het in het najaar 2017 vastgestelde Masterplan heeft de weg vrijgemaakt om, uitgaande van een gefaseerde ontwikkeling, met een eerste fase van 50 hectare netto bedrijventerrein te beginnen. Het profiel is bepaald op grootschalige bedrijvigheid, overwegend gericht op (zeer) grootschalige logistiek en (bouw gerelateerde) circulaire economie en duurzaamheid.

De tweede fase (± 30 hectare) zal via vraaggericht ontwikkelen aan bod komen. Hiermee wordt bedoeld dat de actuele vraag direct wordt vertaald in harde plancapaciteit/bestemmingsplannen en het resterende deel van de locatie nog niet ontwikkeld wordt. Daarmee wordt aanbod kwantitatief en kwalitatief optimaal op de behoefte afgestemd.

Dit jaar wordt de milieueffectrapportage (MER) en het bestemmingsplan opgesteld. Beoogd wordt zo de realisatie en gronduitgifte in 2020 te kunnen starten. Bij het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan wordt de grondexploitatie Heesch West geactiveerd. De door de gemeente verworven gronden worden dan ingebracht bij de GR en wordt er een gebiedsontwikkelings-overeenkomst gesloten.

Binnen de GR kennen we een grondexploitatie Heesch West maar deze heeft nog geen formele status omdat op basis van herziene BBV-verslaggevingsregels er eerst sprake is van bouwgrond in exploitatie (BIE) als de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatie heeft vastgesteld. De grondexploitatie wordt ieder jaar geactualiseerd op basis van de huidige stand van zaken en wordt vervolgens door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Dit kan leiden tot een wijziging van deze begroting 2020.

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 12 april 2019 vastgestelde geactualiseerde grondexploitatie Heesch West.

De activiteiten van de GR Heesch West bestaan 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.

De geactualiseerde exploitatieberekening 2019 is op enkele onderdelen gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Denk hierbij o.a. hogere plankosten en kosten openbaar gebied en ontsluiting van het bedrijventerrein. Daar tegenover zijn ook hogere opbrengsten geraamd door verhoging van de uitgifteprijs. Het financiële eindresultaat, bij een ontwikkeling van alleen de eerste fase (50 hectare), is hetzelfde te weten een verwacht verlies van € 43,7 miljoen (eindwaarde) per ultimo 2028. Op grond daarvan hebben de deelnemende gemeenten hun verliesvoorziening in het verleden getroffen. De gezamenlijke verliesvoorziening bedraagt ook € 43,7 miljoen. De totale boekwaarde van Heesch West (inclusief boekwaarden bij de gemeenten) bedraagt per 31 december 2018 € 67,4 miljoen. Daarbij is rekening gehouden met de € 2,7 miljoen subsidie van de provincie Noord-Brabant.

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 ervoor doen?

Geplande activiteiten

Op basis van de uitkomst van het RRO en de nadere onderbouwing in het Masterplan worden de milieueffectrapportage en bestemmingsplannen opgesteld. Het terrein en de toegankelijkheid worden voorbereid op een ontwikkeling van uiteindelijk 80 hectare, zodat optimaal slagvaardig op marktvraag kan worden gereageerd en tegelijkertijd ook al voorzien is in de omgevingseffecten bij ontwikkeling in de volledige omgang. Ten behoeve van een voortvarende voorbereiding van het bedrijventerrein wordt op basis van het voorkeursmodel in de milieueffectrapportage gestart met ontwerp- en planvoorbereiding.

Bij de vaststelling van de ontwerpbestemmingsplannen zal ook de grondexploitatie Heesch West worden geactiveerd. Dan worden de door de grondgebiedgemeenten verworven gronden ingebracht. Voor de verdere aanpak wordt tussen (grondgebied)gemeenten en de GR een Gebiedsontwikkelingsovereenkomst gesloten. Beoogde termijn voor deze besluitvorming is eind 2019.

Duurzame ontwikkeling is een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van Heesch west. Onder meer door de locatie aardgasvrij te realiseren en met duurzame lokale opwekking, zowel in de door Heesch West te realiseren zones als ook op de uit te geven bedrijfsperven. Om dit verder te optimaliseren wordt een toekomstgericht energieconcept verkend. Duurzaamheidsdoelstellingen reiken verder dan de energievoorziening. Ook betreffende grondstoffen (circulariteit en hergebruik), klimaatadaptatie, mobiliteit en biodiversiteit wordt uitgewerkt hoe Heesch West een optimaal duurzaam ontwikkeld wordt.

Vismeerstraat

Dit betreft de uitbreiding van het bedrijventerrein Cereslaan te Heesch ten behoeve van lokale bedrijvigheid. Voor dit gebied wordt een zelfstandig bestemmingsplan opgesteld, in dit kader bereidt de gemeente Bernheze de ruimtelijke onderbouwing voor. De Vismeerstraat maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Heesch West

Verwervingen

Het totale plangebied is 178 hectare groot waarvan in de eindsituatie ± 80 hectare zal zijn uitgegeven als bedrijventerrein. Voor het bedrijventerrein en de oostelijke ontsluiting moet nog circa 20 hectare worden aangekocht. Hiervan is circa 13 hectare in eigendom van andere overheden. Voor de westelijke ontsluiting moet nog circa 3 hectare worden aangekocht.

Omgevingsmanagement

Heesch West is een grootschalige ontwikkeling. En heeft qua ruimte, verkeer, economie en duurzaamheid forse impact op de regio. Voor een goede inpassing en zo breed mogelijk draagvlak is actief omgevingsmanagement gewenst. Dit vindt zijn uitwerking in het verzorgen van een website, nieuwsbrieven, een breed samengestelde klankbordgroep en, met name als het om meer specifieke plandelen gaat, direct overleg met stakeholders.

Acquisitie en uitgiftebeleid

Het profiel van Heesch West richt zich op de ruimtevraag zoals die is verkend in het Masterplan. Daarmee speelt het terrein optimaal in op de kansen in de markt en de schaarste voor deze doelgroepen in de regio. Met name met zeer grootschalige kavels wordt aan een belangrijke behoefte voor de logistieke sector voorzien. Een sector die van groot belang is in de regionale economie en zich zo verder kan ontwikkelen. Tevens kan Heesch West voorzien in ruimte voor innovatie bedrijvigheid met betrekking tot bouw en circulaire economie. De accountmanagers van de betrokken gemeenten werken samen aan de profilering en acquisitie van Heesch West. De duurzame doelen en het belang om dit ook de bedrijfspercelen zelf te betrekken zijn integraal onderdeel van het te ontwikkelen plan en uitgiftebeleid.

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 BBV

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

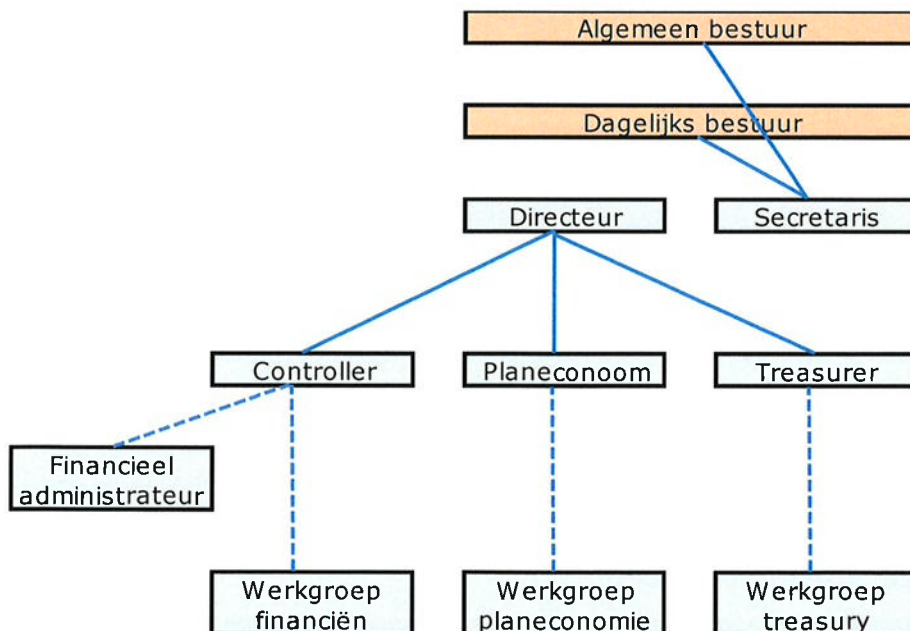
3.1.1 Bestuurlijke structuur

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 Financiële organisatie

De financiële organisatie van het samenwerkingsverband ziet er als volgt uit:



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 voor zorgen dat het samenwerkingsverband altijd 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 en belastingen, niet van toepassing binnen de GR Heesch West, en de post onvoorzien. Binnen de GR Heesch West hebben we geen reserves omdat de deelnemende gemeenten het financiële "vangnet" zijn. De tekorten van de GR Heesch West worden door die gemeenten financieel afgedekt.

In de onderstaande tabel zijn de gevoeligheden in beeld gebracht.

	Mutatie (in mln.)	Inschatting
Marktrente stijgt 1% (*)	€ 0,0	laag
Uitgifte schuift 1 jaar door	- € 0,5	hoog
Uitgifteprijs - € 10 per m ²	- € 5,4	middel
Uitgifteprijs + € 10 per m ²	+€ 5,4	middel
Opbrengstenstijging +0,5%	+€ 2,0	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 staat op middel door de getroffen verliesvoorzieningen en mede door het vastleggen van de rente in langlopende leningen. Hierdoor is het renterisico beperkt.

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.

Het financieel effect van een vertraagde uitgifte wordt op een beperkt bedrag (€ 0,5 miljoen) geschat omdat we langlopende leningen hebben afgesloten. Er zal wel een effect optreden op het moment dat er aanvullend moet worden geleend, maar dat is sterk afhankelijk van de hoogte van het bedrag en het dan geldende rentepercentage. Als beheermaatregel zullen we daar het deels uitstellen van

investeringen tegenover zetten. Het risico is hoog vanwege de kans van optreden, maar het financieel effect zal naar verwachting beperkt zijn.

De grondexploitatie van de GR Heesch West wordt elk jaar geactualiseerd en bij tekorten zullen de deelnemende gemeenten het tekort telkenmale aanvullen. Hierdoor is er zoals eerder vermeld geen reserve als weerstandsvermogen nodig. De negatieve reserve, als gevolg van niet toe te rekenen kosten aan de grondexploitatie, wordt gecompenseerd (afgedekt) door de verliesvoorziening van de deelnemende gemeenten. Er zit slechts een beperkte beschikbare weerstandscapaciteit in de grondexploitatie bij het budget bouw- en woonrijpmaken.

In de grondexploitatie is gezien de marktomstandigheden voorzichtigheidshalve geen opbrengstenstijging gehanteerd. Er wordt wel rekening gehouden met 2% kostenstijging.

De aanpassing van de parameters kan invloed hebben op het financiële eindresultaat.

Kengetallen

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.

Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 is in Nederland een algehele vennootschapsbelastingplicht ingevoerd voor directe en indirecte overheidsbedrijven. Hiertoe behoort ook de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West. Vennootschapsbelasting is een complexe materie en op grond daarvan is extern advies gevraagd, zodat bij het te zijner tijd activeren van de grondexploitatie een fiscaal optimale werkwijze wordt gevolgd. Vooralsnog gaan we ervan uit dat Heesch West niet "door de poort" komt en dus niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting.

Bijdrage provincie

In 2015 hebben we van de provincie een bijdrage van € 2.688.000 als voorschot ontvangen. De subsidietoekenning kent de voorwaarde dat het bestemmingsplan op 31 december 2019 onherroepelijk moet worden en uiterlijk 1 april 2020, binnen 13 weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, dienen we een verzoek tot vaststelling van de subsidie ingediend te hebben. Verlenging van deze subsidietermijn wordt met de provincie afgestemd.

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 intentie is dat de grondgebonden gemeenten de OZB-inkomsten na de uitgifte van gronden, voor zover deze betrekking hebben op het grondgebied Heesch West, afdragen 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. Bij de besluitvorming over de Gebiedsontwikkelingsovereenkomst zal ook het afsprakenkader voor de beheerfase worden betrokken.

3.6 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

De GR Heesch West beschikt niet over materiële vaste activa. De gedane investeringen worden t.z.t. als voorraden in de balans weggezet, als onderhanden werk (bouwgrond in exploitatie).

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 € 10 miljoen bedraagt de kasgeldlimiet voor onze GR € 0,82 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 2019 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 eind 2019/begin 2020) is de GR verantwoordelijk voor de financiering. Ook zullen dan de getroffen verliesvoorzieningen van in totaal € 43,7 miljoen worden overgedragen aan de GR. De lopende financiering van de grondgebiedgemeenten van circa € 67 miljoen zal dan worden overgenomen. Hetzij door middel van doorverstreking, hetzij door middel van contractovername.

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. De rente is de afgelopen jaren historisch laag geweest.

Begin 2017 zijn door de grondgebiedgemeenten nieuwe geldleningen aangetrokken en is gekozen voor risicospreiding. Daarbij is toen een deel voor één jaar, een deel voor vijf jaar en een deel voor 10 jaar gefinancierd. Begin 2019 hebben we het deel van één jaar weer verlengd met één jaar.

De GR Heesch-West houdt 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 deze genoemde verplichtingen.

4. Financiële begroting

4.1 Financiële uitgangspunten

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.

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 bouw kavels 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 basis van de "Percentage of completion" (POC) methode. De berekening van tussentijds winstnemen gaat via de formule (% realisatie kosten maal % realisatie opbrengsten) maal de geraamde winst in euro's. Zolang er geen sprake is van een winstverwachting, worden de verkregen verkoopopbrengsten ten volle op de vervaardigingskosten in mindering gebracht. Indien er wel sprake is van winst dan zal het resultaat volgens de verdeelsleutel aan de deelnemende gemeenten worden uitgekeerd.

Indexering

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

Rentelasten

In 2019 is gerekend met een gemiddeld rentepercentage van 0,180%. De hier vermelde percentages zijn gebaseerd op de werkelijk afgesloten geldleningen begin 2017 en 2019 voor Heesch West. De volgende 2 jaren bedraagt de gemiddelde rente 0,519% en voor de navolgende 5 jaren 0,853%. Bij financieringstekorten in bepaalde jaren is een rekenrente van 1,5% aangehouden.

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.

In de actualisatie van de grondexploitatie 2019, vastgesteld in AB van 12 april 2019, is uit voorzichtigheidsoverwegingen een post onvoorzien gehandhaafd bij de posten bouw- en woonrijpmaken.

4.2 Begroting

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 plaats, nadat de gebiedsontwikkelingsovereenkomst door de betreffende deelnemers is gesloten.

De geactualiseerde grondexploitatie (AB 12 april 2019) behorende bij de jaarrekening 2018 vormt de basis voor de begroting 2020 – 2023. De activiteiten van de GR Heesch West bestaan in 2019 vermoedelijk nog enkel uit ontwikkeling en onderzoekskosten. Echter we hopen eind 2019 ook al een start te kunnen maken met bouwrijp maken. Voor planontwikkelingskosten is in 2019 een bedrag van € 710.000 in de exploitatieberekening opgenomen.

Aan- en verkoop van gronden zullen in 2019 nog geschieden door de grondgebiedgemeenten. De jaarschijven in de begroting komen overeen met de jaarcijfers 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)	2019				2020			
	Lasten	Baten	Toename boekwaarde	Saldo	Lasten	Baten	Toename Boekwaarde	Saldo
Grondexploitatie	8.287	0	8.287	0	10.906	7.418	3.488	0
Totaal	8.287	0	8.287	0	10.906	7.418	3.488	0

Meerjarige begroting tot en met 2023:

(x € 1.000)	2020	2021	2022	2023
Lasten				
Grondverwerving	2.343	1.853		
Bouw- en woonrijpmaken	7.528	8.213	7.841	3.987
Plankosten	827	615	627	592
Financieringskosten	208	207	426	321
Afname boekwaarde			2.651	6.645
Totaal lasten	10.906	10.888	11.545	11.545
Baten				
Verkopen	7.418	7.627	11.545	11.545
Toename boekwaarde	3.488	3.261		
Totaal baten	10.906	10.888	11.545	11.545
Saldo (voor resultaat-bestemming)	0	0	0	0

4.3 Financiële positie

De geactualiseerde grondexploitatie (algemeen bestuur 12 april 2019) als grondlegger voor de begroting 2020 sluit zoals eerder vermeld met een tekort van € 43,7 miljoen.

Ten opzichte van de grondexploitatie behorende bij de begroting 2019 - 2022 zijn de volgende aanpassingen door gevoerd:

- De grondexploitatie is doorgerekend op basis van het actueel stedenbouwkundig plan waarop het voorontwerp bestemmingsplan en de MER wordt gebaseerd.
- De kostenraming van het openbaar gebied en de ontsluiting van het bedrijventerrein is geactualiseerd door de afdeling Stadsbeheer van de gemeente 's-Hertogenbosch. Ten opzichte van de vorige raming worden de kosten circa € 3,0 miljoen hoger geraamd.
- De verwervingslijst is op basis van het actuele stedenbouwkundig plan en de huidige stand van zaken van de onderhandelingen geactualiseerd. Daarnaast zijn de beheerkosten geactualiseerd. Per saldo leidt dit tot € 0,5 miljoen hogere verwerving en beheerkosten.
- De raming van de plankosten is geactualiseerd. In vergelijking met de jaarrekening 2017 worden deze kosten circa € 0,6 miljoen hoger ingeschat.
- De uitgifteprijs van het bedrijventerrein is verhoogd op basis van een taxatie van adviesbureau Cushman & Wakefield. Dit heeft een positief effect van circa € 4,4 miljoen.

4.4 Geprognosticeerde balans

Geprognosticeerde balans

Activa	Ultimo 2018	Ultimo 2019	Ultimo 2020
Vaste activa:			
Immateriële vaste activa	0	0	0
Totaal vaste activa	0	0	0
Vlottende activa:			
Voorraden (onderhanden werken)	0	75.689.101	79.177.525
Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan een jaar	1.989.635	0	0
Liquide middelen	230.152	0	0
Overlopende activa	694	0	0
Totaal vlottende activa	2.220.481	0	0
Totale activa	2.220.481	75.689.101	79.177.525
Passiva	Ultimo 2018	Ultimo 2019	Ultimo 2020
Vaste passiva:			
Eigen vermogen	-640.327	-640.327	-640.327
Voorzieningen	0	43.685.980	43.685.980
Vaste schuld	0	32.643.448	36.131.872
Totaal vaste passiva	-640.327	75.689.101	79.177.525
Vlottende passiva:			
Netto-vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan één jaar	165.713	0	0
Overlopende passiva	2.695.095	0	0
Totaal vlottende passiva	2.860.808	0	0
Totale passiva	2.220.481	75.689.101	79.177.525

De saldi van 2018 zijn exclusief de boekwaarden en voorzieningen van de deelnemende gemeenten

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 wordt meer inzicht

verstrekt in de ontwikkeling van onder meer investeringen, het aanwenden van reserves en voorzieningen en in de financieringsbehoefte.

Financieringsbehoefte:

	2019	2020
Financieringsbehoefte 1-1		32.003.121
<i>Investerings:</i>		
- Inbreng boekwaarde	67.402.125	0
- Verwerving, bouwrijpmaken / plankosten e.d.	8.161.976	10.698.925
- Financieringskosten	125.000	207.500
Verkopen		-/- 7.418.000
Bijdragen van gemeenten	-/- 43.685.980	0
Financieringsbehoefte 31-12	32.003.121	35.491.546

4.5 Reserves en voorzieningen

De GR Heesch West heeft per 31 december 2018 een beperkt negatief eigen vermogen (€ 0,64 miljoen). Alle kosten die door de deelnemende gemeenten zijn gemaakt in de voorbije jaren zijn meegenomen in de geactualiseerde exploitatieberekening 2019. Het tekort van € 43,7 miljoen is afgedekt door de gevormde voorziening Heesch West bij de deelnemende gemeenten. Indien de gronden van de deelnemende bij de GR Heesch West ingebracht worden dan zal ook deze verliesvoorziening van de deelnemende gemeenten worden ingebracht. Dit zal naar verwachting eind 2019 of in 2020 plaatsvinden.

5. Vaststellingsbesluit

De meerjarenbegroting inclusief bijlagen is aldus vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur GR Heesch West van 12 juli 2019.

De voorzitter,

De secretaris,

R. Geers

drs. F. Leerdam

Bijlage I: Grondexploitatie GR Heesch West

Versie: GR Heesch West jaarrekening 2017 AB 6 april 2018 (begroting 2019)
 GR Heesch West jaarrekening 2018 AB 12 april 2019 (begroting 2020)

<u>Parameters</u>	Exploitatie o.b.v. begroting 2019	Exploitatie begroting 2020
prijspeil	1-1-2018	1-1-2019
kostenstijging	2%	2%
opbrengstenstijging	0%	0%
<u>Ruimtegebruik</u>		
uitgeefbaar	50 ha	50 ha
wijzigingsbevoegdheid	26 ha	26 ha
openbaar + gereserveerde gronden	102 ha	102 ha
totaal plangebied	178 ha	178 ha
<u>Kosten</u>		
verwerving	€ 69,5 mln	€ 70,0 mln
bouw- en woonrijpmaken	€ 34,7 mln	€ 37,7 mln
plankosten	€ 8,4 mln	€ 9,0 mln
rentekosten	€ 9,6 mln	€ 9,9 mln
totaal	€ 122,2 mln	€ 126,6 mln
<u>Opbrengsten</u>		
grondverkopen	€ 75,8 mln	€ 80,3 mln
bijdrage provincie	€ 2,7 mln	€ 2,7 mln
verliesvoorziening door 3 gemeenten	€ 43,7 mln	€ 43,7 mln
totaal	€ 122,2 mln	€ 126,6 mln
<u>saldo</u>	€ 0,0 mln	€ 0,0 mln

Bijlage II: Taakvelden

Taakvelden		Begroting 2020 x € 1.000		
		Lasten	Baten	Saldo
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur	10.906	3.488	7.418
3	Economie	10.906	3.488	7.418