



Gemeenschappelijke Regeling Heesch West (Meerjaren)begroting 2027-2030

Ontwerpbegroting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Beleidsbegroting	
2.1 Wat willen bereiken?	6
2.2 Wat gaan we ervoor doen?	6
2.3 Wat mag het kosten?	9
3. Paragrafen BBV	
3.1 Paragraaf bedrijfsvoering	10
3.1.1 Bestuurlijke structuur	10
3.1.2 Financiële organisatie	10
3.1.3 Financieel administratieve organisatie	11
3.2 Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing	11
3.3 Paragraaf verbonden partijen	14
3.4 Paragraaf grondbeleid	15
3.5 Paragraaf lokale heffingen	15
3.6 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen	16
3.7 Paragraaf financiering	16
3.8 Paragraaf openbaarheid Wet open overheid (WOO)	17
4. Financiële begroting	
4.1 Financiële uitgangspunten	19
4.2 Begroting	20
4.3 Financiële positie	22
4.4 Geprognosticeerde balans en EMU-saldo	22
4.5 Reserves en voorzieningen	24
5. Vaststellingsbesluit Algemeen Bestuur	25
Bijlage I Totalen grondexploitatie GR Heesch West	26
Bijlage II Taakvelden	27

BEGROTING HEESCH WEST 2027

1. Inleiding

Voor u ligt de begroting 2027 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.

Het bestemmingsplan Heesch West is begin 2022 door de gemeenteraden van de grondgebiedsgemeenten Bernheze en 's-Hertogenbosch vastgesteld. De ontwikkeling en planrealisatie worden nog steeds vertraagd door de behandeling van de bezwaarprocedure op het bestemmingsplan bij de afdeling Bestuursrechtspraak.

Na de genomen herstelbesluiten mei 2025 op het bestemmingsplan is op basis van aangevulde beroepen januari 2026 aanvullend verweer ingediend bij de afdeling Bestuursrechtspraak. Mei 2026 vindt de zitting plaats bij de afdeling Bestuursrechtspraak. Definitieve uitspraak zal naar verwachting in het 3^e kwartaal 2026 aan de orde zijn.

Nadat het bestemmingsplan Heesch West is vastgesteld werd de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West financieel en qua organisatie verder geactiveerd. In 2022 zijn de boekwaarden, met name historische kosten verwerving en plan- en beheerkosten, van de deelnemende gemeenten ingebracht bij de GR. Dit geldt ook voor de door de gemeenten gevormde verliesvoorzieningen en financiering.

Met Heesch West ontwikkelen we een regionaal bedrijventerrein dat gefaseerd ruimte biedt aan in totaal maximaal 80 hectare netto uitgeefbare kavels: 50 hectare netto uitgeefbare kavels in de 1e fase en 30 hectare netto uitgeefbare kavels in de 2e fase. Het bedrijventerrein heeft een regionale focus. Een belangrijk accent ligt hierbij op het aanbieden van grootschalige kavels (groter dan 1 hectare). In beperkte mate is er ook ruimte voor middelgrote bedrijven (kavelgroottes vanaf 5.000 m²). Door de schaarste in het regionale locatieaanbod en de grootte, in belangrijke mate directe regionale vraag van ondernemers, heeft de ontwikkeling van Heesch West, meer nog dan voorheen, grote urgentie. Er zijn veel bedrijven die vanwege omgevingshinder of puur ruimtegebrek op hun huidige locatie beperkt worden in hun verdere ontwikkeling. Ruimte bieden aan deze bedrijven, en zo door doorstroming weer ruimte bieden aan andere ontwikkeling op vertreklocaties, is belangrijk voor een goede regionale economische en ruimtelijke ontwikkeling.

Er bestaat zeer ruime interesse van bedrijven voor grond bij Heesch West. In het uitgiftebeleid is ook nadrukkelijk aandacht voor de regionale focus die Heesch West heeft.

De netcongestie is een belangrijk aandachtspunt. We bereiden een zogenaamde energy hub voor, waarmee het bedrijventerrein door een collectieve aanpak met opwek, opslag, uitwisseling van energie en nieuwe contractvormen in de nieuwe Elektriciteitswet die per 1 januari 2026 is ingetreden in een robuuste energievoorziening kan voorzien en mogelijk ook kan bijdragen aan congestieverzachting in de regio. In 2025 is een aanvraag van een provinciale bijdrage toegekend (maximaal € 60.000) ten behoeve van de ontwikkeling van de energy hub met focus op de regionale meerwaarde hiervan. Nadere invulling is nog regionaal af te stemmen, de uitkering van het bedrag zal dit jaar plaatsvinden. In de uitgiftevoorwaarden zal worden uitgegaan van een deelnameverplichting in de collectieve energy hub. De haalbaarheid en uitvoeringsaanpak wordt concreet uitgewerkt en afgestemd met de netbeheerder zodat de verkoop en gronduitgifte niet worden opgehouden.

Met het aanvangen van het bouwrijp maken wordt gewacht tot onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan.

De eerste verkoop op Heesch West vindt op zijn vroegst in 2027 plaats. Verkoop van kavels start niet voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

In september 2024 is het bestemmingsplan Cereslaan-West vastgesteld door de gemeente Bernheze. Dit betreft een beperkte uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein in Heesch. Vanwege de ruimtelijke en financiële samenhang is deze ontwikkeling onderdeel van de GR HW.

Hierdoor is ongeveer 5 hectare nieuwe bedrijfskavels beschikbaar te weten 3,1 hectare uit te geven door de GR HW en 1,9 hectare te ontwikkelen door private ontwikkelaars. Met deze ontwikkelaars zijn voor het borgen van kostenverhaal anterieure exploitatieovereenkomsten gesloten.

Helaas is ook tegen het vaststellingsbesluit van Cereslaan-West beroep ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak. Mei 2026 vindt de zitting bij de afdeling Bestuursrechtspraak, naar verwachting zal de uitspraak in het 3^e kwartaal van dit jaar aan de orde zijn. Er geldt ook voor dit terrein zeer grote belangstelling. De uitgifte van de eerste kavels op Cereslaan West wordt nog in 2026 verwacht .

Voor het verkrijgen en hebben van een financieel inzicht is de grondexploitatie geactualiseerd op basis van de vastgestelde plannen en marktontwikkelingen. De grondexploitatie wordt ieder jaar geactualiseerd en door het Algemeen Bestuur vastgesteld.

De geactualiseerde grondexploitatie 2026 (grex) vormt het kader voor deze begroting alsmede de jaarstukken 2025. 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 2026 over de geactualiseerde grex 2026 Heesch West. Vervolgens zal de begroting 2027 op 10 juli 2026 ter vaststelling aan het Algemeen Bestuur voorgelegd worden.

Het financiële eindresultaat is bij de actualisatie van de grex 2026, een tekort van € 38,4 miljoen. Ten opzichte van de grex 2025 betekent dat het exploitatieresultaat met € 0,4 miljoen is toegenomen.

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 (boven) regionaal bedrijventerrein.

Het jaar 2022 was met de vaststelling van het bestemmingsplan een belangrijke mijlpaal. Echter door de beroepszaken bij de Raad van State wordt het starten met het voorbereiden van het bouw- en woonrijp maken en de gronduitgifte aanzienlijk vertraagd. In de tussentijds is netcongestie ingetreden. Het is belangrijk om met een robuust energieconcept en samenhangende uitvoeringsstrategie ervoor te zorgen dat nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden de gronduitgifte en realisatie van het terrein te starten. Naar nu wordt verwacht kan in 2027 de feitelijke start van de realisatie (het bouwrijp maken van het terrein en het aanleggen van de ontsluitingsweg) aan de orde zijn.

2.2 Wat gaan we ervoor doen?

Geplande activiteiten

Voor het regionale bedrijventerrein is het circulair kwaliteitsplan en bestemmingsplan 2022 vastgesteld en gepubliceerd. Door de beroepsprocedures moeten we een pas op de plaats maken. Parallel daaraan de afwikkeling van de beroepszaken starten we toch met de voorbereidingen voor de planrealisatie. Heesch West geniet aanzienlijke interesse op basis van de voorgenomen ambities en mogelijkheden. De belangstelling sluit aan op het vestigingsprofiel en de regionale focus die het terrein heeft.

Grondexploitatieberekening

De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd. Hierbij is uitgegaan dat 50 hectare, in de periode van 2027 tot en met 2033, als uitgeefbaar terrein zal worden verkocht.

Projectorganisatie

De planontwikkeling is uitgevoerd door een intergemeentelijk projectteam met ondersteuning door gespecialiseerde adviseurs. Er is voor de verdere voorbereiding en realisatie een extern organisatieadvies uitgebracht. De verdere organisatieontwikkeling wordt door de GR in afstemming met de ambtelijke opdrachtgevers van de betrokken gemeenten afgestemd en geïmplementeerd. Belangrijke uitgangspunten zijn een slagvaardige organisatie met continuïteit en goede samenwerking met betrokken gemeenten.

Planontwikkeling

De GR Heesch West blijft zich inzetten voor een passende balans tussen enerzijds goede vestigingsmogelijkheden voor de in het Masterplan afgebakende vestigingsprofiel en anderzijds een qua omgevingseffecten passende en beheersbare planinpassing in de omgeving. In dat kader wordt overleg met omgevingspartijen voortgezet. Onder meer de verkeersontwikkeling en monitoring hiervan en ook mogelijke verdere uitwerkingen van het landschapspark en de zorgvuldige inpassing zullen daarin aan de orde komen.

Duurzame ontwikkeling

Het circulair kwaliteitsplan Heesch West en de verdere uitwerking maken de duurzame doelen van Heesch West ambitieus en concreet. De aandacht is daarin niet alleen gericht op Energie maar ook op Klimaat, Biodiversiteit, Bouw en materiaalgebruik en Mobiliteit. Het is gewenst dat de benoemde duurzame ambities zowel in beleid, planproducten en ook in acquisitie- en gronduitgifte concreet en overtuigend worden geïmplementeerd. Met de sturingsfilosofie 'uitnodigend maar niet vrijblijvend' en naar mogelijkheden focus op de (inter)nationale klimaatdoelen 2030. Naast regionale focus zijn duurzame ambities een belangrijk aspect in het afwegingskader voor de gronduitgifte. In aanvulling op het circulair kwaliteitsplan wordt dit ook in het uitgiftebeleid verder uitgewerkt. Heesch West zal daarin waar mogelijk coachen, verbinden en faciliteren. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst hoe de zich vestigende bedrijven dit ten uitvoer brengen.

Zonnepark

Voor de deelontwikkeling Zonnepark Achterste Groes is met Energie Fonds Brabant (EFB) een Samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor de realisatie en exploitatie. De SDE+-aanvraag is toegekend. De omgevingsvergunning is verleend en in november 2022 heeft de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de beroepsgronden tegen de omgevingsvergunning ongegrond verklaard. De vergunning is nu onherroepelijk, de netcongestie staat een directe aanleg nu nog in de weg. Bij de hiervoor beschreven ontwikkelingen met betrekking tot energie wordt ook een oplossing voor de realisatie van zonnepark Achterste Groes in de scope betrokken.

Cereslaan-West

De planontwikkeling van dit afzonderlijke plangebied betreft het zo optimaal mogelijk uitbreiden van het bestaande bedrijventerrein met de tussenliggende zone tussen de hoofdontsluiting Heesch West en het bestaande bedrijventerrein. Het betreffen kleinschaligere bedrijfskavels voor lichte, overwegend lokale bedrijvigheid. Verwerving en een pragmatisch ontwerp met o.a. voldoende waterberging zijn belangrijke aandachtspunten voor dit zelfstandige deelproject. Het bestemmingsplan is in september 2024 vastgesteld. Hiermee wordt ongeveer 5 hectare nieuwe bedrijfskavels beschikbaar gemaakt; 3,1 hectare uit te geven door de GR en 1,9 hectare te ontwikkelen door private ontwikkelaars. Met deze ontwikkelaars zijn voor het borgen van het kostenverhaal anterieure exploitatieovereenkomsten

gesloten. Er is een beroep ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Mei 2026 vindt de zitting plaats, naar verwachting is de uitspraak in het 3^e kwartaal van dit jaar aan de orde.

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

Verwervingen

Het totale plangebied Heesch West (exclusief Cereslaan-West, oostelijke en westelijke ontsluiting en Achterste Groes) is 178 hectare groot waarvan in de eindsituatie ± 80 hectare zal zijn uitgegeven als grootschalig bedrijventerrein. Het plan Cereslaan-West bevat uitgeefbaar 3,1 hectare (door de GR).

De gemeenten 's-Hertogenbosch en Bernheze (nu dus de GR) beschikken over nagenoeg alle gronden binnen het plangebied. Het verwervingsdossier is nu zover dat een voor een aantal nog te verwerven percelen de onteigeningsprocedure is gestart. In dat kader hebben de eigenaren van de nog te verwerven percelen een definitieve aanbieding ontvangen. Met een aantal eigenaren is nu alsnog minnelijk overeenstemming bereikt over de aankoop van percelen. Medio 2025 heeft de Kroon besloten dat, nadat zij hebben vastgesteld dat gemeenten/GR zorgvuldig heeft ingezet op minnelijke verwervingen, onteigening mag plaatsvinden nadat het bestemmingsplan Heesch West onherroepelijk is geworden. Ondertussen blijft de GR zich inzetten om de resterende percelen alsnog minnelijk te verwerven.

Omgevingsmanagement

Heesch West is een grootschalige ontwikkeling. Deze ontwikkeling 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. Een en ander wordt verder uitgewerkt in het verzorgen van een actuele website, nieuwsbrieven, een regelmatige afstemming van ontwikkelvoorstellen met het Burenoverleg en, met name als het om meer specifieke thema's/plandelen gaat, directe afstemming en inbreng van stakeholders. Heesch West zal ook in de verdere planvoorbereiding overleg voeren met omgevingspartijen. Hierbij wordt onder meer ook uitvoering gegeven aan aspecten van landschappelijke inpassing/compensatie en monitoring verkeer zoals die bij de vaststelling in gemeenteraden zijn aangenomen.

Acquisitie en uitgiftebeleid

De belangstelling voor vestiging op Heesch West is groot, deze behoefte is in belangrijke mate regionaal. De doelsectoren zijn sterk verankert in de regionale economie. Het belang om met de ontwikkeling van Heesch West de regionale economie en werkgelegenheid te behouden en verder te ontwikkelen is bij het ontbreken van alternatieve vestigingslocaties in de regio steeds urgenter.

In aanloop naar de vaststelling van het bestemmingsplan zijn bedrijven in de gelegenheid gesteld zich vrijblijvend aan te melden als belangstellende. De belangstelling is zeer groot. Er wordt uitgiftebeleid uitgewerkt op basis waarvan de nadere prioritering van bedrijven zal plaatsvinden. In de prioritering zijn de regionale focus (meewerken in oplossingen voor lokale ruimtelijke, economische leefbaarheidsaangelegenheden in de regio) en duurzame innovatie (bijvoorbeeld ruimte voor innovatie bouw- en waterstofeconomie) belangrijke doelen. Het vestigen van bedrijven in milieucategorie 5.1 is na het op het STAB-advies afgestemde herstelbesluit niet meer mogelijk.

2.3 Wat mag het kosten?

De uitwerking hiervan is opgenomen in hoofdstuk 4. Daarin wordt een meerjarig inzicht verstrekt van de lasten en baten voor de komende 4 jaren.

In 2022 zijn de gronden en de historische boekwaarden overgedragen aan de GR Heesch West. Ook de financiering en de verliesvoorzieningen zijn overgegaan. De financiële activiteiten binnen de GR Heesch West zullen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in volume gaan toenemen. De geactualiseerde grex Heesch West (begin 2026) sluit op een tekort van € 38,47 miljoen (eindwaarde 2034). Dit is € 0,46 miljoen hoger als de vastgestelde exploitatieberekening in het AB van april 2025 behorende bij de jaarstukken 2024.

In de grondexploitatie is de grondopbrengst voor de 2e fase, volgens begrotingsvoorschriften, nog niet geraamd. Deze gronden zijn nu nog voor agrarische waarde opgenomen.

Artikel 8 van het BBV schrijft voor dat het programmaplan de voorgeschreven beleidsindicatoren bevat. Deze verplichte beleidsindicatoren zijn niet van toepassing voor de GR.

3. Paragrafen BBV

Vanuit het BBV is voor de begroting een aantal verplichte paragrafen voorgeschreven.

Wanneer een paragraaf voor de GR niet van toepassing is, wordt dit bij de betreffende paragraaf aangegeven.

3.1 Paragraaf bedrijfsvoering

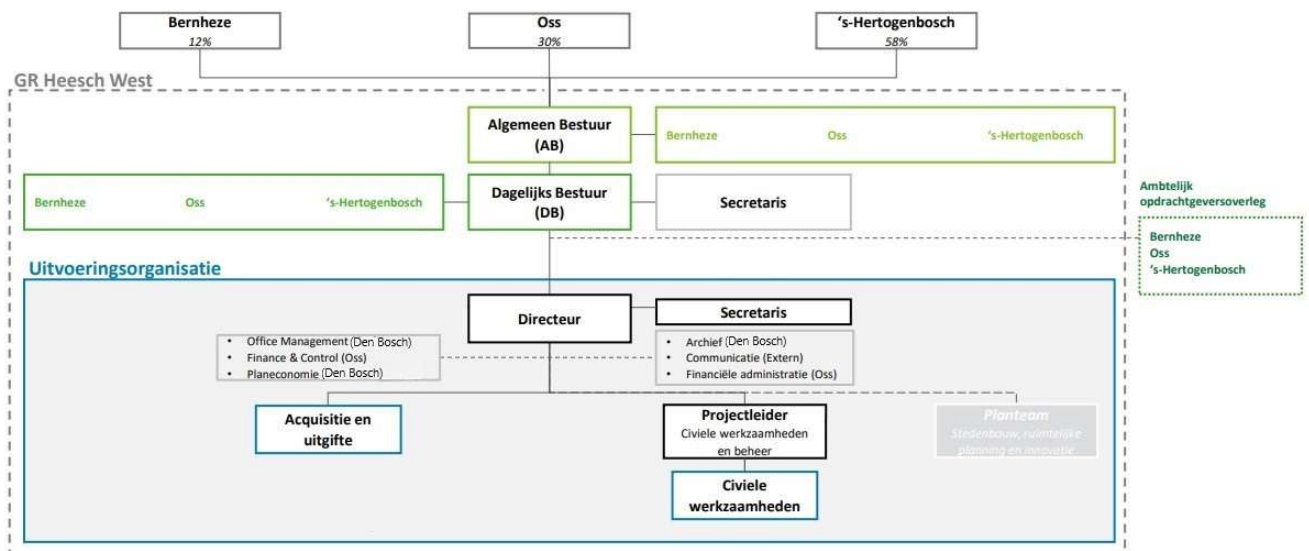
3.1.1 Bestuurlijke structuur

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 twee wethouders 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:



Voor de verdere voorbereiding en realisatie is in 2022 een extern organisatieadvies uitgebracht. Het functioneren van de GR is afhankelijk van interne en externe capaciteit en beschikbaarheid van kundig personeel. Waar mogelijk wordt zoveel mogelijk projectinzet gedaan door de betrokken gemeenten. Bij de directeur ligt het accent op strategische visievorming en de operationele uitvoering

bij een projectleider. Door de directeur van de GR wordt in afstemming met de ambtelijke opdrachtgevers de uitvoeringsorganisatie verder uitgewerkt en geïmplementeerd nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

De GR regelt in artikel 34 lid 3 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 ten aanzien van 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 geïnterviewde 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 en de post onvoorzien. Deze zijn niet van toepassing binnen de GR Heesch West met uitzondering van de egaliseringsreserve.

Risicoanalyse

Planologisch gezien is er voor Heesch West sprake van een vastgesteld bestemmingsplan, waartegen nog wel beroep bij de Raad van State is ingesteld. De behandeling en uitspraak door de afdeling Bestuursrechtspraak staat een voortvarende realisatie en gronduitgifte op Heesch West in de weg. Mei 2026 vindt de zitting bij de afdeling Bestuursrechtspraak plaats, de uitspraak wordt in het 3^e kwartaal voorzien. Vertraging raakt zowel de voortgang van investeringen als de gronduitgifte. De

boekwaarde neemt door de relatief lage financieringskosten beperkt toe. Met de aanhoudende schaarste in het aanbod van bedrijventerreinen is het ingerekende uitgiftetempo behoedzaam.

Niet alleen de voornoemde planologische procedure maar met name ook een effectieve oplossing voor de netcongestie kan gevolgen hebben voor de uitvoeringsplanning en de uitgifte van de bedrijfskavels. Ontwikkelen van een collectieve energyhub is in perspectief van de actuele netcongestie belangrijk voor een robuust vestigingsklimaat en voortvarende gronduitgifte.

Als voornoemde risico's optreden vertalen die zich vooral naar vertraging in de realisatie en gronduitgiften. In onderstaande tabel is het risico van bijvoorbeeld twee jaar latere gronduitgifte gekwantificeerd.

Ondanks behoedzame ramingen en ingerekende kostenontwikkelingen bestaat het risico van een hoger kostenniveau van de civiele werken en/of tegenvallende aanbestedingen.

De impact van afwijkende grondprijzen op het grondexploitatieresultaat is fors. Zoals in de toelichting is beschreven wordt er qua uitgifteprijzen behoedzaam gerekend (door geen algemene prijsstijging in de grondexploitatie in te rekenen en door het toepassen van een behoedzaamheidsmarge).

In onderstaande tabel is een aantal scenario's doorgerekend om daarmee de omvang van de het mogelijke risico/kans te kunnen kwantificeren.

Heesch West	GR Heesch West 2026		
Risico's & Kansen	Risico waardering	Risico- profiel	Gewogen risicowaardering
1. Markttrente stijgt met 1% (alleen over aanvullend af te sluiten leningen)	€ 1.205.000	50%	€ 602.500
2a. Start uitgifte 2 jaar later	€ 7.248.000	75%	€ 5.436.000
2b. Start gronduitgifte 2 jaar later en ook 2 jaar latere start brm en wrm	€ 5.880.000	75%	€ 4.410.000
3. Uitgifteprijs € 10 hoger / lager (ofwel circa 5% hogere/lagere prijzen)	€ 5.845.000	50%	€ 2.922.500
4. Opbrengstenstijging 1% (i.p.v. de gehanteerde parameter van 0%)	€ 6.101.000	50%	€ 3.050.500
5. Parameter kostenstijging van 2% naar 3%	€ 2.659.000	25%	€ 664.750
6. Kosten bouw- en woonrijp maken vallen 10% hoger uit door tegenvallende aanbestedingen	€ 6.009.000	25%	€ 1.502.250

De grex van de GR Heesch West wordt elk jaar geactualiseerd en bij grotere tekorten zullen de deelnemende gemeenten het tekort telkenmale aanvullen. Daarom is feitelijk geen reserve als weerstandsvermogen nodig.

Echter bij de jaarstukken 2024 is een egalisatiereserve van € 5,52 gevormd. Dit op grond van artikel 17 van de Financiële verordening Heesch West 2023. Daarin is bepaald dat als de voorziening te hoog is dat dan de voorziening afgeroomd wordt naar een egalisatiereserve binnen de GR Heesch West tot aan een bedrag van maximaal € 10 miljoen.

Op grond van de geactualiseerde grex 2026 is € 0,46 miljoen aan de egalisatiereserve onttrokken. Dit om de verliesvoorziening met genoemd bedrag aan te vullen tot € 38,47 miljoen.

Stikstof

In de Passende Beoordeling is het effect van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onderzocht. De aanpak, uitgaande van mogelijke saldering, ontwikkeling van een aardgasvrij terrein is getoetst met actuele berekeningen en beoordeeld overeenkomstig wet- en regelgeving en jurisprudentie. Bij het herstelbesluit is een verder geactualiseerde motivering toegevoegd. Naar aanleiding van zeer recente jurisprudentie (januari 2026) wordt het verweer aangevuld.

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. Voor Heesch West wordt namelijk een exploitatietekort verwacht (kijkend naar de fiscale quickscan), waardoor er geen sprake is van een Vpb-plicht.

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 een bepaalde datum onherroepelijk moet zijn. Deze datum heeft de provincie op ons verzoek een aantal keren verlengd. De provincie heeft in het tweede kwartaal van 2024, ondanks de nog lopende beroepsprocedure, de subsidiebeschikking definitief vastgesteld.

Kengetallen financiële status en weerbaarheid

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, de solvabiliteitsratio, een kengetal grondexploitatie, de structurele begrotingsruimte en de belastingcapaciteit. Voor de GR Heesch West is het kengetal belastingcapaciteit niet van toepassing.

Kengetallen	Realisatie 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
Netto schuldquote	1383,1%	1220,7%	263,2%
Solvabiliteitsratio	9,4%	5,4%	5,4%
Structurele exploitatieruimte	0,0%	0,0%	0,0%
Grondexploitatie	1545,15%	355,60%	474,15%

Netto schuldquote

Deze indicator laat zien hoe de netto schulden zich verhouden tot de totale baten. Hoe hoger het percentage, hoe meer externe financiering voor de activiteiten. Een laag percentage is gunstig. Bij Heesch West zijn de percentages hoog omdat de GR voor 2025 en 2026 nog maar beperkte baten

kent. Omdat in 2027 wordt aangenomen bouwkavels te kunnen verkopen zullen dan de opbrengsten (baten) flink stijgen. Hierdoor daalt de schuldquote naar 263,2%. Dit betekent dat de schulden ruim 2,6 keer hoger zijn dan de baten 2027. We kennen als GR Heesch West een hoog percentage. Dit komt omdat de GR een project betreft waarbij de kosten voor de baten gaan. Er is al veel geïnvesteerd in de voorbije jaren en moet in de toekomst via grondverkoop terugverdiend worden.

Solvabiliteitsratio

Dit geeft aan hoe we aan onze financiële verplichtingen kunnen voldoen. Het eigen vermogen uitgedrukt als percentage van het balanstotaal. Op basis van de egaliseringsreserve (€ 5,1 miljoen per eind 2025) bedraagt naar verwachting het solvabiliteitsratio 5,4%. Dit is een laag percentage en komt omdat binnen de GR Heesch West bijna alles met vreemd vermogen is gefinancierd. Veelal wordt een minimale ondergrens van 20 tot 30% als gezond ervaren. Door de hoge externe financiering is de GR gevoelig voor rentestijgingen.

Structurele exploitatieruimte

Een getal gelijk aan of groter dan 0 betekent dat de structurele baten groot genoeg zijn om structurele lasten te dekken. Omdat Heesch West een grondexploitatie (projectmatig “bedrijf”) is zullen in beginsel de baten gelijk zijn aan de lasten.

Grondexploitatie

Het kengetal grondexploitatie drukt de geactiveerde waarde van de grondexploitatie uit in het percentage van het totaal baten van de begroting/jaarrekening. De verkoop van gronden zal bijdragen aan het verbeteren van de schuldquote en het ratio grondexploitatie.

Incidentele baten en lasten

Artikel 28, lid c van het BBV schrijft voor dat in de jaarrekening een overzicht wordt opgenomen van de incidentele baten en lasten. Bij de GR Heesch West is sprake van een (meerjarig) project en daarbij zijn in beginsel alle inkomsten en uitgaven incidenteel tot dat de missie van het regionaal bedrijventerrein is bereikt.

3.3 Paragraaf verbonden partijen

De GR Heesch West participeert niet in verbonden partijen. We hebben geen bestuurlijk dan wel financieel belang in een ander privaatrechtelijk of publiekrechtelijke organisatie. Als GR Heesch West zijn we een verbonden partij voor 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 te ontwikkelen.

De belangstelling voor het terrein is aanzienlijk en er is schaarste in uitgeefbaar bedrijventerrein in de regio.

Echter door de ingestelde beroepsprocedures tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Raad van State kennen we flinke vertraging. Inmiddels is bekend dat de zitting bij de afdeling Bestuursrechtspraak mei 2026 plaatsvindt, de uitspraak is in het 3^e kwartaal voorzien. De verwachting is dat voor het eerst in 2027 kavels uitgegeven kunnen worden op Heesch West. De uitgifte van de bedrijfskavels voor Cereslaan-West (Vismeerstraat) is voorzien in 2026, 2027 en 2028.

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 gehanteerde parameters zijn in de grondexploitatie opgenomen. Daarom vindt geen verdere uitwerking van deze specifieke paragraaf plaats.

De toe te rekenen rente moet op basis van de werkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen worden opgenomen. Binnen de GR kennen we projectfinanciering en voldoet hieraan. De looptijd van de grondexploitatie is gebaseerd tot en met 2034 en voldoet daarmee aan de maximale 10 jaarstermijn. De verplichte disconteringsvoet van 2% voor berekening contante waarde ten behoeve van verliesvoorziening bij negatieve exploitaties is niet van toepassing omdat we de getroffen verliesvoorziening op eindwaarde nemen.

De geactualiseerde grondexploitatie 2026 sluit met een tekort van € 38,4 miljoen (eindwaarde). Hierbij is uitgegaan dat 50 hectare, in de periode van 2027 tot en met 2033, als uitgeefbaar terrein zal worden verkocht. De overige 30 hectare is ingebracht tegen € 6,00 per vierkante meter, zijnde agrarische grondwaarde. Korteheidshalve wordt verwezen naar de geactualiseerde grex Heesch West 2026.

3.5 Paragraaf lokale heffingen

De intentie was 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 verdere organisatieontwikkeling en aanpak zal ook

het afsprakenkader voor de beheerfase worden betrokken. Deze worden verder opgepakt nadat het bestemmingsplan Heesch West onherroepelijk wordt.

Feitelijk is deze paragraaf niet van toepassing voor de GR Heesch West want als GR hebben we geen wettelijke grondslag om belastingen te heffen.

3.6 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

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

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. Eind 2015 is het treasurystatuut geactualiseerd en is het schatkistbankieren toegevoegd. In dit statuut is de bestuurlijke structuur 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.

Deze paragraaf schetst de concrete plannen binnen het treasurybeleid.

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 (2027 t/m 2030) van ongeveer € 17,6 miljoen bedraagt de kasgeldlimiet voor de GR Heesch West ongeveer € 1,45 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 (art. 2 lid 3).

De komende jaren krijgen we te maken met een overschrijding van de renterisiconorm. Dit komt omdat de gronduitgifte jaren is vertraagd door de lopende beroepsprocedure bij de Raad van State. Hierover gaan we in overleg met onze toezichthouder de provincie Noord-Brabant.

Renterisiconorm	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029	Begroting 2030
Begrotingstotaal	22.511.000	17.739.000	15.876.000	18.038.000
Renterisiconorm (20% van begrotingstotaal)	4.502.200	3.547.800	3.175.200	3.607.600
Renterisico op vaste schulden*	20.000.000	0	11.000.000	12.000.000
Ruimte onder renterisiconorm	-15.497.800	3.547.800	-7.824.800	-8.392.400

* som aan herfinanciering incl. aflossingen en renteherzieningen

Leningenportefeuille

In onderstaand overzicht zijn de leningen die door de gemeente 's-Hertogenbosch zijn afgesloten en zijn door verstrekt aan de GR Heesch West.

Gemeente	Bedrag	Lening vanaf	Looptijd	Looptijd tot	%
's-Hertogenbosch	€ 20.000.000	26-4-2022	4 jaar en 9 maanden	26-1-2027	0,83
's-Hertogenbosch	€ 11.000.000	26-4-2022	7 jaar	26-4-2029	1,40
's-Hertogenbosch	€ 12.000.000	17-7-2023	7 jaar	17-7-2030	3,11
's-Hertogenbosch	€ 5.000.000	20-10-2025	7 jaar	20-10-2032	2,76

De rente is de afgelopen jaren redelijk stabiel. In de regel is kort financieren goedkoper als lang. De mogelijkheden daaromtrent zullen we zeker bezien. Begin 2027 zal naar verwachting € 21 miljoen geleend moeten gaan worden. Dit komt omdat er dan een eerder gesloten geldlening van € 20 miljoen moet worden afgelost.

3.8 Paragraaf openbaarheid Wet open overheid (Woo)

Per 1 mei 2022 gelden er in het kader van de Wet open overheid nieuwe regels voor openbaarheid. Voorgeschreven is dat een bestuursorgaan in de jaarlijkse begroting aandacht besteed aan de uitvoering van deze wet en in de verantwoording (jaarrekening) verslag doet van de uitvoering ervan. De GR HW is transparant over haar beleid en de uitvoering daarvan. Zoals bepaald in de GR-regeling stuurt de GR HW jaarlijks het beleidsplan en de begroting, tezamen met de vastgestelde jaarstukken van het voorafgaande jaar actief aan de betrokken gemeenten. De stukken worden als bestuurlijke documenten bij de verschillende gemeenten gepubliceerd en behandeld in de afzonderlijke gemeenteraden. Op basis van mogelijke zienswijzen stelt het AB van de GR HW de stukken vervolgens vast en stuurt deze aan de toezichthouder toe.

De GR HW heeft een website die tot nog toe vooral gericht is op het informeren van omgeving en belangstellenden over de ruimtelijke planontwikkelingen die door de GR worden voorbereid. De publicatie en vaststelling van ruimtelijke plannen is, zo is in de GR-regeling bepaald, de bevoegdheid van de betrokken grondgebied gemeenten. De GR HW faciliteert bezoekers van de website in dit kader door hen actief te verwijzen naar de formele publicaties van gemeenten en bij

omgevingsloket.nl. De website van de GR HW is in 2025 geprofessionaliseerd en geïntegreerd in de webomgeving van de gemeente 's-Hertogenbosch, waarmee web veiligheid, toegankelijkheid voldoet aan archiefwet- en regelgeving en bijvoorbeeld inkomende informatieverzoeken direct worden verbonden met het archief- en zaakstelsel van de gemeente.

Zoals beschreven in de paragraaf rechtmatigheid is er een verbeterplan dat ertoe dient om archief- en informatievoorziening verder te verbeteren en ook in de toekomst te voldoen aan de regels die de Woo aan onder meer gemeenschappelijke regelingen stelt. De met de Woo beoogde openbaarheid is daar een onderdeel van.

De GR HW meldt besluiten op een verzoek om publieke informatie voor zover deze betrekking heeft op de eigen bevoegdheden van de GR HW. Een verzoek om publieke informatie in processen waarvoor de publiekrechtelijke bevoegdheid en besluitvorming bij (grondgebied)gemeenten berust, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke besluiten inclusief onderliggende documenten, zal door de verantwoordelijke gemeente worden gepubliceerd. In 2025 werd door één partij bij de gemeente 's-Hertogenbosch periodiek steeds eenzelfde Woo-verzoeken ingediend met betrekking tot handelingen en besluiten betreffende herontwikkeling van Rijckevorselweg 4. Voor deze locatie is door de gemeente 's-Hertogenbosch in 2023 een zelfstandig bestemmingsplan vastgesteld. Tegen dit plan loopt nog een beroepsprocedure. Mei 2026 vindt de zitting bij de afdeling bestuursrechtspraak plaats, voorzien wordt dat de uitspraak in het 3^e kwartaal van dit jaar aan de orde is. De Woo-verzoeken zijn door de gemeente in afstemming met Heesch West beantwoord.

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. De GR Heesch West is opgericht voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein en hiervoor is de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023' van toepassing.

Continuïteitsveronderstelling van de gemeenschappelijke regeling

De GR Heesch West zal worden gecontinueerd tot dat de doelstelling is bereikt. De bedrijfsactiviteiten als bouw- en woonrijp maken worden opgepakt indien bestemmingsplan onherroepelijk is. Tot dat alle beschikbare bouwgrond is uitgegeven zal de GR worden voortgezet.

Dekking van tekorten zijn gewaarborgd op grond van artikel 35 van de gemeenschappelijke regeling Heesch West. Daarin is bepaald dat de deelnemende gemeenten te allen tijde zullen zorgen voor voldoende middelen om aan al haar verplichtingen ten aanzien van derden te kunnen voldoen. De gronden en de (historische) boekwaarden vanuit de gemeenten zijn reeds in 2022 bij de GR ingebracht.

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. De kosten moeten wel in de kostensoortenlijst van de Omgevingswet 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.

Verliesneming

Voor het gecalculerde exploitatietekort van Heesch West hadden de deelnemende gemeenten een verliesvoorziening getroffen en in 2022 overgedragen aan de GR. Als uit de actualisatie van de kostprijsberekening/grondexploitatie een gewijzigd groter verlies blijkt dan zal het mutatiebedrag door de deelnemende gemeenten verrekend moeten worden met de GR. Dit is van toepassing als de egaliseringsreserve van de GR niet toereikend is.

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.

Als er sprake is van winst dan zal het resultaat volgens de verdeelsleutel aan de deelnemende gemeenten worden uitgekeerd.

Indexering

De grondexploitatie is berekend op prijspeil 1-1-2026 en de kosten zijn per jaar met 2% geïndexeerd. Bij de opbrengsten (verkopen grond) is geen rekening gehouden met toekomstige opbrengstenstijgingen.

Rentelasten

In de exploitatieberekening 2026 is gerekend met werkelijke rente op basis van de vermelde percentages zoals vermeld in paragraaf 3.7 financiering. Met betrekking tot de resterende financieringstekorten is een rekenrente van 3% aangehouden.

Kosten en opbrengsten

De kosten zijn in de begroting opgenomen op basis van inschatting van de te verrichten werkzaamheden tijdens de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Voor de verkopen is het grondprijzadvies van Stec d.d. december 2024 aangehouden.

Dit grondprijzadvies is uitgangspunt voor de grex 2026, met dien verstande dat vanwege de geconstateerde netcongestie er uitgegaan is van (het oprichten en exploiteren van) Smart Energy Hubs, door deze te verdisconteren in de uitgifteprijsen.

Momenteel worden de mogelijkheden onderzocht om (de investering voor) de Energyhubs naar voren te halen (zo snel mogelijk na de start van de gronduitgifte) en ten laste van de grex te brengen en hiervoor een deel van de voornoemde ‘afslag op de grondprijs’ in te zetten.

4.2 Begroting

Aan de inwerkingtreding in 2014 van de GR Heesch West ging een lange historie vooraf. In de ‘voorfase’ zijn door de oorspronkelijk vier deelnemende gemeenten (inclusief de voormalige gemeente Maasdonk) kosten gemaakt en gronden aangekocht namens het samenwerkingsverband. De boekwaarden daarvan zijn in 2022 ingebracht bij de GR Heesch West.

De geactualiseerde grex (vaststelling in AB 10 april 2026) behorende bij de jaarstukken 2025 GR Heesch West vormt de basis voor deze begroting 2027 – 2030. De activiteiten van de GR Heesch West bestaan in 2026 voornamelijk uit verwervingskosten, ontwikkelings- en onderzoekskosten

(plankosten) en beheerskosten alsmede kosten bouwrijp maken voor Cereslaan-West (Vismeestraat). De totale kosten 2026 worden geschat op ongeveer € 4,3 miljoen.

In 2027 nemen de kosten fors toe omdat dan naar verwachting het bouwrijpmaken kan aanvangen en ook de verkoop van grond (bouwkavels).

De jaarschijven in de begroting komen overeen met de jaarcijfers in de grex. 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)	2026				2027			
	Lasten	Baten	Toename Boekwaarde	Saldo	Lasten	Baten	Toename Boekwaarde	Saldo
Grondexploitatie	4.285	1.166	3.119	0	22.513	18.942	3.571	0
Totaal	4.285	1.166	3.119	0	22.513	18.942	3.571	0

Meerjarige begroting 2026 tot en met 2030:

(x € 1.000)	2026	2027	2028	2029	2030
Lasten					
Grondverwerving	2.264	337	94	190	94
Bouw- en woonrijp maken	235	19.715	11.506	6.558	9.349
Plankosten	854	889	756	702	693
Beheer en overige kosten	100	180	183	268	273
Bouwkundige voorzieningen		75	76	78	80
Financieringskosten	832	1.317	1.189	1.198	1.146
Afname boekwaarde			3.935	6.882	6.403
Totaal lasten	4.285	22.513	17.739	15.876	18.038
Baten					
Verkopen	1.007	18.862	17.739	15.876	18.038
Beheeropbrengsten	159	80	0	0	0
Toename boekwaarde	3.119	3.571			
Totaal baten	4.285	22.513	17.739	15.876	18.038

4.3 Financiële positie

De geactualiseerde grex (Algemeen Bestuur 10 april 2026) als grondlegger voor de begroting 2027 sluit zoals eerder vermeld met een financieel tekort van € 38,47 miljoen.

Ten opzichte van de grondexploitatie behorende bij de begroting 2026 - 2029 zijn de volgende aanpassingen door gevoerd:

Grondexploitatie Heesch West - Cereslaan West	Grex 2025	Grex 2026	Vershil 2026 met 2025
<u>KOSTEN</u>			
verwerving	€ 69.039.042	€ 69.242.596	€ 203.554
planschade	€ 463.000	€ 472.000	€ 9.000
bouw- en woonrijpmaken	€ 59.239.574	€ 60.276.357	€ 1.036.784
bijdrage duurzaamheid	€ 303.155	€ 309.206	€ 6.050
plankosten	€ 16.890.447	€ 17.099.040	€ 208.593
beheer- en administratiekosten	€ 4.462.256	€ 4.545.785	€ 83.529
rente	€ 17.575.009	€ 16.379.126	€ 1.195.883-
Totaal kosten	€ 167.972.483	€ 168.324.110	€ 351.627
<u>OPBRENGSTEN</u>			
bedrijven	€ 123.164.706	€ 123.164.706	€ -
verkoop vastgoed	€ 4.074.303	€ 3.966.216	€ 108.087-
subsidies en bijdragen	€ 2.725.843	€ 2.725.843	€ -
Totaal opbrengsten	€ 129.964.852	€ 129.856.765	€ 108.087-
Saldo op eindwaarde	€ 38.007.630-	€ 38.467.345-	€ 459.714-

Voor een verklaring van de verschillen wordt verwezen naar de actualisatie grex Heesch West 2026, welke als bijlage bij de stukken ter behandeling in het DB (27-3-2026) en AB (10-4-2026) zal worden gevoegd.

4.4 Geprognosticeerde balans

Met het oog op een betere raming en beheersing van het EMU-saldo is vanuit het BBV een geprognosticeerde balans en het meerjarig opnemen van het EMU-saldo 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.

(x € 1.000)					
Activa	Ultimo 2026	Ultimo 2027	Ultimo 2028	Ultimo 2029	Ultimo 2030
Vaste activa:					
Immateriële vaste activa	0	0	0	0	0
Totaal vaste activa	0	0	0	0	0
Vlottende activa:					
Voorraden (onderhanden werken)	89.812	93.383	89.448	82.566	76.162
Uitzettingen looptijd korter dan een jaar	1.713	0	0	0	0
Liquide middelen	0	0	0	0	0
Overlopende activa	0	0	0	0	0
Totaal vlottende activa	91.525	93.383	89.448	82.566	76.162
Totale activa	91.525	93.383	89.448	82.566	76.162
Vaste passiva:					
Eigen vermogen	5.057	5.057	5.057	5.057	5.057
Voorzieningen	38.467	38.467	38.467	38.467	38.467
Vaste schuld met een rentetypische looptijd langer dan één jaar	48.000	28.000	28.000	17.000	5.000
Totaal vaste passiva	91.525	71.524	71.524	60.524	48.524
Vlottende passiva:					
Netto-vlottende schulden looptijd korter dan een jaar	0	0	0	0	0
Aanvullende financiering	0	21.859	17.924	22.042	27.638
Overlopende passiva	0	0	0	0	0
Totaal vlottende passiva	0	21.859	17.924	22.042	27.638
Totale passiva	91.525	93.383	89.448	82.566	76.162

* Op basis van Notitie grondexploitaties moet de voorziening feitelijk in mindering worden gebracht bij voorraden (onderhanden werken). Bij de jaarstukken wordt dat als zodanig gepresenteerd.

Uit vorenstaand overzicht blijkt dat er in 2027 extern geld aangetrokken moet worden (financieringsbehoefte). Zie hiervoor de regel van aanvullende financiering onder de vlottende passiva.

EMU-saldo

De Europese Monetaire Unie (EMU) hanteert het EMU-saldo als belangrijke indicator voor de begrotingspositie van overheden. Ook decentrale overheden, waaronder gemeenten, leveren een bijdrage aan het totale EMU-saldo van Nederland.

In deze begroting is het EMU-saldo berekend op basis van de verwachte kasstromen voor de komende begrotingsjaren.

EMU saldo (x € 1.000)					
Omschrijving	Raming 2026	Raming 2027	Raming 2028	Raming 2029	Raming 2030
Uitgaven grondexploitatie (-)	4.285	22.513	13.804	8.994	11.635
(excl. balansmutatie voorraden)					
Inkomsten grondexploitatie (+)	-1.166	-18.942	-17.739	-15.876	-18.038
(excl. balansmutatie voorraden)					
Afschrijvingen exploitatie (+)	0	0	0	0	0
Dotaties voorzieningen (+)	0	0	0	0	0
Investerings activa (-)	0	0	0	0	0
Desinvesteringen activa (+)	0	0	0	0	0
Lasten rechtstreeks via voorzieningen (-)	0	0	0	0	0
Berekend EMU-saldo	3.119	3.571	-3.935	-6.882	-6.403

Het EMU-saldo is het verschil van inkomsten en uitgaven van de overheid. Feitelijk een overschot of tekort van alle overheidsuitgaven.

4.5 Reserves en voorzieningen

De GR Heesch West heeft per 1 januari 2026 € 5,1 eigen vermogen, zijnde egalisatiereserve. Per saldo geeft de grondexploitatie een financieel tekort van € 38,47 miljoen per eind 2034. Dit tekort is financieel afgedekt door de verliesvoorziening Heesch West.

5. Vaststellingsbesluit

De meerjarenbegroting inclusief bijlagen is vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur GR Heesch West van 10 juli 2026.

De voorzitter,

De secretaris,

R.J.J Geers

J.H.C.M. van Beers

Bijlage I: Totalen (eindsaldi) grondexploitatie GR Heesch West
Versie: GR Heesch West jaarstukken 2024 AB maart 2025 (begroting 2026)

GR Heesch West jaarstukken 2025 AB april 2026 (begroting 2027)

<u>Parameters</u>	Exploitatiebegroting 2026	Exploitatiebegroting 2027
Prijspeil	1-1-2025	1-1-2026
Kostenstijging	2%	2%
Opbrengstenstijging	0%	0%
<u>Ruimtegebruik</u>		
Uitgeefbaar	50 ha	50 ha
Wijzigingsbevoegdheid	30 ha	30 ha
openbaar + gereserveerde gronden	98 ha	98 ha
totaal plangebied *	178 ha	178 ha
<u>Kosten</u>		
verwerving en beheerslasten	€ 74,0 mln	€ 74,2 mln
bouw- en woonrijp maken	€ 59,2 mln	€ 60,3 mln
bouwkundige voorziening	€ 0,3 mln	€ 0,3 mln
plankosten en -schade	€ 16,9 mln	€ 17,1 mln
Rentekosten	€ 17,6 mln	€ 16,4 mln
Totaal	€ 168,0 mln	€ 168,3 mln
<u>Opbrengsten</u>		
Grondverkoop	€ 126,5 mln	€ 126,5 mln
Beheeropbrengsten	€ 0,8 mln	€ 0,6 mln
bijdrage provincie	€ 2,7 mln	€ 2,7 mln
verliesvoorziening door drie gemeenten	€ 38,0 mln	€ 38,5 mln
Totaal	€ 168,0 mln	€ 168,3 mln
<u>Saldo</u>	€ 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 2027 x € 1.000		
		Lasten	Baten	Saldo
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur	€ 22.513	€ 18.942	€ 3.571
3	Economie	€ 22.513	€ 18.942	€ 3.571