

Financiële tussentijdse rapportage 2021 GR Heesch West

Concept 19 november 2021

1. Inleiding

In vervolg op het voorontwerp bestemmingsplan met ongeveer 1.300 inspraakreacties in 2019 is er veel aandacht besteed aan onderzoek, participatie en communicatie en planverbeteringen. Daarmee is belangrijk ingegaan op zorgen in de omgeving over de realisatie van het regionale bedrijventerrein. Onder meer is advies van de GGD en aanvullend advies van de Commissie MER gevraagd op de planherziening. Belangrijke aanpassingen in vergelijking met 2019 zijn onder andere het creëren van meer ruimte voor regionale bedrijven, maatregelen om mogelijke milieu-impact van bedrijvigheid verder te beheersen, het afzien van windenergie en veel maatregelen om de verkeersafwikkeling beter te regelen. Ook is gestart met een intensief participatietraject voor het landschapsplan, waaronder de landschappelijke inpassing. Voor de zorgvuldige, integrale behandeling, afweging, planuitwerking en communicatie is met het uitgangspunt zorgvuldigheid boven snelheid ruim extra tijd genomen.

Het ontwerp bestemmingsplan Heesch West en de aanvulling MER zijn op 3 juni 2021 gepubliceerd. Op het ontwerpbestemmingsplan (en de hiermee verbonden facetplan geluid, voorgenomen besluit hogere waarden en beleidsregels) zijn 229 zienswijzen ontvangen. Eerder werd beoogd het plan zo mogelijk nog in december 2021 vast te stellen. Vaststelling van het bestemmingsplan wordt nu begin 2022 voorzien.

Na vaststelling bestemmingsplan en gekoppeld aan de grondexploitatieherziening en besluitvorming worden de boekwaarden (grondkosten) van de deelnemende gemeenten zo spoedig mogelijk ingebracht bij de GR. Dit geldt ook voor de afgesproken interne uren, overdracht van de getroffen verliesvoorzieningen en de afgesloten geldleningen door de gemeenten. Door uitstel vaststelling bestemmingsplan blijven de uitgaven van de GR zelf dit jaar wederom beperkt. In deze rapportage gaan wij beknopt in op de boekwaarden en de gemaakte kosten in 2021 vanuit de GR en de grondgebied gemeenten. De kosten van de deelnemende gemeenten worden zoals hiervoor vermeld na vaststelling bestemmingsplan en de grondexploitatie ingebracht bij de GR Heesch West. Met deze kosten is elk jaar in de grondexploitatie rekening gehouden.

Door het feit dat in 2021 een groter beroep op de gemeentelijke organisaties is gedaan voor de GR Heesch West stellen we voor om dit jaar al de kosten daaromtrent in te brengen bij de GR Heesch West. Dit zou feitelijk eerst toegepast worden na vaststelling bestemmingsplan, bij het volledig operationeel zijn van de GR. Daarom stellen we voor om in 2021 af te wijken van de eerder afgesproken gedragslijn.

De vastgestelde exploitatieberekening door het Algemeen Bestuur van 16 april 2021 is tussentijds niet meer geactualiseerd. De grondexploitatieberekening wordt bij het opstellen van de jaarrekening 2021, begin volgend jaar, wederom geactualiseerd. In het kader van de jaarrekening 2021 en begroting 2023 GR Heesch West zal rond april 2022 de nieuw geactualiseerde exploitatieberekening van Heesch West aan het Dagelijks en Algemeen Bestuur worden voorgelegd. Daarin worden dan alle aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan zoals o.a. betere ontsluiting, extra verwervingen, geactualiseerde uitgifteprijs e.d. meegenomen.

Vaststelling tussentijdse rapportage

De begroting en jaarrekening van de GR Heesch West zijn onderworpen aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Bij deze tussentijdse rapportage 2021 is de indeling van de begroting 2021 gevolgd. De afwijkingen worden in deze rapportage kort toegelicht.

In artikel 6 van de Financiële verordening Gemeenschappelijke Regeling Heesch West is de procedure met betrekking tot de tussentijdse rapportage geregeld. Het Dagelijks Bestuur informeert voor 1 september het Algemeen Bestuur over de verwachte realisatie en afwijkingen van de begroting en een geactualiseerde grondexploitatie. Passend op het beperkt aantal bestuurlijke vergaderingen in 2021 en de ontwikkeling in de planning planontwikkeling is deze rapportage in de tijd doorgeschoven.

Vanwege de behoedzame financiële planning geeft de COVID-19 crisis geen aanleiding voor een nadere risicoanalyse. Met de lage financieringslasten op boekwaardes heeft vertraging een beperkte financiële impact. Regionale vestigingsmogelijkheden zijn schaars en het uitgiftetempo in de grondexploitatie is in verhouding tot de actuele belangstelling bescheiden geraamd.

2. Ontwikkelingen

Heesch West

Heesch West is een plan dat qua omvang en programma aanzienlijke effecten heeft op de omgeving. Deze effecten zijn met de aanvulling MER verder in beeld gebracht. Het terrein heeft een hoogwaardige en duurzame ambitie.

Er is concrete en aanzienlijke interesse bij bedrijven om zich in de nabije toekomst op Heesch West te vestigen. Deze belangstelling heeft in belangrijke mate een regionale herkomst of binding. Versterkt door de schaarste aan bouwgrond voor bedrijven in de regio, wordt voor zowel Heesch West als ook voor de uitbreiding Vismeerstraat (eveneens onderdeel van de GR) bezien hoe een meer op de regionale vraag passend aanbod kan worden gerealiseerd. In het (ontwerp)bestemmingsplan en regionale afstemming daarvan is hier aanzienlijk extra aandacht voor. Zorgvuldige prioritering van regionale bedrijvigheid zal onderdeel zijn van het uit te werken uitgiftebeleid.

De GR Heesch West zet zich in voor een passende balans tussen enerzijds goede vestigingsmogelijkheden voor het in het Masterplan afgebakende vestigingsprofiel voor bedrijven en anderzijds een qua omgevingseffecten passende en beheersbare planinpassing in de omgeving. Het ontwerpbestemmingsplan, de verdere afstemming en aandacht voor omgevingseffecten incl. aandacht voor monitoring en het in participatie met omgeving en landschapspartijen uitwerken van het landschapsplan maken die zorg en aandacht verder concreet.

Vismeerstraat/Cereslaan-West

De planontwikkeling betreft het zo optimaal mogelijk uitbreiden van het bestaande bedrijventerrein met de tussenliggende zone tussen de hoofdontsluiting Heesch West en het bestaande bedrijventerrein. Verwerving en een pragmatisch ontwerp met o.a. voldoende waterberging zijn belangrijke aandachtspunten voor dit zelfstandige deelproject. Beoogd wordt, kort volgend op de vaststelling van het bestemmingsplan voor het regionale bedrijventerrein, in de eerste helft van 2022, het ontwerpbestemmingsplan en exploitatieplan voor de uitbreiding van Vismeerstraat/Cereslaan-West te publiceren. Vanwege de meer beperkte omgevingseffecten is de verwachting dat met een korte doorlooptijd van het bestemmingsplan

Vismeerstraat/Cereslaan-West de beide ontwikkelingen qua realisatie kunnen samenlopen. In de onderzoeken t.b.v. Heesch West is de uitbreiding van dit lokale terrein specifiek beschouwd, dit draagt belangrijk bij aan het opvolgend voortvarend opstellen en in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan voor Vismeerstraat/Cereslaan-West.

Er is ook voor dit terrein aanzienlijke belangstelling en bij de gronduitgifte worden de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op beide terreinen ook in samenhang beschouwd.

Duurzaamheid

Het circulair kwaliteitsplan Heesch West maakt de duurzame ambities zichtbaar en borgt samen met het bestemmingsplan ook dat de duurzame ontwikkeling niet vrijblijvend is. De Commissie m.e.r. is positief over de hoge duurzaamheidsambities van Heesch West en de concrete uitwerking in plan en de uitgiftestrategie.

Voor de deelontwikkeling Zonnepark Achterste Groes is er een samenwerking met BOM/Renewable Energy voor de realisatie en exploitatie. De SDE+-aanvraag is toegekend. Voorjaar 2022 wordt uitspraak van de bestuursrechter verwacht over het beroep dat is ingesteld tegen de door de gemeente Bernheze verleende omgevingsvergunning. Er worden dan ook nadere afspraken gemaakt met de lokale energiecoöperaties over participatie in het betreffende zonnepark.

3. Wat heeft het gekost?

De 2^e kolom van de onderstaande tabel toont het beeld van de primitieve begroting 2021 welke is vastgesteld in het Algemeen Bestuur van 10 juli 2020. Nadien is in het kader van de jaarrekening 2020 de grondexploitatie geactualiseerd en door het Algemeen Bestuur vastgesteld op 16 april 2021. De daaruit voortvloeiende cijfers 2021 zijn in de 3^e kolom van de onderstaande tabel opgenomen.

De exploitatieberekeningen zijn 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 Masterplan van medio 2017. Daarbij is gekozen voor een gefaseerde ontwikkeling. Op basis van de onderbouwing in het Masterplan is uitgegaan van een behoefte om in de eerste fase 50 hectare te ontwikkelen. De overige 30 hectare is in een opvolgende tweede fase vraaggericht te ontwikkelen. Op grond hiervan is 30 hectare afgewaardeerd naar agrarische grondwaarde van € 6 per vierkante meter. Mede hierdoor kent de vastgestelde exploitatieberekening een tekort van € 43,7 miljoen. Hiervoor hebben de deelnemende gemeenten een verliesvoorziening gevormd in hun jaarrekening.

De laatste kolom bevat de inschatting van de kosten voor 2021 van de GR. Daaruit blijkt dat financieel de activiteiten binnen Heesch West beperkt zijn gebleven. De belangrijkste kosten in 2021 betreffen plankosten voor het bestemmingsplan en communicatiekosten.

(x € 1.000)	Primitieve begroting 2021	Raming o.b.v. exploitatie 16-4-2021	Nieuwe raming 2021
Lasten	5.1.2.e		
Grondverwerving			
Bouw- en woonrijpmaken			
Plankosten			
Beheerlasten			
Duurzaamheid			
Financieringskosten			
Afname boekwaarde			
Totaal lasten			
Baten			
Verkopen			
Bijdrage gemeenten			
Financiering			
Toename boekwaarde			
Totaal baten			
Saldo tekort	5.1.2.e		

Toelichting

Omdat vaststelling van het bestemmingsplan minder snel verloopt zijn we nog niet in de uitvoeringsfase. Hierdoor zijn de kosten 2021 van de GR Heesch West wederom fors achtergebleven bij de oorspronkelijke en de laatst vastgestelde grondexploitatie (bijgestelde begroting). Grondzaken (grondverwerving en tijdelijk beheer) en financiering geschieden nog steeds door de grondgebied gemeenten.

Alle in het verleden gemaakte kosten door de GR, met uitzondering van de kosten die niet binnen de kostensoortlijst van de Bro vallen, staan als immaterieel actief op de balans. Het betreffen veelal onderzoeks- en advieskosten die onder de genoemde kostensoortenlijst vallen. Deze kosten worden op het moment van bestemmingsplan overgeboekt naar voorraden. De totale kosten die niet binnen de kostensoortlijst vallen bedroegen per 31 december 2020 € 178.411. Deze staan als een negatief eigen vermogen op de balans. In de exploitatieberekening Heesch West zijn beide kosten, immaterieel actief en negatief eigen vermogen, opgenomen. Daarom vallen ook deze kosten onder de gevormde verliesvoorziening bij de deelnemende gemeenten.

Grondverwerving

Zolang er geen uitvoeringsbesluit genomen is voeren de grondgebiedsgemeenten de aankopen uit namens de GR. Bij de vastgestelde exploitatieberekening van 16 april 2021 werd uitgegaan van € 4,7 miljoen verwervingen. In 2021 hebben er door de GR zelf geen verwervingen plaatsgevonden. Echter bij de gemeenten Bernheze (€ 1.535.000 aankoop Staatsbosbeheer en

een drietal private eigenaren) en 's-Hertogenbosch (€ 371.000 aankoop Staatsbosbeheer) hebben zich verwervingskosten voorgedaan. De verwachte aankopen van de resterende eigendommen in het bedrijventerrein Heesch West (particulier en de Staat) worden niet in 2021 geëffectueerd. De grondaankopen voor de westelijke ontsluiting worden afgeleid van de keuze voor de definitieve ontsluitingsvariant en worden met aankoopvoorstellen uitgewerkt. Voor de oostelijke ontsluiting en het bedrijventerrein Vismeerstraat zijn voor een aantal percelen afspraken met verkopers.

De inbreng van de historische gronden heeft (nog) niet plaatsgevonden in afwachting van het operationeel worden van de GR. Na het vaststellen van het bestemmingsplan zal de overdracht van gronden door de grondgebied gemeenten naar de GR plaatsvinden.

Bouw- en woonrijp maken

In 2021 hebben er vanuit de GR ook geen kosten bouwrijp maken plaatsgevonden. Hierdoor kan de bijgestelde raming van € 314.000 volledig af geraamd worden.

Plankosten

In de bijgestelde begroting werd uitgegaan van € 605.000 plankosten. De verwachting is dat de GR ongeveer € 650.000 aan plankosten zal maken. Dit in het kader van de planuitwerking tot ontwerp bestemmingsplan en aanvulling m.e.r. worden plannen verder uitgewerkt en worden ook onderzoeken herzien/geactualiseerd. Dit betreft naast de algemene verdere planontwikkeling onder meer de behandeling van zienswijzen. Ook hebben we kosten van landschapsarchitect voor een landschapsplan. Als we in 2021 alle gemaakte interne ambtelijke uren van de deelnemende gemeente inbrengen dan verwachten we ca. € 855.000 extra kosten. Deze kosten bestaan uit ambtelijk uren ten behoeve van bestemmingsplan, begeleidingskosten voor verwerving en juridische adviezen.

Beheerlasten

De GR zal ongeveer € 10.000 maken en deze bestaan voornamelijk uit kosten accountant. De grondgebied gemeenten kennen naar verwachting € 170.000 aan beheerskosten. Denk hierbij o.a. eigenaarlasten panden (OZB, rioolheffing, waterschapslasten), klein onderhoud, verzekering en vergoeding beheer panden.

Financiering en financieringskosten

Begin 2017 hebben de grondgebied gemeenten, Bernheze en 's-Hertogenbosch, nieuwe leningen afgesloten voor Heesch West. Daarbij is toen een deel gefinancierd voor 1 jaar, een deel voor 5 jaar en een deel voor 10 jaar. De financiering van 1 jaar door de gemeente Bernheze wordt telkens verlengd met 1 jaar. Begin dit jaar is de lening tot begin 2022 afgesloten. De rente voor de afgesloten leningen bedraagt in 2021 circa € 100.000. Deze rente wordt door de grondgebied gemeenten betaald en later ingebracht bij de GR Heesch West. Eind 2021 zal weer nieuwe financiering worden aangetrokken voor de kortlopende lening die we begin dit jaar voor ongeveer 11 maanden hebben gesloten. De GR zelf heeft dus ook dit jaar nog geen rentekosten.

Verkopen

In de geactualiseerde exploitatieberekening 2021 (AB 16 april 2021) is voor 2021 geen rekening gehouden met grondverkoop binnen de GR Heesch West.

Boekwaarden

Door de drie deelnemende gemeenten en de GR zelf is tot en met 2020 per saldo voor circa € 71,5 miljoen aan kosten gemaakt. Bij voornoemd bedrag is rekening gehouden met de van de provincie ontvangen bijdrage van € 2,7 miljoen. In 2021 geeft de GR zelf ongeveer € 0,7 miljoen uit. Voor de drie grondgebied gemeenten worden de kosten 2021 geschat op ca. € 3,0 miljoen. Deze totale kosten worden in het kader van de jaarrekening 2021 opgenomen onder de boekwaarde van de grondexploitatie van Heesch West.

Verliesvoorzieningen

De getroffen verliesvoorzieningen bij de deelnemende gemeenten bedraagt per 1 januari 2021 € 43,7 miljoen conform het berekende exploitatietekort van de vastgestelde exploitatieberekening (AB 16 april 2021).

4. Vaststelling

Het Dagelijks Bestuur heeft ingestemd op 22 oktober 2021 en de tussentijdse rapportage 2021 ter vaststelling toegezonden aan het Algemeen Bestuur.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur GR Heesch West van 26 november 2021.

De voorzitter,

De secretaris,

512x 5.1.2.e

512x L' 5.1.2.e