



BEGROTING

VAN DE

GEMEENSCHAPPELIJKE REGELING

BIJSTERHUIZEN

2020-2024

Inhoud

Voorwoord	8
Inleiding	9
Programma 1 Bouwgrondexploitatie	10
Paragraaf 1 Financiering	12
Paragraaf 2 Bedrijfsvoering	12
Paragraaf 3 Grondbeleid	13
Paragraaf 4 Weerstandsvermogen en risicobeheersing	14
Financiële begroting	16
Geprognosticeerde balans (x € 1.000)	19

Voorwoord

Voor U ligt de eerste begroting van de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen in deze opzet. Gemeenschappelijke Regelingen moeten voldoen aan het Besluit Begroting en Verantwoording, waarin staat voorgeschreven welke informatie in de begroting en jaarrekening in ieder geval moeten worden opgenomen. Zo behoort een geprognosticeerde balans en een set gedefinieerde kengetallen tot de voorgeschreven informatie. Om op een eenduidige en heldere manier invulling te geven aan deze voorschriften is ervoor gekozen om de begroting 2020 in deze opzet te maken. Uiteraard zijn de planexploitatie Bijsterhuizen 1 januari 2020 en het actualisatie Beleidsplan 2020 met daarin de meerjarenbegroting 2020-2025 nog steeds van belang en zijn zij de bron geweest voor de invulling van deze begroting Bijsterhuizen 2020 en de meerjarenbegroting 2021-2024.

Inleiding

Vanaf 1992 vindt binnen de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen de planontwikkeling van bedrijventerrein Bijsterhuizen plaats. De GR is een initiatief van de gemeenten Nijmegen en Wijchen. Het doel van de regeling is het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid in de regio Nijmegen door middel van het gezamenlijk ontwikkelen en exploiteren van een kwalitatief hoogwaardig en uit financieel-economisch oogpunt aanvaardbaar intergemeentelijk bedrijventerrein. Het bedrijventerrein heeft een bruto oppervlakte van 245 hectare, met in totaal circa 160,5 hectare uitgeefbaar terrein. Het overgrote deel van het bedrijventerrein ligt op Wijchens grondgebied, het andere deel ligt in de gemeente Nijmegen.

In 2020 is de Planexploitatie Bijsterhuizen geactualiseerd. In deze actualisatie zijn de geprognoseerde grondverkopen voor de jaren 2020 tot en met 2025 opnieuw tegen het licht gehouden en daar waar nodig aangepast. Ditzelfde geldt voor de geraamde kosten. De uitkomsten van de ramingen in de Planexploitatie zijn verwerkt in de meerjarenraming 2020-2025. De herijking is verwerkt in deze begroting.

Het beleidsplan Bijsterhuizen is in 2019 geactualiseerd. In dit plan wordt ingegaan op de strategische keuzes en acties voor de periode tot en met 2025, macro-economische ontwikkelingen en de economische waarde van het terrein. Dit laatste is opgenomen in de Economische Effect Rapportage. De herijking is reeds verwerkt in de begroting van voorgaand jaar.

Alleen de van toepassing zijnde paragrafen zijn opgenomen.

Programma 1 Bouwgrondexploitatie

Wat willen we?

Het doel van de gemeenschappelijke regeling is te komen tot een kwalitatief hoogstaande ontwikkeling van het bedrijventerrein Bijsterhuizen.

Wat gaan we doen?

Voor de komende jaren is er nog circa 9,5 ha uitgeefbare grond te verkopen. De realisatie van deze verkoop net als de geraamde activiteiten op het gebied van bouw- en woonrijp maken zijn gepland voor de komende jaren.

Wat mag het kosten?

Meerjarig overzicht baten en lasten (bedragen x 1.000)	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
Baten					
Verkopen	€ 4.236	€ 4.050	€ 1.350	€ 1.350	€ 2.064
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
TOTAAL BATEN	€ 4.236	€ 4.050	€ 1.350	€ 1.350	€ 2.064
Lasten					
Grondverwerking	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Archeologie	€ 25	€ 25	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerplan t/m 2024	€ 19	€ 19	€ 0	€ 0	€ 0
Bouw- en Woonrijpmaken	€ 1.192	€ 453	€ 0	€ 0	€ 0
Plankosten en VTU	€ 323	€ 323	€ 323	€ 323	€ 323
Voorziening kwaliteitsinstandhouding	€ 42	€ 42	€ 14	€ 14	€ 21
Fondsvorming	€ 360	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60
Vennootschapsbelasting	€ 83	€ 47	€ 16	€ 16	€ 24
TOTAAL LASTEN	€ 2.044	€ 969	€ 413	€ 413	€ 428
Totaal van baten en lasten	€ 2.191	€ 3.081	€ 937	€ 937	€ 1.636
Toevoeging aan voorraad	€ 2.191	€ 3.081	€ 937	€ 937	€ 1.636
Gerealiseerd resultaat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

De gerealiseerde opbrengsten en kosten in de planexploitatie worden op de voorraadwaarde van de onderhanden bouwgrondexploitatie gemuteerd. Er is in de begroting geen rekening gehouden met mogelijke winstneming volgens de POC-methode.

Paragraaf 1 Financiering

De GR voorziet in haar eigen financiering. Op grond van art. 2 Wet FIDO worden overtollige liquiditeiten bij 's Rijks schatkist aangehouden.

Paragraaf 2 Bedrijfsvoering

Onder andere door middel van de Bedrijvenvereniging Bijsterhuizen, het beleidsplan en daarnaast het continue verbeterproces van de jaarrekening en begroting probeert de GR met haar bedrijfsvoering zich te onderscheiden van andere bedrijventerreinen en de bedrijfsvoering continue te verbeteren (zie hiervoor ook het beleidsplan 2019-2025).

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Gemeente Wijchen
Postbus 9000
6600 HA Wijchen

Paragraaf 3 Grondbeleid

Het bedrijventerrein Bijsterhuizen wil zich in kwalitatief opzicht onderscheiden van terreinen elders in de regio. De kwaliteit van de openbare ruimte en bebouwde omgeving heeft dan ook continue de aandacht. Onder andere met behulp van het Vestigingsbeleid, het bestemmingsplan en de Ruimtelijke Richtlijnen wordt deze kwaliteit gewaarborgd en gehandhaafd. Onderstaand is het verloop van de boekwaarde per 31 december 2019 en de verwachte einduitkomsten op grond van de bijgestelde berekeningen weergegeven.

Investerings	- 133,3 mln.	
Opbrengsten	139,5 mln.	
Saldo op boekwaarde (zonder POC) 31 dec 2019		6,2 mln.
Investerings	-137,6 mln.	
Opbrengsten	152,6 mln.	
Saldo op eindwaarde (31-12-2024)		15,0 mln.
Saldo op contante waarde (31-12-2019)		13,9 mln.

Volgens de vastgestelde planexploitatie GR Bijsterhuizen per 1 oktober 2019 is er nog circa 9,4 hectare van de in totaal 160,5 hectare uit te geven gronden.

Voor de jaren 2020 tot en met 2022 is in de planexploitatie een prognose voor de grondverkoop van circa 6,0 ha gepland. In de periode 2023 tot en met 2024 wordt rekening gehouden met circa 1,50 ha per jaar.

Op basis van bestuurlijke besluitvorming wordt een bedrag per verkochte m² grond afgezonderd. Het saldo hiervan wordt aan de bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding toegevoegd.

Winstuitkering vindt plaats bij overdracht van een fase naar betreffende gemeente op voorwaarde dat de liquiditeiten dit toelaten en het bestuur de winstuitkering heeft goedgekeurd.

Paragraaf 4 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

De paragraaf weerstandsvermogen geeft aan hoe solide de financiële huishouding van de gemeenschappelijke regeling is. In de vastgestelde planexploitaties zijn de risico's m.b.t. de eindwaarde vermeld. Te weten:

De vraagprijs is hoger dan de prijs vermeld in de planexploitatie. Dit geeft een positief resultaat van € 0 tot € 2,0 miljoen.

Vertraging in de grondverkopen, waardoor de looptijd van Bijsterhuizen verlengd dient te worden. Bij 1 tot 3 jaar vertraging in de uitgifte geeft dit een geraamde negatieve bijstelling van € 0,3 miljoen tot € 0,8 miljoen op de eindwaarde.

Invoering vennootschapsbelasting per 1 januari 2016. Op basis van de huidige inzichten wordt het risico geraamd op € 0,2 miljoen.

Uitkeren van planschade als gevolg van maximalisering verhardingspercentage.

Op basis van huidige inzichten wordt het risico geraamd op € 0,1 miljoen.

De bovenstaande risico's geven per saldo een positieve inschatting van € 1,1 miljoen.

De gemeenschappelijke regeling Bijsterhuizen heeft een eigen vermogen van € 8,3 miljoen ultimo 2019. Dit is voldoende om optredende risico's af te dekken.

Kengetallen financiële positie

Conform voorschriften van de BBV worden onderstaande kengetallen opgenomen in deze paragraaf. De kengetallen geven een beeld van de financiële positie van GR Bijsterhuizen.

Kengetal (in %)	Jaarrekening 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
Netto schuldquote	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Solvabiliteitsratio	92,5	96,7	96,7	96,7	96,7	96,7
Structurele exploitatieruimte	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Grondexploitatie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Voor de GR Bijsterhuizen is alleen het solvabiliteitsratio van toepassing. Het solvabiliteitsratio is voor de GR Bijsterhuizen voor bovenstaande periode te categoriseren als 'goed' tot 'zeer goed'.

Financiële begroting

Meerjarenraming

a. Structureel niet van toepassing

b. Incidenteel

Overzicht incidentele baten en lasten (Bedragen x 1.000)	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
TOTAAL BATEN	€ 4.236	€ 4.050	€ 1.350	€ 1.350	€ 2.064
TOTAAL LASTEN	€ 2.044	€ 969	€ 413	€ 413	€ 428
Totaal van baten en lasten	€ 2.191	€ 3.081	€ 937	€ 937	€ 1.636
Toevoeging aan voorraad	€ 2.191	€ 3.081	€ 937	€ 937	€ 1.636
Gerealiseerd resultaat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

De gerealiseerde opbrengsten en kosten in de planexploitatie worden op de voorraadwaarde van de onderhanden bouwgrondexploitatie gemuteerd. Er is in de begroting geen rekening gehouden met mogelijke winstneming volgens de POC-methode.

Verloop van reserves

2020

Bedragen (x €1.000)	1-1-2020	Dotatie	Onttrekking	31-12-2020
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding gemeente Nijmegen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding gemeente Wijchen	€ 230	€ 42	€ 0	€ 272
Algemene winstreserve	€ 8.300	€ 0	€ 0	€ 8.300

2021

Bedragen (x €1.000)	1-1-2021	Dotatie	Onttrekking	31-12-2021
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding gemeente Nijmegen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding gemeente Wijchen	€ 272	€ 42	€ 0	€ 314
Algemene winstreserve	€ 8.300	€ 0	€ 0	€ 8.300

2022

Bedragen (x €1.000)	1-1-2022	Dotatie	Onttrekking	31-12-2022
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding gemeente Nijmegen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding gemeente Wijchen	€ 314	€ 14	€ 0	€ 328
Algemene winstreserve	€ 8.300	€ 0	€ 0	€ 8.300

2023

Bedragen (x €1.000)	1-1-2023	Dotatie	Onttrekking	31-12-2023
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding gemeente Nijmegen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding gemeente Wijchen	€ 328	€ 14	€ 0	€ 342
Algemene winstreserve	€ 8.300	€ 0	€ 0	€ 8.300

2024

Bedragen (x €1.000)	1-1-2024	Dotatie	Onttrekking	31-12-2024
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding gemeente Nijmegen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding gemeente Wijchen	€ 342	€ 21	€ 0	€ 363
Algemene winstreserve	€ 8.300	€ 0	€ 0	€ 8.300

De bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding wordt gelijktijdig met overdracht van het openbaar gebied overgedragen aan de betreffende gemeente.

Geprognosticeerde balans (x € 1.000)

Geprognosticeerde balans (bedragen x 1.000)	Realisatie 2018	Realisatie 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
Stand 31 december							
Vorraden	€ 1.336	€ 2.264	€ 73	- € 3.008	- € 3.945	- € 4.882	- € 6.518
Debiteuren	€ 0	€ 35	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Vorderingen openbare lichamen	€ 7.712	€ 6.815	€ 8.681	11.804	€ 12.755	€ 13.706	€ 15.363
Liquide middelen	€ 91	€ 246	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250
Overlopende activa	€ 181	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
TOTALE ACTIVA	€ 9.321	€ 9.361	€ 9.004	€ 9.046	€ 9.060	€ 9.074	€ 9.095
Vaste passiva							
Algemene winstreserve	€ 6.000	€ 8.300	€ 8.432	€ 8.432	€ 8.432	€ 8.432	€ 8.432
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding	€ 521	€ 230	€ 272	€ 314	€ 328	€ 342	€ 363
Resultaat boekjaar	€ 2.300	€ 132	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Vlottende passiva							
Kortlopende schulden < 1 jaar	€ 123	€ 67	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300
Overlopende passiva	€ 377	€ 631	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
TOTALE PASSIVA	€ 9.321	€ 9.361	€ 9.004	€ 9.046	€ 9.060	€ 9.074	€ 9.095

De gerealiseerde opbrengsten en kosten in de planexploitatie worden op de voorraadwaarde van de onderhanden bouwgrondexploitatie gemuteerd. Er is in de begroting geen rekening gehouden met mogelijke winstneming volgens de POC-methode.

Aldus deze (meerjaren)begroting opgemaakt en in tweevoud overlegd aan het Dagelijks Bestuur,

Wijchen.

De comptabele,

.....

Aldus voorlopig vastgesteld door het Algemeen Bestuur in zijn
openbare vergadering van

De (plaatsvervangend) secretaris,

De voorzitter,

Mr. L. Kamps

Mr. J.Th.C.M. Verheijen