BEDRIJVENPARK
DRACHTEN



Programma begroting 2027

Inhoud **blz.**

1.	Inleiding	2
2.	Programmaplan	3
3.	Paragrafen	
3.1	Grondbeleid	4
3.2	Weerstandsvermogen	4
3.3	Bedrijfsvoering	5
3.4	Financiering	5
4.	Vaststelling begroting	7
5.	Financiële Begroting 2027	8

1. Inleiding

De Gemeenschappelijke Regeling is een samenwerkingsverband van de gemeenten Opsterland en Smallingerland. Zij draagt zorg voor de productie en uitgifte van bedrijventerreinen in haar werkingsgebied.

Het bedrijvenpark omvat de volgende grondexploitaties:

- Azeven Noord
- Azeven Noord Fase 3

Daarnaast is er grond aangekocht voor de toekomstige ontwikkeling van:

- Azeven Zuid uitbreiding
- Azeven Noord fase 4

De grondexploitatie van Azeven Zuid is in 2025 afgesloten nadat de laatste kavel was verkocht.

2. Programmaplan

2.1 Algemeen

Bedrijvenpark Drachten Azeven Zuid
Deze grondexploitatie is in 2025 afgesloten.
Het resultaat is toegevoegd aan de algemene reserve.

Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord
Het plangebied is bouwrijp. De terreinen zijn beschikbaar voor verkoop.
In dit meerjarenperspectief zijn de verwachte resultaten doorgerekend naar de einddatum 2032.
Per eind 2032 wordt nog een voordelig resultaat verwacht van € 1 miljoen. Tot en met 2025 is al € 2,8 miljoen verantwoord als gerealiseerde winst.

Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord Fase 3
Deze fase is in 2024 in exploitatie genomen. In 2026 zal gestart worden met het bouwrijpmaken. In dit meerjarenperspectief zijn de verwachte resultaten doorgerekend naar de einddatum 2032 met een verwacht voordelig eindresultaat van € 1,5 miljoen. Tot en met 2025 is € 49.000 winst gerealiseerd.

2.2 Doelstellingen

Het deelgebied Noord is bijna geheel aangelegd en de terreinen zijn voor verkoop beschikbaar.
Deelgebied Noord fase 3 moet nog bouwrijp gemaakt worden. Dit start naar verwachting in 2026.
Voor de uitbreiding van Zuid en Noord fase 4 zijn nog geen grondexploitaties vastgesteld.

2.3 Raming van baten en lasten

Totale baten	1.851.000
Totale lasten	3.089.000
Saldo baten en lasten nadelig	1.238.000

Het saldo wordt bijgeschreven op de voorraad onderhanden werk voor de lopende grondexploitaties en op de geactiveerde voorbereidingskosten voor de nog te ontwikkelen deelgebieden.

Hieronder volgt een specificatie van de baten en lasten per deelgebied in exploitatie

	Noord	**Noord fase 3**	**Totaal**
Boekwaarde per 1-1-2027	929.658	375.209	**1.304.867**
Lasten			
-Bouwrijpmaken/woonrijpmaken	1.251.472	1.127.013	**2.378.485**
-Algemene kosten	150.916	419.232	**570.148**
-Rente	11.763	2.692	**14.455**
Totaal lasten	**1.414.151**	**1.548.937**	**2.963.088**
Baten			
-huren en pachten	0	0	**0**
-Verkopen	-1.453.444	-397.656	**-1.851.100**
Totaal baten	**-1.453.444**	**-397.656**	**-1.851.100**
Saldo voor winstneming	890.365	1.526.490	2.416.855
Winstneming			0
Boekwaarde per 31-12-2027	**890.365**	**1.526.490**	**2.416.855**

3. Paragrafen

3.1 Grondbeleid

3.1.1. Visie grondbeleid

Via het voeren van een actief grondbeleid gestalte geven aan de ontwikkeling van bedrijfsterreinen in het werkingsgebied van de Gemeenschappelijke Regeling.

3.1.2 Prognose te verwachten resultaten

In de tabel hieronder wordt het verwachte eindresultaat per deelgebied weergegeven

Deelgebied	einde looptijd	Boekwaarde 31-12-2027	nog verwachte lasten	nog verwachte baten	verwacht eindsaldo
Noord	2032	890.000	1.950.000	-3.834.000	-994.000
Noord Fase 3	2032	1.527.000	2.530.000	-5.542.000	-1.485.000
		2.417.000	**4.480.000**	**-9.376.000**	**-2.479.000**

Algemeen

De gepresenteerde resultaten zijn een zo goed mogelijke inschatting op basis van diverse aannames met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen. Daarbij zijn onzekere factoren als restant looptijd, tempo van verkopen en fasering van bouwrijp maken etc. De toekomstige ontwikkelingen zijn als gevolg van de lange looptijd (tot en met 2032) maar ook door de problemen met energievoorziening en stikstof moeilijker in te schatten.

Vennootschapsbelasting

Uitgangspunt van de GR Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten is dat de GR niet belastingplichtig is omdat de GR niet kan worden aangemerkt als ondernemer.

Ondernemingstoets

Doordat de grondexploitaties dusdanig met elkaar zijn verweven is sprake van één activiteit. De geclusterde activiteit wordt jaarlijks getoetst aan de ondernemingscriteria voor de vpb. Van een onderneming voor de vpb is sprake indien cumulatief aan de volgende vereisten wordt voldaan:

1. Duurzame organisatie van kapitaal en arbeid
2. Deelname aan het economische verkeer
3. Winst wordt beoogd en is redelijkerwijs te verwachten (‘winststreven’)

Aan de eerste twee ondernemingscriteria wordt voldaan. Daarom monitort Bedrijvenpark Drachten jaarlijks of sprake is van een winststreven. Van een winststreven is sprake indien met de activiteit structureel overschotten worden behaald. Om dit te kunnen beoordelen wordt gebruik gemaakt van de (Post-)QuickScan, een door het SVLO ontwikkeld hulpmiddel voor het beoordelen van het winststreven voor gemeentelijke grondbedrijven. In de praktijk wordt dit hulpmiddel ook gebruikt door publiekrechtelijke samenwerkingsverbanden, zoals een GR.

Uitkomsten van de Post-QuickScan

De Post-QuickScan voor Bedrijvenpark Drachten is nagenoeg elk jaar van een update voorzien. Tot op heden is de Post-QuickScan van Bedrijvenpark Drachten negatief, waardoor wij van mening zijn dat geen sprake is van een winststreven. De activiteit van Bedrijvenpark Drachten kwalificeert hierdoor niet als een ondernemingsactiviteit voor de vpb.

3.2 Weerstandsvermogen

3.2.1. Algemeen

Het weerstandvermogen geeft inzicht in de financiële gezondheid van de organisatie en in welke mate de organisatie in staat is om financiële risico’s op te vangen.
De gemeenschappelijke regeling is een samenwerkingsverband tussen gemeenten en heeft tot doel het realiseren van bouwgrond ten behoeve van de verkoop. Daarbij worden investeringen gedaan om

deze door middel van verkoopopbrengsten en subsidies weer terug te verdienen. De gemeenschappelijke regeling beschikt (na winstneming 2025) over een eigen vermogen van € 7,2 miljoen. Daarmee is er dus ook sprake van weerstandsvermogen.
De eventuele risico's (zoals hieronder benoemd) worden gedragen door de deelnemende gemeenten. Omdat er sprake is van totaalfinanciering zal de beëindiging en de afrekening van de exploitaties tegelijk plaatsvinden.

3.2.2 Risico's

Bedrijvenparken Drachten Azeven Zuid en uitbreiding zuid
De exploitatie Azeven Zuid is in 2025 afgesloten en het resultaat is toegevoegd aan de algemene reserve.

Voor de volgende fase van Azeven Zuid is voor circa 1,8 miljoen grond aangekocht. Deze investering zal in de toekomst terug verdiend moeten worden.

Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord en Noord fase 3 en 4
Azeven Noord heeft een beperkte boekwaarde. De nog te maken kosten voor Noord worden ruim goedgemaakt door de nog te ontvangen opbrengsten. De kosten van woonrijpmaken vinden gefaseerd plaats gelijk oplopend met de verkoop van een cluster kavels. Het risico voor dit deelgebied is beperkt.

Azeven Noord fase 3 is in 2024 in exploitatie genomen. Er moet er nog worden geïnvesteerd in het bouwrijp maken voordat opbrengsten gegenereerd kunnen worden.

Daarnaast zijn er gronden verworven voor de uitbreiding van Zuid en Noord fase 4 met een boekwaarde van € 9,5 miljoen. Deze investering moet op een later moment terugverdiend worden na het in exploitatie nemen. Tot dat moment wordt er jaarlijks rente toegerekend.

Het tempo van de verkopen en daarmee de terugverdientijd kan nog wel beïnvloed worden door de netcongestie en stikstof problematiek.

Voor de risico's wordt een risicobuffer binnen de exploitatie van de GR aangehouden in de vorm van de algemene reserve (€ 7,2 miljoen per eind 2025). Daarnaast houdt de gemeente Smallingerland een weerstandsvermogen aan voor de risico's van de GR.

3.3 Bedrijfsvoering

3.3.1 Doelstelling

De bedrijfsvoering van de Exploitatiemaatschappij is gericht op het op slagvaardige wijze ontwikkelen en exploiteren van het bedrijvenpark Drachten en het verzorgen van een optimale afstemming van alle hiermee samenhangende aspecten en bevoegdheden van de deelnemers aan de gemeenschappelijke regeling.

3.3.2 Bevoegd gezag

Het Algemeen Bestuur is het hoogste gezag binnen de GR. Omdat de GR in principe één groot grondbedrijf is met een dus hoofdzakelijk bedrijfsmatige doelstelling is geopteerd voor een zo flexibel mogelijke structuur. Dit betekent dat die zaken die wettelijk gezien kunnen worden gedelegeerd ook daadwerkelijk aan de Directieraad zijn overgedragen.

3.3.3 Organisatie

De GR heeft geen personeel in dienst. De activiteiten met betrekking tot de bouwgrondexploitatie worden voor wat betreft de technische, planologische, commerciële, juridische en daarmee verwante zaken verzorgd door de gemeente Smallingerland en Opsterland.
De financiële administratie wordt gevoerd door de gemeente Smallingerland.

3.4 Financiering

Voor de financiering van de investeringen is het eigen vermogen van circa € 6,9 miljoen beschikbaar. Daarnaast beschikt de GR over een rekening courant krediet bij de BNG met een maximale kredietruimte van € 6,8 miljoen.

In de prognoses van de exploitaties zijn de volgende parameters gebruikt:

Parameters	Prijspeilcorrectie	2026	2027-2028	2029 e.v.
Interne rekenrente		3,0%	3,0%	3,0%
Kostenstijging				
GWW	2,1%	2%	3%	2%
Plankosten	5,0%	4%	3%	2%
Opbrengsten				
Bedrijventerrein zichtkavels	3,0%	3%	2%	0%
Bedrijventerrein overige kavels	3,0%	3%	2%	0%
Disconteringsvoet		3%	2%	2%

Uitgaande van een marktrente van 3% wordt de omslagrente 1,3%.

4. Besluit

Gezien de begroting van het Bedrijvenpark over het jaar 2027;

Gelet op artikel 21 van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Drachten;

BESLUIT:

De programmabegroting vast te stellen als volgt:

Totaal der baten	1.851.000
Totaal der lasten	3.089.000
Winstneming	0
Per saldo toename voorraad onderhanden werk	1.238.000

Aldus vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur op 25 juni 2026

De heer A.G.A. Bouwman	voorzitter.
Mevrouw H. Postma	secretaris

5. Financiële begroting 2027

Ec. Cat. BBV	Omschrijving	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
Lasten				
3.3.3	Aankoop gebouw			
	Bouwrijp maken			
3.3.3.	Grondwerk			
3.3.3.	Verharding			
3.3.3.	Riolering			
3.3.3.	Groenaanleg	797.750	1.644.000	2.378.000
3.3.3.	Verlichting/brandkranen			
3.3.3.	Kunstwerken			
3.3.4.	Voorbereiding en toezicht			
3.4.	Overige goederen en diensten	404.476	918.000	570.000
6.1.	Rente plannen in uitvoering	9.382	136.000	14.000
	Rente plannen in voorbereiding			127.000
6.3	Afboeking voordelig saldo op boekwaarde	641.310		
Totaal lasten		**1.852.918**	**2.698.000**	**3.089.000**

Baten				
2.1.	Optierente			
3.2.2.	Huren en pachten			
3.3.1.	Verkoop gronden	1.852.918	1.943.000	1.851.000
6.3.	Bijboeking nadelig saldo op boekwaarde		755.000	1.238.000
Totaal baten		**1.852.918**	**2.698.000**	**3.089.000**

De toe- c.q afname van de boekwaarde bedraagt:	
Bedrijvenpark Azeven Noord	-39.000
Bedrijvenpark Azeven Noord Fase 3	1.149.000
IVA voorbereidingskosten noord f4	103.000
IVA voorbereidingskosten zuid uitbr	25.000
Per saldo afboeking op boekwaarde	**1.238.000**