

**Gemeenschappelijke Regeling
Heesch West
(Meerjaren)begroting 2021-2024**

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	7
3.1.3 Financieel administratieve organisatie	8
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	11
3.7 Paragraaf financiering	11
4. Financiële begroting	
4.1 Financiële uitgangspunten	13
4.2 Begroting	14
4.3 Financiële positie	15
4.4 Geprognosticeerde balans	16
4.5 Reserves en voorzieningen	17
5. Vaststellingsbesluit Algemeen Bestuur	18
Bijlage I Totalen grondexploitatie GR Heesch West	19
Bijlage II Taakvelden	19

BEGROTING HEESCH WEST 2021

1. Inleiding

Voor u ligt de begroting 2021 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. Dit met als doel om een regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen.

Overeenkomstig afspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van 13 oktober 2016 (bekrachtigd in de vergadering van het RRO van 8 december 2016) is in 2017 met de provincie Noord-Brabant het Masterplan Heesch West opgesteld. Doel van dit Masterplan, opgesteld door Buck Consultants International (BCI), was het opstellen van een marktgerichte profilering en concretiseren van de markt vraag. Het 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 (\pm 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.

In juni 2019 is het voorontwerp bestemmingsplan Heesch West en het Milieu Effecten Rapportage (MER) gepubliceerd. De publicatie hiervan heeft geleid tot veel inspraakreacties. Hoewel Heesch West zeker impact heeft op de omgeving blijkt dat het beeld dat de gemeenten met de ontwikkeling nastreven en het beeld dat het plan oproept in de omgeving niet op elkaar aan te sluiten. Besloten is om meer tijd te nemen voor het vervolgproces met als inzet meer focus en uitleg en mogelijkheden voor optimalisaties om zo mogelijk een breder draagvlak te ontwikkelen. Dit proces, met actievere omgevingscommunicatie, heeft tot gevolg dat naar verwachting na de zomer van 2020 het ontwerpbestemmingsplan en de aanvulling MER wordt gepubliceerd. Vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan in de eerste helft van 2021 voorzien. In aanloop daar naar toe worden contacten onderhouden met potentiële vestigers. Zodra het kan worden de eerste verkoopcontracten gesloten, een vastgesteld bestemmingsplan is daarvoor een primaire voorwaarde.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de grondexploitatie Heesch West officieel geactiveerd. De door de gemeente verworven gronden en gemaakte plan- en beheerkosten worden dan ingebracht bij de GR en wordt er een gebiedsontwikkelingsovereenkomst gesloten.

Heesch West is nu formeel nog geen bouwgrond in exploitatie (BIE). Dit omdat er op basis van de BBV-verslaggevingsregels eerst sprake is een BIE als de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex heeft vastgesteld. Vaststelling van het bestemmingsplan is daarvoor een belangrijk moment. Voor het verkrijgen en hebben van een financieel inzicht maken we toch al elk jaar een grondexploitatie. De grondexploitatie wordt ieder jaar geactualiseerd en door het Algemeen Bestuur vastgesteld.

De thans geactualiseerde grondexploitatie 2020 vormt het kader voor deze begroting. De begroting wordt voor zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraden van de deelnemers in de GR. Deze zienswijzen neemt het Algemeen Bestuur (AB) mee bij de besluitvorming. Het AB besluit op 10 april 2020 over de geactualiseerde grondexploitatie 2020 Heesch West. Vervolgens zal de begroting 2021 op 10 juli 2020 door het Algemeen Bestuur vastgesteld worden.

De geactualiseerde exploitatieberekening 2020 is op enkele onderdelen gewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Denk hierbij o.a. aan 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 2029. De deelnemende gemeenten hebben hiervoor een verliesvoorziening van € 43,7 miljoen gevormd. De totale boekwaarde van Heesch West (inclusief boekwaarden bij de gemeenten) bedraagt per 31 december 2019 € 69,6 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 inspraakreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan en de MER wordt gestreefd naar een nader ontwerp met mogelijk meer draagvlak. We hebben besloten om meer tijd te nemen voor het vervolgproces met als inzet meer focus en uitleg en mogelijkheden voor optimalisaties. 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.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal ook de grondexploitatie Heesch West worden geactiveerd. Dan worden de door de grondgebiedgemeenten verworven gronden en gemaakte kosten voor planvorming, rente en beheer ingebracht bij de GR. Voor de verdere aanpak wordt tussen (grondgebied)gemeenten en de GR een Gebiedsontwikkelingsovereenkomst gesloten. Beoogde termijn voor deze besluitvorming is de eerste helft van 2021.

Duurzame ontwikkeling blijft 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 worden uitgewerkt om Heesch West optimaal duurzaam te ontwikkelen.

Vismeerstraat / Cereslaan West

Dit betreft de uitbreiding van het bedrijventerrein Cereslaan te Heesch ten behoeve van lokale bedrijvigheid en vormt een onderdeel van de grondexploitatie Heesch West. Voor dit gebied wordt een zelfstandig bestemmingsplan opgesteld, in dit kader bereidt de gemeente Bernheze de ruimtelijke onderbouwing voor. Na analyse van de nieuwe uitgangspunten betreffende stikstofdepositie is geconstateerd dat vanwege de beperkte uitbreiding op dit terrein direct een Ontwerpbestemmingsplan kan worden opgesteld. Afronding en publicatie hiervan wordt in de tweede helft van 2020 voorzien.

Verwervingen

Het totale plangebied (exclusief Vismeerstraat, oostelijke en westelijke ontsluiting en Achterste Groes) 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 nog in eigendom van andere overheden. Voor de westelijke ontsluiting moet ook nog grond van derden worden aangekocht.

Met de diverse grondeigenaren lopen gesprekken, overwegend is de verwachting dat er minnelijk passende afspraken kunnen worden gemaakt. Ondervonden wordt dat nu er eindelijk een concreet plan is gepubliceerd er meer voortgang geboekt kan worden in de onderhandelingen op basis van de concretere verwachting dat Heesch West binnen afzienbare termijn gaat worden gerealiseerd.

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. De mogelijke inpassing van windturbines die overeenkomstig de kaderstelling van de raden ook wordt onderzocht zal bestuurlijk nader moeten worden afgewogen, waarbij de effecten en zorgen van de omgeving zorgvuldig in de belangenafweging worden betrokken. Een en ander wordt uitgewerkt in het verzorgen van een actuele website, nieuwsbrieven, een breed samengestelde klankbordgroep en, met name als het om meer specifieke thema's / plandelen gaat, directe afstemming en inbreng van stakeholders.

Acquisitie en uitgiftebeleid

Het profiel van Heesch West richt zich op de ruimtevrage 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. 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 op de bedrijfspcelen zelf te betrekken zijn integraal onderdeel van het te ontwikkelen plan en uitgiftebeleid. Vaststelling van het bestemmingsplan wordt in de eerste helft van 2021 voorzien. Er is veel belangstelling van potentiële vestigers. Deze vraag sluit goed aan op het vestigingsprofiel en kent een overwegend regionale herkomst. Zodra het kan worden de eerste verkoopcontracten gesloten, een vastgesteld bestemmingsplan is daarvoor een primaire voorwaarde.

2.3 Wat mag het kosten?

De uitwerking hiervan is opgenomen in hoofdstuk 4, waarin een 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

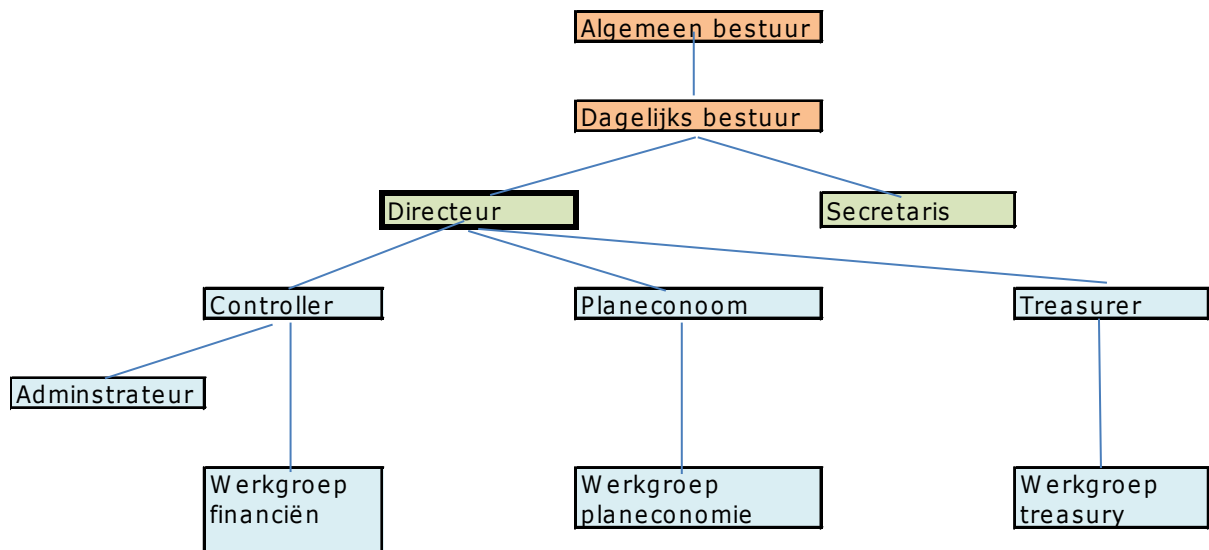
3.1.1 Bestuurlijke structuur

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 voor- 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%.

3.1.3 Financieel administratieve organisatie

Het AB heeft een Nota Financieel Beleid GR Heesch West en een Financiële Verordening GR Heesch West vastgesteld. In de Verordening zijn de uitgangspunten voor het financieel beleid, het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie op hoofdlijnen vastgelegd. De financiële organisatie van de administratie, het opstellen van de begroting, tussentijdse rapportage en de jaarrekening, geschiedt in opdracht van de directeur namens het DB door de gemeente Oss. Het opstellen en actualiseren van de grondexploitatie Heesch West is ondergebracht bij de gemeente 's-Hertogenbosch.

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 dekken. Voorbeelden hiervan zijn vrij aanwendbare reserves, belastingen, niet van toepassing binnen de GR Heesch West, en de post onvoorzien.

In de onderstaande tabel zijn de gevoeligheden / risico's in beeld gebracht.

Heesch West	GR Heesch West 2020		
Risico's & Kansen	Risicowaardering op NCW	Risico-profiel	Gewogen risicowaardering
1. Marktrente stijgt met 1%	€ 2.460.000	50%	€ 1.230.000
2. Start uitgifte 2 jaar later	€ 1.390.000	75%	€ 1.042.500
3. Uitgifteprijs € 10 hoger / lager	€ 5.380.000	50%	€ 2.690.000
4. Opbrengstenstijging 1% (i.p.v. 0%)	€ 4.340.000	50%	€ 2.170.000
5. Kostenstijging van 2% naar 3%	€ 1.820.000	25%	€ 455.000
6. Halvering uitgifte Vismeerstraat	€ 2.760.000	25%	€ 690.000
7. Kosten bouw- en woonrijpmaken vallen 10% hoger uit agv aanbestedingen	€ 3.620.000	25%	€ 905.000
8. Planschade ex artikel 6.1 Wro	p.m.		p.m.

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 geen reserve als

weerstandsvermogen nodig. Er is een beperkt beschikbare weerstandscapaciteit in de grondexploitatie bij het budget bouw- en woonrijpmaken opgenomen (post onvoorzien). Voor het verwachte exploitatietekort van € 43,7 miljoen eind 2029 hebben de deelnemende gemeenten een verliesvoorziening gevormd.

Coronacrisis

Maart 2020 heeft corona zich in Nederland ontwikkeld tot een ingrijpende maatschappelijke en economische crisis. Specifieke effecten en maatregelen voor de planontwikkeling, omgevingscommunicatie en realisatie van Heesch West zijn nu nog niet te overzien.

Economie en werkgelegenheid en duurzame ontwikkeling zijn doelstellingen voor een lange termijn in een regio waar vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de afgelopen jaren schaars geworden zijn. Heesch West zet nadrukkelijk in op deze toekomstgerichte regionale belangen.

De financiële planning van de grondexploitatie is behoedzaam. Ondanks de begin 2020 grote belangstelling is slechts uitgegaan van een gemiddelde uitgifte van ongeveer 5 hectare per jaar. In de risicoanalyse bij de grondexploitatie per 1-1-2020 is ook een risicowaardering gemaakt voor het geval de uitgifte mogelijk 2 jaar later start ten gevolge van mogelijke vertraging in planontwikkeling en/of uitgifte. Vanwege de lage financieringslasten op de boekwaardes heeft vertraging, in perspectief van de reeds gedane investeringen en het voorziene exploitatiesaldo, een beperkte financiële impact.

Vennootschapsbelasting (Vpb)

Eind 2018 heeft er overleg met de belastingdienst plaatsgevonden over mogelijke gevolgen van de invoering van de vennootschapsbelasting voor overheden per 1 januari 2016. In een informeel schrijven van 7 januari 2019 en een latere memo van 1 mei 2019 hebben de gezamenlijke gemeenten hun zienswijze voor de Vpb aan de belastingdienst kenbaar gemaakt. Dit komt er op neer dat, gelet op het verwachte exploitatietekort, we van mening zijn dat er geen sprake is van een fiscale onderneming. De belastingdienst heeft tot op heden nog niet gereageerd op deze zienswijze.

Bijdrage provincie

In 2015 hebben we van de provincie een bijdrage van € 2.688.000 als voorschot ontvangen. De subsidietoekenning kende de voorwaarde dat het bestemmingsplan op 31 december 2019 onherroepelijk moest zijn. Op grond daarvan is op 2 december 2019 bij de provincie een verzoek om uitstel voor de projectperiode ingediend. Bij besluit van 11 december 2019 heeft de provincie het verzoek gehonoreerd. De subsidie is thans toegekend tot 31 december 2021 en binnen 13 weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, dienen we een verzoek tot vaststelling van de subsidie ingediend te hebben, uiterlijk 1 april 2022.

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.

3.3 Paragraaf verbonden partijen

De verbonden partijen bestaan enkel uit de deelnemende gemeenten. Paragraaf 3.1.2 schetst de aard van de verbondenheid per gemeente.

3.4 Paragraaf grondbeleid

Het doel van de GR Heesch West is het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid in de regio “Noordoost Brabant” door middel van een duurzaam regionaal bedrijventerrein.

Heesch West ligt in het grensgebied van 's-Hertogenbosch en Bernheze, evenwijdig aan de A59, tussen de kruising met de A2 en de A50 (knooppunt Paalgraven). Door zijn directe ligging aan de A59 profileert Heesch West zich met name als bedrijventerrein ten behoeve van onder meer zeer grootschalige logistiek alsmede (bouw gerelateerde) circulaire economie en duurzaamheid en regionale verplaatsers. De doelstelling voor 2020 en de daarop volgende jaren is een verdere profilering van Heesch West en het met volle kracht inzetten op de ontwikkeling en realisatie van Heesch West. De belangstelling voor het terrein is aanzienlijk en er is een snel toenemende schaarste in uitgeefbaar bedrijventerrein in de regio.

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 en het meerjarig financieel perspectief zijn immers in deze begroting opgenomen. Derhalve vindt geen verdere 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. Dit is geregeld onder punt 8 van de Nota financieel beleid GR Heesch West. 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 over 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 € 12 miljoen bedraagt de kasgeldlimiet voor de GR Heesch West € 0,98 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 2020 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 2020/eerste helft 2021) 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 € 67,4 miljoen zal dan worden overgenomen. Hetzij door middel van doorverstrekking, 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 2020 hebben we het deel van één jaar weer verlengd tot en met 31 december 2020.

Overzicht financiering 2020				
Omschrijving	Periode	Bedrag	Rente	Duur lening
Gemeente Bernheze	1-1 t/m 3-2	€ 27.400.000	-/-0,330%	1 jaar
Gemeente Bernheze	4-2 t/m 31-12	€ 27.400.000	-/-0,350%	< 1 jaar
Gemeente 's-Hertogenbosch	2017 t/m 2021	€ 20.000.000	0,185%	5 jaar
Gemeente 's-Hertogenbosch	2017 t/m 2026	€ 10.000.000	0,830%	10 jaar
Gemeente 's-Hertogenbosch	2017 t/m 2026	€ 10.000.000	0,875%	10 jaar
Totaal		€ 67.400.000		

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 van een bedrijventerrein is ook de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) van toepassing.

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 de exploitatieberekening 2020 is gerekend met de genoemde rentepercentages zoals genoemd in de paragraaf financiering 3.7. Bij financieringstekorten in bepaalde jaren is een rekenrente van 1% 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 2020, vastgesteld in AB van 10 april 2020, is uit voorzichtigheidsoverwegingen een post onvoorzien gehandhaafd bij de posten bouw- en woonrijp maken.

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 daarvan en ook alle nadien gemaakte kosten staan nog steeds op de balans van de betreffende gemeente en zijn (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 10 april 2020) behorende bij de jaarstukken 2019 GR Heesch West vormt de basis voor deze begroting 2021 – 2024. De activiteiten van de GR Heesch West bestaan in 2020 uit ontwikkelings- en onderzoekskosten. Voor planontwikkelingskosten is in 2020 een bedrag van € 834.000 in de exploitatieberekening opgenomen.

Aan- en verkoop van gronden zullen in 2020 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.

<i>(x € 1.000)</i>	2020				2021			
	Lasten	Baten	Toename boekwaarde	Saldo	Lasten	Baten	Toename Boekwaarde	Saldo
Grondexploitatie	6.307	0	6.307	0	12.273	7.801	4.472	0
Totaal	6.307	0	6.307	0	12.273	7.801	4.472	0

Meerjarige begroting 2021 tot en met 2024:

(x € 1.000)	2021	2022	2023	2024
Lasten				
Grondverwerving	2.206	1.552		
Bouw- en woonrijpmaken	8.975	8.059	7.521	3.894
Plankosten	884	744	696	701
Financieringskosten	208	266	244	203
Afname boekwaarde			4.467	8.129
Totaal lasten	12.273	10.621	12.928	12.927
Baten				
Verkopen	7.801	8.076	12.928	12.928
Toename boekwaarde	4.472	2.545		
Totaal baten	12.273	10.621	12.928	12.927
Saldo (voor resultaat- bestemming)	0	0	0	0

4.3 Financiële positie

De geactualiseerde grondexploitatie (algemeen bestuur 10 april 2020) als grondlegger voor de begroting 2021 sluit zoals eerder vermeld met een tekort van € 43,7 miljoen.

Ten opzichte van de grondexploitatie behorende bij de begroting 2020 - 2023 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 € 1,21 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 € 0,15 miljoen hogere verwerving en beheerkosten.
- De raming van de plankosten zijn € 2,72 miljoen hoger. De onderzoeks- en de voorbereidingskosten vallen hoger uit omdat de vele zienswijzen tegen het voorontwerp bestemmingsplan goed uitgewerkt moeten worden. Verder is geconstateerd dat de toekomstige uitvoerings- en bedrijfskosten in de vorige exploitatieberekening te laag waren geraamd.
- Voor het project zijn (begin 2017) leningen afgesloten met een looptijd van 1 jaar, 5 jaar en 10 jaar. De verwachting is dat met deze leningen het project nagenoeg volledig, met uitzondering van enkele jaren, kan worden gefinancierd. Voor de extra benodigde leningen hebben we de

rente 0,5% lager ingeschat (van 1,5% naar 1%). Dit geeft een financieel voordeel van bijna € 0,6 miljoen.

- De uitgifteprijs van het bedrijventerrein is verhoogd op basis van een taxatie van adviesbureau Cushman & Wakefield. Dit heeft een positief effect van circa € 3,83 miljoen.

4.4 Geprognoseerde balans

Geprognoseerde balans

Activa	Ultimo 2019	Ultimo 2020	Ultimo 2021
Vaste activa:			
Immateriële vaste activa	1.054.085	0	0
Totaal vaste activa	1.054.085	0	0
Vlottende activa:			
Voorraden (onderhanden werken)	0	75.910.422	80.382.454
Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan een jaar	1.474.368	0	0
Liquide middelen	140.805	0	0
Overlopende activa	728	0	0
Totaal vlottende activa	1.615.901	0	0
Totale activa	2.669.986	75.910.422	80.382.454
Passiva	Ultimo 2019	Ultimo 2020	Ultimo 2021
Vaste passiva:			
Eigen vermogen	-166.607	0	0
Voorzieningen	0	43.667.918	43.667.918
Vaste schuld	0	32.242.504	36.714.536
Totaal vaste passiva	-166.607	75.910.422	80.382.454
Vlottende passiva:			
Netto-vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan één jaar	141.079	0	0
Overlopende passiva	2.695.514	0	0
Totaal vlottende passiva	2.836.593	0	0
Totale passiva	2.669.986	75.910.422	80.382.454

De saldi van 2019 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:

	2020	2021
Financieringsbehoefte 1-1		32.242.504
<i>Investeringen:</i>		
- Inbreng boekwaarde	69.603.207	0
- Verwerving, bouwrijpmaken / plankosten e.d.	6.152.775	12.065.032
- Financieringskosten	154.440	208.000
Verkopen		-/- 7.801.000
Bijdragen van gemeenten	-/- 43.667.918	0
Financieringsbehoefte 31-12	32.242.504	36.714.536

4.5 Reserves en voorzieningen

De GR Heesch West heeft per 1 januari 2020 een beperkt negatief eigen vermogen (€ 0,64 miljoen). Dit betreffen gemaakte kosten tot en met 2019 welke niet vallen onder de kostensoortenlijst Bro. Ook deze kosten zijn meegenomen in de geactualiseerde exploitatieberekening 2020. Per saldo geeft de exploitatie een financieel tekort van € 43,7 miljoen per eind 2029. Dit tekort is financieel afgedekt door een 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 2020 of in de eerste helft van 2021 plaatsvinden.

5. Vaststellingsbesluit

De meerjarenbegroting inclusief bijlagen is vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur GR Heesch West van 10 juli 2020.

De voorzitter,

De secretaris,

Dhr. R. Geers

Dhr. F. Leerdam

Bijlage I: Totalen grondexploitatie GR Heesch West

Versie: GR Heesch West jaarstukken 2018 AB 12 april 2019 (begroting 2020)

GR Heesch West jaarstukken 2019 AB 10 april 2020 (begroting 2021)

Parameters	Exploitatie begroting 2020	Exploitatie begroting 2021
prijsspeil	1-1-2019	1-1-2020
kostenstijging	2%	2%
opbrengstenstijging	0%	0%
Ruimtegebruik		
uitgeefbaar	50 ha	50 ha
wijzigingsbevoegdheid	26 ha	26 ha
openbaar + gereserveerde gronden	102 ha	102 ha
totaal plangebied *	178 ha	178 ha
Kosten		
verwerving en beheerslasten	€ 70,0 mln	€ 70,2 mln
bouw- en woonrijpmaken	€ 37,7 mln	€ 38,9 mln
plankosten	€ 9,0 mln	€ 11,7 mln
rentekosten	€ 9,9 mln	€ 9,4 mln
Totaal	€ 126,6 mln	€ 130,2 mln
Opbrengsten		
grondverkopen	€ 80,3 mln	€ 83,8 mln
bijdrage provincie	€ 2,7 mln	€ 2,7 mln
verliesvoorziening door 3 gemeenten	€ 43,7 mln	€ 43,7 mln
Totaal	€ 126,6 mln	€ 130,2 mln
Saldo	€ 0,0 mln	€ 0,0 mln

* Dit is exclusief de Vismeerstraat, de oostelijke en westelijke ontsluiting en de Achterste Groes

Bijlage II: Taakvelden

Taakvelden		Begroting 2021 x € 1.000		
		Lasten	Baten	Saldo
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur	€ 12.273	€ 7.801	€ 4.472
3	Economie	€ 12.273	€ 7.801	€ 4.472