Aan de gemeenteraad van gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Datum: 19 april 2021

Bijlagen: Jaarrekening 2020 met accountantsverklaring
Ontwerp begroting 2021
Meerjarenbegroting 2022 - 2023

Onderwerp: Jaarrekening 2020, ontwerpbegroting 2021 en meerjarenbegroting 2022 - 2023 van de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u de jaarrekening 2020 met accountantsverklaring en ontwerp begroting 2021 en meerjarenbegroting 2022 - 2023 van de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen. Deze bescheiden worden u toegezonden onder voorbehoud van besluitvorming van gemeenten Nijmegen en Wijchen.

In de vergadering van 24 maart 2021 zijn door het dagelijks bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen de hierboven genoemde stukken voorlopig vastgesteld.

Uw zienswijze m.b.t. de jaarrekening 2020, ontwerp begroting 2021 en meerjarenbegroting 2022 – 2023 van de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen kunnen door u bij het dagelijks bestuur worden ingebracht tot twee maanden na toezending. Na afloop van deze termijn stelt het algemeen bestuur deze stukken definitief vast en stuurt deze met bijbehorende bescheiden aan het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland, onder mededeling van de eventueel ingekomen zienswijzen.

De gronden in Bijsterhuizen zijn bijna verkocht. Enkel in fase 7 resteert nog ca 4.4. ha. De openbare ruimte in fase 7 van Bijsterhuizen zal eind dit jaar worden overgedragen aan de gemeente Wijchen. Hiermee zit de gemeenschappelijke regeling in haar eindfase en worden er voorbereidingen getroffen om tot beëindiging van de regeling over te gaan. Tevens onderzoekt het dagelijks bestuur op welke wijze de twee gemeenten hun verantwoordelijkheid voor Bijsterhuizen na beëindiging kunnen blijven nemen U zult in een later stadium over beide processen nader worden geïnformeerd.

Het dagelijks bestuur heeft voorgesteld om aan de deelnemende gemeenten een winstuitkering te doen van drie miljoen euro. Het algemeen bestuur van GR Bijsterhuizen zal hierover in juni 2021 een definitief besluit nemen.

Wij vertrouwen erop u hiermee vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd.

Met een hartelijke groet,

Namens het bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen,

De secretaris, De voorzitter,

Mr L.A.Kamps N.G.Derks

Bijsterhuizen

TOPLOCATIE VAN EUROPESE ALLURE

JAARSTUKKEN 2020

VAN DE

GEMEENSCHAPPELIJKE REGELING

BIJSTERHUIZEN

Behorende bij onze verklaring d.d.

15 APR 2021

astrium
overheidsaccountants b.v.

Behorende bij onze verklaring d.d.

15 APR 2021

[redacted]

astrium
overheidsaccountants b.v.


Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
astrium
overheidsaccountants b.v.

INHOUDSOPGAVE

JAARSTUKKEN

Voorwoord 5
JAARVERSLAG 6
PARAGRAFEN 7
Paragraaf 1. Meerjarenraming 8
Paragraaf 2. Financiering 8
Paragraaf 3. Bedrijfsvoering 9
Paragraaf 4. Grondbeleid 9
Paragraaf 5. Weerstandsvermogen en risicobeheersing 9
JAARREKENING 13
1. Waarderingsgrondslagen 13
2. Rekening van lasten en baten 15
3. Balans 20
4. Wet Normering Topinkomens (WNT) 27
5. Verzameling 29
Bijlage A Jaarrekening 2020 GR Bijsterhuizen 30

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
astrium
overheidsaccountants b.v.

Voorwoord

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 161,2 hectare uitgeefbaar terrein. Het overgrote deel van het bedrijventerrein ligt op Wijchens grondgebied, het andere deel ligt in de gemeente Nijmegen.

In 2021 heeft het bestuur van de gemeenschappelijke regeling de planexploitatie herijkt. In de vastgestelde planexploitatie zijn grondverkopen voorzien t/m 2022, waarna beëindiging en opheffing volgt in 2023.

Ultimo 2020 zijn Fase 7 en Fase 1a nog onderhanden.

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
[redacted]
astrium
overheidsaccountants b.v.

JAARVERSLAG

Bestuursorganisatie

De samenstelling van de bestuursorganisatie is als volgt per 31 december 2020:

Algemeen Bestuur :	Dhr. N.G. Derks (voorzitter) Dhr. N.P. Vergunst (vicevoorzitter) Mw. M. van Beek Dhr. P.L.J. Loermans Mw. Dr. M. Esselbrugge Mw. H. Tiemens
Dagelijks Bestuur:	Dhr. N.G. Derks (voorzitter) Dhr. N.P. Vergunst (vicevoorzitter) Mw. M. van Beek
Directie:	Mr. L. Kamps (secretaris) E.W.C. van Schipstal (plaatsvervangend secretaris)

In 2020 is het bestuur van GR Bijsterhuizen in totaal driemaal bijeengekomen. Onderstaand treft u een overzicht aan van de relevante onderwerpen van overleg:

- Benoeming leden DB;
- Jaarrekening 2019;
- Begroting 2020 t/m 2024;
- Besluiten grondverkopen;
- Stand van zaken verkopen;
- Actualisatie planexploitatie;
- Vennootschapsbelasting;
- Infrastructurele werkzaamheden;
- Winstuitkering naar beide gemeenten;
- Versnelde afbouw GR Bijsterhuizen.

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
[redacted]
astrium
overheidsaccountants b.v.

PARAGRAFEN


Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
astrium
overheidsaccountants b.v.

Paragraaf 1. Meerjarenraming

In onderstaande tabel vindt u de meerjarenbegroting 2020, zoals door het bestuur is vastgesteld op 11 juni 2020. De cijfers in deze meerjarenbegroting zijn gebaseerd op een actualisatie van de planexploitatie per 1 januari 2020.

Lasten

Omschrijving	Rekening t/m 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Grondverwerving	35.636.162	0	0	0	0
Archeologie	1.024.239	25.000	25.000	0	0
Sloopkosten	1.211.991	0	0	0	0
Milieukosten	298.960	0	0	0	0
Beheerplan t/m 2024	2.350.037	19.070	19.070	0	0
Bouw en woonrijp maken	33.758.613	1.191.836	453.370	0	0
Winstuitkering	37.289.429	0	0	0	0
Plankosten en VTU	15.331.098	323.300	323.300	323.300	323.300
Voorziening kwaliteitsinstandhouding	2.335.033	42.038	41.700	13.900	13.900
Fondsvorming	464.516	360.000	60.000	60.000	60.000
Rente	3.183.369	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	390.211	83.444	46.650	15.550	15.550
Totaal lasten	**133.273.658**	**2.044.688**	**969.090**	**412.750**	**412.750**

Baten

Omschrijving	Rekening t/m 2019	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Verkopen	130.908.952	4.236.060	4.050.000	1.350.000	1.350.000
Overige opbrengsten	1.343.035	0	0	0	0
Externe subsidies	7.267.770	0	0	0	0
Rente	0	0	0	0	0
Totaal baten	**139.519.758**	**4.236.060**	**4.050.000**	**1.350.000**	**1.350.000**
Saldo	**6.246.100**	**2.191.372**	**3.080.910**	**937.250**	**937.250**
Winstneming	8.432.000				
Boekwaarde	**2.185.900**				

Paragraaf 2. Financiering

Schatkistbankieren

De GR voorziet in haar eigen financiering. Op grond van art. 2 Wet FIDO worden overtollige liquiditeiten bij 's Rijks schatkist aangehouden. Voor GR Bijsterhuizen is een drempelbedrag van € 250.000 van toepassing.

Kasgeldlimiet en renterisiconorm

De wet FIDO bevat een kasgeldlimiet en een renterisiconorm die een grens stelt aan financiering op korte termijn respectievelijk lange termijn.
Bij GR Bijsterhuizen is geen sprake van een negatief banksaldo, noch van aangetrokken leningen. Daarom doet zich geen renterisico voor en zijn de kasgeldlimiet en de renterisiconorm niet van toepassing.

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
[redacted]
astrium
overheidsaccountants b.v.

Paragraaf 3. Bedrijfsvoering

Directie- en bedrijfsvoering is in handen van diverse ambtenaren van de deelnemende gemeenten Nijmegen en Wijchen met de specialismen Gebiedsontwikkeling, Grondzaken, Economie en Financiën.

Onder andere door middel van de Bedrijvenvereniging Bijsterhuizen en 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.

Gemeente Nijmegen
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Gemeente Wijchen
Postbus 9000
6600 HA Wijchen

Paragraaf 4. 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 2020 en de verwachte einduitkomsten op grond van de bijgestelde berekeningen weergegeven.

Investeringen		- 137,5 mln.	
Opbrengsten		147,2 mln.	
	Saldo op boekwaarde 31 dec 2020		**9,7 mln.**
Investeringen		-140,4 mln.	
Opbrengsten		153,5 mln.	
	Saldo op eindwaarde 31-12-2023		**13,1 mln.**
	Saldo op contante waarde 31-12-2020		**12,7 mln.**

Volgens de planexploitatie GR Bijsterhuizen per 1 januari 2021 is er nog circa 4,4 hectare van de in totaal 161,2 hectare gronden uit te geven.
In verband met de voorspoedige verkoop van de gronden in 2020 is de looptijd van de verwachte grondexploitatie verkort met 1 jaar, waarbij de einddatum is verplaatst van 31 december 2024 naar 31 december 2023.
Naar verwachting zal de resterende grond van circa 4,4 hectare worden verkocht in 2021 en 2022. Vervolgens vindt dan in 2023 afwikkeling van de planexploitatie plaats.

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 5. 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

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
astrium
overheidsaccountants b.v.

eindwaarde vermeld. Te weten:

1. De vraagprijs is hoger dan de prijs vermeld in de planexploitatie. Dit geeft een positief resultaat van € 0 tot € 0,3 miljoen:
2. Door de verkregen duidelijkheid omtrent de aanpassing van het watersysteem wordt er alleen nog bekeken in welke mate de verkeersstructuur aangepast moet worden. De analyse wordt nog nader uitgewerkt, maar een reductie van het budget lijkt op termijn mogelijk. Dit geeft een positief resultaat van € 0,2 tot € 0,5 miljoen (€ 0,35 miljoen);
3. In de afronding van de verkopen kan het nodig zijn om voor de laatste m2's rekening te houden met een afslag ten opzichte van de rekenprijs. Hiervoor is een bedrag opgenomen dat is gebaseerd op een oppervlakte van 750 m2 en een prijs van maximaal € 20,- per m2. Dit geeft een negatief resultaat van € 0,09 miljoen.

De bovenstaande risico's geven per saldo een positieve inschatting van € 0,56 miljoen.

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling van de jaarrekening 2020 zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van de gemeenschappelijke regeling. In de regio Wuhan in China startte in december 2019 een uitbraak van het Covid-19 virus. Medio februari 2020 is dit virus in heel Europa (waaronder ook Nederland) doorgedrongen. Om het virus zo goed mogelijk te bestrijden heeft het Kabinet maatregelen getroffen, waaronder het verbieden van bijeenkomsten van (grote) groepen mensen, diverse reisverboden en de sluiting van eet- en drinkgelegenheden en sport- en
fitnessclubs, scholen en kinderdagverblijven. Dit verbod was tijdelijk (deels) opgeheven, maar is op 15 december 2020 weer van kracht gegaan en zal in ieder geval tot eind maart 2021 duren. De (nadelige) gevolgen van de Covid-19 virus lopen zodoende ook in het boekjaar 2021 door. De maatregelen om het Covid-19 virus tegen te gaan, hebben wereldwijd aanzienlijke impact op de economie en werkgelegenheid. De gevolgen voor het boekjaar 2021 en verder zijn nog niet te overzien.

Ook voor onze gemeenschappelijke regeling heeft de uitbraak van het COVID-19 virus, op het moment van het opmaken van de jaarrekening, directe organisatorische gevolgen c.q. onzekerheden. Deze organisatorische gevolgen c.q. onzekerheden bestaan uit:
a. Alle ingehuurde medewerkers werken zoveel als mogelijk vanuit huis en zijn voor onderlinge afstemming aangewezen op telefonie of digitale oplossingen;
b. Projecten en investeringen lopen vertraging op;
c. Vertragingen in de verkoop van de resterende grondexploitatie;
d. Extra inhuur van extern personeel om maatregelen te kunnen uitvoeren.

Naast de bovenstaande organisatorische gevolgen heeft dit mogelijk ook financiële gevolgen c.q. onzekerheden. Voor het boekjaar 2020 zijn deze gevolgen reeds in kaart gebracht. (GR Bijsterhuizen heeft in 2020 geen nadelige gevolgen van Corona ondervonden.) De volgende financiële gevolgen kunnen vanaf boekjaar 2021 van toepassing zijn, voor zover wij kunnen overzien op het moment van het opmaken van de jaarrekening:
a. afzetsnelheid en verwachtingen zullen wellicht naar beneden toe worden bijgesteld tot aan het niveau van de geprognosticeerde verkopen. (De uitgiftverwachting lag in Q1 2021, boven de Grex-verwachting);
b. op dit moment zijn de effecten op de overige budgetten nog niet te overzien.

De uitbraak van het Covid-19 virus heeft geen (significante) invloed op de cijfers over het boekjaar 2020. Het bestuur heeft passende maatregelen genomen c.q. zorgt ervoor dat passende maatregelen worden genomen om de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten te waarborgen. Het bestuur van de gemeenschappelijke regeling acht een duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten derhalve niet onmogelijk. De jaarrekening is dan ook opgemaakt uitgaande van de veronderstelling van continuïteit van de gemeenschappelijke regeling.

Optredende risico's worden afgedekt door de deelnemende gemeenten.

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
[redacted]
astrium overheidsaccountants b.v.

Kengetallen:	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Netto schuldquote	N.v.t.	N.v.t.
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	N.v.t.	N.v.t.
Solvabiliteitsratio	82,92%	93,31%
Structurele exploitatieruimte	N.v.t.	N.v.t.
Grondexploitatie	-3,35%	47,19%
Belastingcapaciteit	N.v.t.	N.v.t.



JAARREKENING



JAARREKENING

1. Waarderingsgrondslagen

De jaarrekening is opgesteld met inachtneming van de voorschriften die het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten daarvoor geeft. De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij het betreffende balanshoofd anders is vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen de nominale waarde.
Baten en winsten worden slechts genomen voor zover deze op balansdatum gerealiseerd zijn. Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het betreffende jaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Continuïteitsveronderstelling
De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling van de jaarrekening 2020 zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van de gemeenschappelijke regeling. In de regio Wuhan in China startte in december 2019 een uitbraak van het Covid-19 virus. Medio februari 2020 is dit virus in heel Europa (waaronder ook Nederland) doorgedrongen. Om het virus zo goed mogelijk te bestrijden heeft het Kabinet maatregelen getroffen, waaronder het verbieden van bijeenkomsten van (grote) groepen mensen, diverse reisverboden en de sluiting van eet- en drinkgelegenheden en sport- en
fitnessclubs, scholen en kinderdagverblijven. Dit verbod was tijdelijk (deels) opgeheven, maar is op 15 december 2020 weer van kracht gegaan en zal in ieder geval tot eind maart 2021 duren. De (nadelige) gevolgen van de Covid-19 virus lopen zodoende ook in het boekjaar 2021 door. De maatregelen om het Covid-19 virus tegen te gaan, hebben wereldwijd aanzienlijke impact op de economie en werkgelegenheid. De gevolgen voor het boekjaar 2021 en verder zijn nog niet te overzien.

Ook voor onze gemeenschappelijke regeling heeft de uitbraak van het COVID-19 virus, op het moment van het opmaken van de jaarrekening, directe organisatorische gevolgen c.q. onzekerheden. Deze organisatorische gevolgen c.q. onzekerheden bestaan uit:
a. Alle ingehuurde medewerkers werken zoveel als mogelijk vanuit huis en zijn voor onderlinge afstemming aangewezen op telefonie of digitale oplossingen;
b. Projecten en investeringen lopen vertraging op;
c. Vertragingen in de verkoop van de resterende grondexploitatie;
d. Extra inhuur van extern personeel om maatregelen te kunnen uitvoeren.

Naast de bovenstaande organisatorische gevolgen heeft dit mogelijk ook financiële gevolgen c.q. onzekerheden. Voor het boekjaar 2020 zijn deze gevolgen reeds in kaart gebracht. (GR Bijsterhuizen heeft in 2020 geen nadelige gevolgen van Corona ondervonden.) De volgende financiële gevolgen kunnen vanaf boekjaar 2021 van toepassing zijn, voor zover wij kunnen overzien op het moment van het opmaken van de jaarrekening:
a. afzetsnelheid en verwachtingen zullen wellicht naar beneden toe worden bijgesteld tot aan het niveau van de geprognosticeerde verkopen. (De uitgiftverwachting lag in Q1 2021, boven de Grex-verwachting);
b. op dit moment zijn de effecten op de overige budgetten nog niet te overzien.

De uitbraak van het Covid-19 virus heeft geen (significante) invloed op de cijfers over het boekjaar 2020. Het bestuur heeft passende maatregelen genomen c.q. zorgt ervoor dat passende maatregelen worden genomen om de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten te waarborgen. Het bestuur van de gemeenschappelijke regeling acht een duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten derhalve niet onmogelijk. De jaarrekening is dan ook opgemaakt uitgaande van de veronderstelling van continuïteit van de gemeenschappelijke regeling.

Optredende risico's worden afgedekt door de deelnemende gemeenten.

Voorraden
De onderhanden werken van de diverse fases van de grondexploitatie worden gewaardeerd overeenkomstig de cumulatieve bestedingen verminderd met de al ontvangen opbrengsten uit

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR. 2021
astrium
overheidsaccountants b.v.

hoofde van verkopen en subsidies, dan wel lagere marktwaarde. De algemene kosten en opbrengsten worden versleuteld over de diverse fases op basis van aandeel bruto oppervlakte. Administratieve winstneming vindt plaats volgens de Percentage of Completion (POC)-methode. Dit is een methode om de verantwoording van de resultaten over de looptijd van de grondexploitatie naar rato van de verrichte prestaties te laten plaatsvinden. De winstneming in het boekjaar wordt berekend door het geprognosticeerde resultaat voor het gehele project per balansdatum te vermenigvuldigen met het voortgangspercentage van het project per balansdatum en het reeds genomen resultaat per balansdatum daarop in mindering brengen. Daarbij wordt het voortgangspercentage van het project bepaald door het percentage 'grond verkocht' (gerealiseerde baten per balansdatum/geprognosticeerde baten gehele looptijd) te vermenigvuldigen met het percentage 'kosten gemaakt' (gerealiseerde lasten/geprognosticeerde lasten gehele looptijd).

Vorderingen
Deze worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor zover noodzakelijk zijn voorzieningen getroffen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen zijn in mindering gebracht op het saldo van de vorderingen.

Bestemmingsreserve
De bestemmingsreserve wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.
Op basis van bestuurlijke besluitvorming wordt een bedrag per verkochte m² grond afgezonderd. Het saldo hiervan wordt aan de bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding toegevoegd.

Resultaatbepaling en resultaatbestemming
Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de baten en de lasten. Resultaat met betrekking tot voltooide fasen wordt toegevoegd aan de algemene winstreserve. Overige resultaten houden verband met kwaliteitsinstandhouding.

Vennootschapsbelasting
Door het aannemen van de Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht Overheidsondernemingen door de Eerste Kamer op 19 mei 2015 is GR Bijsterhuizen met ingang van 1 januari 2016 vennootschapsbelastingplichtig.
De vennootschapsbelastinglast wordt berekend op basis van fiscale grondslagen, waarbij de methodiek van de Vaststellingsovereenkomst grondbedrijf voor gemeenten wordt toegepast, met uitzondering van de disconteringsvoet (3,93% in aanmerking genomen) en rentelasten (niet in aanmerking genomen).

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
[redacted]
astrium
overheidsaccountants b.v.

2. Rekening van lasten en baten

A. Structureel: Niet van toepassing
B. Incidenteel:

LASTEN

	Begroting 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Grondverwerving	€ 0	€ 0	€ 1.106.795
Archeologie	€ 25.000	€ 0	€ 0
Beheerplan	€ 19.070	€ 61.526	€ 204.933
Bouw- en woonrijp maken	€ 1.191.836	€ 76.954	€ 183.703
Plankosten en VTU	€ 323.300	€ 334.283	€ 576.291
Fondsvorming	€ 360.000	€ 0	€ 332.470
Vennootschapsbelasting	€ 83.444	€ 668.091	€ 285.329
Mutatie voorraden	€ 2.191.372	€ 6.461.804	€ 2.282.723
Totaal lasten	**€ 4.194.022**	**€ 7.602.658**	**€ € 4.972.244**

BATEN

	Begroting 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Verkopen	€ 4.236.060	€ 7.601.670	€ 4.631.660
Overige opbrengsten	€ 0	€ 70.455	€ 49.684
Rente	€ 0	€ 0	€ 0
Winstneming grondexploitatie	€ 0	€ 4.021.000	€ 3.132.000
Totaal baten	**€ 4.236.060**	**€ 11.693.125**	**€ 7.813.344**
Saldo van baten en lasten	**€ 42.038**	**€ 4.090.467**	**€ € 2.841.100**
Onttrekking bestemmingsreserves	€ 0	€ 0	€ 332.470
Dotatie bestemmingsreserves	€ 42.038	€ 69.467	€ 41.570
Gerealiseerd resultaat	**€ 0**	**€ 4.021.000**	**€ 3.132.000**

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
[redacted]
astrium overheidsaccountants b.v.

TOELICHTING OP DE REKENING VAN BATEN EN LASTEN

TOELICHTING OP DE BATEN

Verkopen	**Begroting 2020**	**Jaarrekening 2020**	**Jaarrekening 2019**
Fase 7		€ 1.985.195	€ 1.277.595
Fase 5		€ 3.294.875	€ 3.354.065
Fase 3		€ 2.321.600	€ 0
Totaal opbrengsten grondverkoop	**€ 4.236.060**	**€ 7.601.670**	**€ 4.631.660**

Grondverkoop gebied Wijchen	2020	2019
Fase 7	13.709 m2	8.811 m2
Fase 5	21.721 m2	21.096 m2
Fase 3	14.510 m2	0 m2
Totaal grondverkoop	49.940 m2	29.907 m2

Grondverkoop gebied Nijmegen	2020	2019
Totaal grondverkoop	0 m2	0 m2

Overige opbrengsten	**Begroting 2020**	**Jaarrekening 2020**	**Jaarrekening 2019**
Opbrengst rioolaansluitingen		€ 5.090	€ 15.245
Huuropbrengsten		€ 0	€ 6.000
Optievergoedingen		€ 18.392	€ 12.615
Overige opbrengsten		€ 46.973	€ 15.824
Totaal Overige opbrengsten	**€ 0**	**€ 70.455**	**€ 49.684**

Mutatie winstreserves
In 2020 heeft tussentijdse winstuitkering plaatsgevonden voor een bedrag van € 3.000.000.

Mutatie bestemmingsreserve	**Begroting 2020**	**Jaarrekening 2020**	**Jaarrekening 2019**
Onttrekking bestemmingsreserve	€ 0	€ 0	€ 332.470
Dotatie bestemmingsreserve	€ 42.038	€ 69.467	€ 41.570
Totaal mutatie bestemmingsreserve	**€ 42.038**	**€ 69.467**	**€ 290.900**

Onttrekkingen bestemmingsreserve
In 2020 is geen sprake van onttrekking aan de bestemmingsreserve. De onttrekking in 2019 betreft overdracht van de bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding met betrekking tot Fase 5 en Fase 6 aan de gemeente Wijchen.

Dotaties bestemmingsreserve
In 2020 is een dotatie gedaan aan de reserve kwaliteitsinstandhouding wegens grondverkopen, zijnde 49.940 m2 x € 1,391 = € 69.467.

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
[redacted]
astrium overheidsaccountants b.v.

TOELICHTING OP DE LASTEN

Grondverwerving	Begroting 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Aankopen (grondruil)		€ 0	€ 783.370
Verwervingsbijdrage gemeente Wijchen		€ 0	€ 323.425
Totaal	**€ 0**	**€ 0**	**€ 1.106.795**

Archeologie	Begroting 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Archeologische kosten	€ 25.000	€ 0	€ 0
Totaal	**€ 25.000**	**€ 0**	**€ 0**

Beheerplan	Begroting 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Kolken/riool/gemalen		€ 23.868	€ 25.778
Groen		€ 26.561	€ 58.149
Watergangen		€ 6.217	€ 6.823
Wegen		€ 0	€ 4.852
Beheer & onderhoud		€ 4.880	€ 109.331
Totaal	**€ 19.070**	**€ 61.526**	**€ 204.933**

Bouw- en woonrijp maken	Begroting 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
Kosten	€ 1.191.836	€ 76.954	€ 183.703
Totaal	**€ 1.191.836**	**€ 76.954**	**€ 183.703**

Plankosten en VTU	Begroting 2020	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019
DVO Wijchen		€ 57.025	€ 86.283
DVO Nijmegen		€ 149.169	€ 154.633
Vergoeding directie		€ 0	€ 70.761
Vergoeding derden		€ 0	€ 22.463
Werkzaamheden door derden		€ 18.482	€ 95.896
Gemeentelijke belastingen		€ 73.872	€ 82.859
Bewegwijzering		€ 178	€ 0

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
astrium
overheidsaccountants b.v.
[redacted]

Exploitatiekosten GR	€ 18.751	€	47.266
Externe advieskosten	€ 15.705	€	9.296
Overige kosten	€ 1.101	€	6.834
Totaal	**€ 323.300**	**€ 334.283**	**€ 576.291**

Fondsvorming	**Begroting 2020**	**Jaarrekening 2020**	**Jaarrekening 2019**
Overdracht bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding Fase 5 en 6		€ 0	€ 332.470
Totaal	**€ 360.000**	**€ 0**	**€ 332.470**

Vennootschapsbelasting	**Begroting 2020**	**Jaarrekening 2020**	**Jaarrekening 2019**
Vennootschapsbelasting kwaliteitsinstandhouding Fase 5 en 6	€ 83.444	€ 668.091	€ 285.329
Totaal	**€ 83.444**	**€ 668.091**	**€ 285.329**

Mutatie voorraden	**Begroting 2020**	**Jaarrekening 2020**	**Jaarrekening 2019**
Mutatie voorraden	€ 2.191.372	€ 6.461.804	€ 2.282.723
Totaal	**€ 2.191.372**	**€ 6.461.804**	**€ 2.282.723**

Mutatie voorraden

Het begrote resultaat 2020 is in de kolom begroting 2020 opgenomen onder mutatie voorraden en wijkt hiermee af van de originele opstelling van de begroting.

Gerealiseerde versus begrote baten en lasten

Het resultaat over het onderhavige boekjaar is circa € 4.260.000 hoger is dan begroot.

De gerealiseerde baten 2020 van circa € 7.600.000 stijgen met circa € 3.400.000 uit boven de begrote baten 2020 van circa € 4.200.000.
In het onderhavige boekjaar heeft voorspoedige verkoop van gronden tegen hogere prijzen per m2 dan geprognosticeerd geleid tot fors hogere baten dan begroot.

De gerealiseerde lasten 2020 van circa € 1.200.000 zijn circa € 860.000 lager dan de begrote lasten van circa € 2.000.000. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van uitstel van begrote projecten binnen het budget Bouw- en woonrijp maken die toezien op de waterhuishouding en de verkeerssituatie op het bedrijventerrein. Voor zover het de waterhuishouding (waterschap) betreft (last circa € 440.000), vindt uitvoering plaats in 2021. Per heden is de discussie over aanpak van de verkeerssituatie nog niet opgestart.

Door innemen van standpunten over toepassing van fiscale grondslagen bij berekening van de belastingdruk (VPB) en afstemming hiervan met de Belastingdienst via het indienen van (aangepaste) aangiften VPB vanaf boekjaar 2016 is in 2021 duidelijkheid verkregen over de ten laste van de grondexploitatie te brengen belastingdruk. De in het boekjaar verantwoorde belastinglast van circa € 668.000 bestaat uit de belastingdruk over 2020 van circa € 412.000

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR. 2021
astrium
overheidsaccountants b.v.

en een last van circa € 256.000 als gevolg van aanpassing belastingdrukken 2016 tot en met 2019.



3. Balans

Stand per 31 december (voor resultaatbestemming)

ACTIVA

	2020	2019
Vlottende activa		
Voorraden	€ -254.905	€ 2.185.900
Debiteuren en overige kortlopende vorderingen	€ 61.102	€ 35.130
Vorderingen op openbare lichamen	€ 11.704.856	€ 6.815.245
Liquide middelen	€ 249.998	€ 246.342
Overlopende activa	€ 0	€ 0
Totaal activa	**€ 11.761.051**	**€ 9.282.617**

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
astrium overheidsaccountants b.v.
[redacted]

Stand per 31 december

PASSIVA

		2020		2019
Vaste passiva:				
Eigen Vermogen:				
Algemene winstreserve	€	5.432.000	€	5.300.000
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding	€	299.423	€	229.956
Resultaat boekjaar	€	4.021.000	€	3.132.000
Vlottende passiva:				
Uitzettingen met een looptijd korter dan een jaar				
Netto kortlopende schulden met een looptijd korter dan één jaar	€	101.175	€	67.373
Overlopende passiva	€	1.907.453	€	553.288
Totaal passiva	**€**	**11.761.051**	**€**	**9.282.617**

Behorende bij onze verklaring d.d.

15 APR 2021

astrium overheidsaccountants b.v.

[redacted]

Toelichting op de balans

ACTIVA

Voorraad

		2020		2019
Onderhanden werk	€	-254.905	€	2.185.900

Het verloop van het onderhanden werk in 2020 kan als volgt worden gespecificeerd:

Stand per 1 januari	**€**	2.185.900	**€**	1.336.623
Overdracht fases	€	0	€	1
Stand per 31 december na overdracht fases	€	2.185.900	€	1.336.622
Opbrengsten	€	-7.672.125	€	-4.681.343
Kosten	€	1.210.320	€	2.398.621
Mutaties	€	-6.461.805	€	-2.282.722
Tussentijdse winstuitkering	€	3.000.000	€	3.000.000
Winstneming (POC)	€	1.021.000	€	132.000
Stand per 31 december	**€**	**-254.905**	**€**	**2.185.900**

Met ingang van boekjaar 2017 (schattingswijziging) worden gecalculeerde winsten op bouwgrondexploitaties als gerealiseerd gepresenteerd naar rato van het percentage dat de verkoop en de kosten van de exploitatie zijn gerealiseerd (Percentage of Completion (POC) methode). De gerealiseerde winst over het onderhavige boekjaar is berekend op € 4.021.000. In 2019 is het openbaar gebied van Fase 5 en Fase 6 tegen een vergoeding van € 1 overgedragen aan de gemeente Wijchen.

Geraamde mutaties en eindwaarden van de BGE (* € 1.000):

Omschrijving	**Boekwaarde 31-12-2020**	**Geraamde mutaties**	**Totaal te verwachten 31-12-2023**
Grondwerving	35.636	0	35.636
Archeologie/sloop/milieu	2.535	0	2.535
Beheerplan	2.412	50	2.462
Bouw en woonrijp maken	33.836	1.570	35.406
Plankosten	15.665	822	16.487
Overige	7.111	479	7.590
Totaal kosten	97.195	2.921	100.116
Totaal opbrengsten	-147.192	-6.353	-153.545
Saldo	-49.997	-3.432	-53.429
Winstneming (POC)	9.453	0	9.453
Winstuitkering	40.289	0	40.289
Saldo	-255	-3.432	-3.687

In bovenstaande opstelling is een positief resultaat (opbrengsten > kosten) weergegeven met een '-'.
Bovenstaande ramingen zijn gebaseerd op inschattingen van de planeconoom op basis van gegevens van de betrokken specialisten, het verleden en de huidige markt.

Voor een verloopoverzicht van de boekwaarde per fase wordt verwezen naar Bijlage A.

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
[redacted]
astrium
overheidsaccountants b.v.

Debiteuren en overige kortlopende vorderingen

De debiteuren en overige kortlopende vorderingen worden als volgt gespecificeerd:

		2020		2019
Debiteuren	€	61.102	€	35.130
Voorziening dubieuze debiteuren	€	0	€	0
	€	**61.102**	€	**35.130**

Vorderingen op openbare lichamen
Rekening-courantverhouding Rijk

		2020		2019
Stand per 31 december	€	11.704.856	€	6.815.245

Schatkistbankieren
Het drempelbedrag kasgeld bedraagt € 250.000. De norm van het drempelbedrag wordt berekend als zijnde 0,75 procent van het begrotingstotaal met een minimum van € 250.000. In onderstaande tabel wordt per kwartaal het gemiddelde saldo uitgesplitst.

Gemiddeld saldo	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal
BNG	€ 231.847	€ 218.241	€ 202.358	€ 217.791

Over het uitstaande saldo Schatkistbankieren wordt geen rente vergoed.

Liquide middelen
Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

		2020		2019
Rekening-courant	€	249.998	€	246.342
Totaal	**€**	**249.998**	**€**	**246.342**

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
astrium
overheidsaccountants b.v.

PASSIVA

Eigen Vermogen

Algemene winstreserve

		2020		2019
Stand per 1 januari	€	5.300.000	€	6.000.000
Bij: resultaat voorgaand boekjaar	€	3.132.000	€	2.300.000
Af: tussentijdse winstuitkering	€	3.000.000	€	3.000.000
Stand per 31 december	**€**	**5.432.000**	**€**	**5.300.000**

Bestemmingreserve

		2020		2019
Kwaliteitsinstandhouding Gemeente Nijmegen	€	0	€	0
Kwaliteitsinstandhouding Gemeente Wijchen	€	299.423	€	229.956
Totaal	**€**	**299.423**	**€**	**229.956**

Om de doelstelling van een kwalitatief hoogwaardig industrieterrein ook in de toekomst te kunnen realiseren, wordt van de opbrengst uit grondverkopen een bedrag per m² afgezonderd. De hiertoe gevormde bestemmingsreserves kwaliteitsinstandhouding worden met de overdracht van een fase overgedragen aan de betreffende gemeente. Het Algemeen Bestuur heeft de bevoegdheid om de dotatie te verhogen of te verlagen. De onttrekking in 2019 heeft betrekking op de overdracht van Fase 5 en Fase 6.

Het verloop van de bestemmingsreserves kwaliteitsinstandhouding is als volgt:

Kwaliteitsinstandhouding Gemeente Nijmegen

		2020		2019
Stand per 1 januari	€	0	€	0
Dotatie	€	0	€	0
Onttrekking	€	0	€	0
Stand per 31 december	**€**	**0**	**€**	**0**

Kwaliteitsinstandhouding Gemeente Wijchen

		2020		2019
Stand per 1 januari	€	229.956	€	520.856
Dotatie	€	69.467	€	41.570
Onttrekking	€	0	€	332.470
Stand per 31 december	**€**	**299.423**	**€**	**229.956**



Resultaat boekjaar

		2020		2019
Stand per 1 januari	€	3.132.000	€	2.300.000
Af: bestemd in boekjaar	€	3.132.000	€	2.300.000
Bij: resultaat boekjaar	€	4.021.000	€	3.132.000
Stand per 31 december	**€**	**4.021.000**	**€**	**3.132.000**

Netto kortlopende schulden met een looptijd korter dan één jaar

		2020		2019
Crediteuren	€	101.175	€	67.373
Totaal	**€**	**101.175**	**€**	**67.373**

Overlopende passiva

		2020		2019
Vennootschapsbelasting	€	333.069	€	123.420
Gemeente Nijmegen DVO	€	149.169	€	154.633
Gemeente Wijchen DVO	€	0	€	86.283
Gemeente Wijchen onderhoudskosten	€	0	€	10.770
Verrekeningen derden	€	0	€	47.697
Omzetbelasting	€	1.258.386	€	19.782
Borgsommen	€	150.000	€	90.000
Overige	€	16.829	€	20.703
Totaal	**€**	**1.907.453**	**€**	**553.288**



Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Voorwaardelijke verplichting Vennootschapsbelasting
GR Bijsterhuizen is met ingang van 1 januari 2016 vennootschapsbelastingplichtig.

Als gevolg van deze belastingplicht dient een fiscale openingsbalans per 1 januari 2016 te worden samengesteld. Op de openingsbalans dienen de vermogensbestanddelen tegen de waarde in het economische verkeer te worden opgenomen. De openingsbalans vormt daarmee de grondslag voor de toekomstige VPB afdracht.

Via het indienen van een gewijzigde aangifte Vennootschapsbelasting 2016 is in 2021 zekerheid verkregen over de fiscale openingsbalans. De definitieve aanslag 2016 is in 2021 opgelegd. Gehanteerde fiscale grondslagen zijn conform de Vaststellingsovereenkomst grondbedrijf voor gemeenten, met uitzondering van de disconteringsvoet (3,93% in aanmerking genomen) en rentelasten (niet in aanmerking genomen).

Op basis van de geactualiseerde planexploitatie Bijsterhuizen per 1 januari 2021 en toegepaste fiscale grondslagen bedraagt de VPB-last 2016 t/m 2023 circa € 1.215.000.

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
astrium
overheidsaccountants b.v.
[redacted]

4. Wet Normering Topinkomens (WNT)

WNT-verantwoording 2020
De WNT is van toepassing op Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen. Het voor Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen toepasselijke bezoldigingsmaximum is voor boekjaar 2020 € 201.000, het algemeen bezoldingsmaximum.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Functiegegevens	**2020**	**2019**
Naam	n.v.t.	J.A. Dekkers
Functie	n.v.t.	Directeur
Aanvang en einde functievervulling	n.v.t.	01.01-31.12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	n.v.t.	0,37
Dienstbetrekking (fictief)	n.v.t.	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	n.v.t.	*€ 70.761*
Beloningen betaalbaar op termijn	n.v.t.	*N.v.t.*
Bezoldiging	n.v.t.	€ 70.761
Toepasselijk individueel bezoldigingsmaximum	n.v.t.	€ 71.170
Toepasselijk WNT-maximum	n.v.t.	€ 194.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Functiegegevens	**2020**	**2019**
Naam	Léon Kamps	n.v.t.
Functie	Secretaris	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling	25.03-31.12	n.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 193	n.v.t.
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 242.000	n.v.t.
Toepasselijk individueel maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 25.090	n.v.t.
Bezoldiging (alle bedragen excl. BTW)		
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief	Ja	n.v.t.
Bezoldiging in betreffende periode	€ 19.425	n.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet	n.v.t.	n.v.t.

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
astrium
overheidsaccountants b.v.
[redacted]

terugontvangen bedrag		
Bezoldiging	€ 19.425	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegen onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

1d. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 1.700 of minder
Topfunctionarissen inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een totale bezoldiging van € 1.700 of minder

Gegevens 2020		
Naam topfunctionaris	**Functie**	**Periode**
Dhr. Mr. J.Th.C.M. Verheijen	Voorzitter	01.01.2020 - 10.06.2020
Dhr. N.G. Derks	Voorzitter	11.06.2020 - 31.12.2020
Dhr. N.G. Derks	Vicevoorzitter	01.01.2020 - 10.06.2020
Dhr. N.P. Vergunst	Vicevoorzitter	11.06.2020 - 31.12.2020
Mr. L. Kamps	Plv-secretaris	01.01.2020 - 24.03.2020
E.W.C. van Schipstal	Plv-secretaris	25.03.2020 - 31.12.2020
Mw. M. van Beek	Bestuurder	28.05.2020 - 31.12.2020
Dhr. P.L.J. Loermans	Bestuurder	01.01.2020 - 31.12.2020
Mw. Dr. M. Esselbrugge	Bestuurder	01.01.2020 - 31.12.2020
Mw. H. Tiemens	Bestuurder	01.01.2020 - 31.12.2020

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT
Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
astrium
overheidsaccountants b.v.
[redacted]

5. Verzameling

Totaal lasten 2020	€	7.602.658
Totaal baten 2020	€	11.693.125
Toevoeging winstreserve	€	4.021.000
Gerealiseerde totaal van saldo van baten en lasten	€	69.467
Onttrekking bestemmingsreserves	€	0
Dotatie bestemmingsreserves	€	69.467
Gerealiseerde resultaat	**€**	**0**

Aldus deze rekening opgemaakt en in tweevoud overlegd aan het Dagelijks Bestuur,

Wijchen,
De comptabele,

T.T. van Hulzen

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

De secretaris, De voorzitter,

Mr. L.A. Kamps, N.G. Derks

Behorende bij onze verklaring d.d.
15 APR 2021
astrium overheidsaccountants b.v.
[redacted]

Bijlage A Jaarrekening 2020 GR Bijsterhuizen

VOORRADEN	Boekwaarde t/m Fase 4	Boekwaarde Fase 5	Boekwaarde Fase 6	Boekwaarde Fase 7	Boekwaarde Fase 1a	Boekwaarde Algemeen	Boekwaarde fase 3 tm 1a
BOEKWAARDE 01.01.2020	**€ -2.097.946**	**€ -3.972.621**	**€ -241.279**	**€ -2.077.155**	**€ -779.151**	**€ -77.948**	**€ -6.246.100**
Winstneming (POC)							**€ 8.432.000**
BOEKWAARDE 01.01.2020 (POC)							**€ 2.185.900**
Verwerving gronden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Archeologie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Sloopkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Milieukosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Beheerplan	€ -	€ -	€ -	€ 61.526	€ -	€ -	€ 61.526
Bouw- en woonrijp maken	€ -	€ 61.847	€ -	€ 15.107	€ -	€ -	€ 76.954
Fondskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Vennootschapsbelasting	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 668.091	€ 668.091
Plankosten	€ -	€ 386	€ 8.334	€ -	€ -	€ 325.563	€ 334.283
Reserve kwaliteitsinstandhouding	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 69.467	€ 69.467
Totale kosten	***€ -***	***€ 62.233***	***€ 8.334***	***€ 76.633***	***€ -***	***€ 1.063.121***	***€ 1.210.320***
Verkopen	€ 2.321.600	€ 3.294.875	€ -	€ 1.985.195	€ -		€ 7.601.670
Overige opbrengsten	€ -	€ 5.090	€ -	€ 18.392	€ -	€ 46.973	€ 70.455
Renteresultaat	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale opbrengsten	***€ 2.321.600***	***€ 3.299.965***	***€ -***	***€ 2.003.587***	***€ -***	***€ 46.973***	***€ 7.672.125***
Saldo mutaties	***€ -2.321.600***	***€ -3.237.732***	***€ 8.334***	***€ -1.926.954***	***€ -***	***€ 1.016.148***	***€ -6.461.805***
Winstuitkering (tussentijds)	€ 930.341	€ 1.297.465	€ -	€ 772.193	€ -	€ -	€ 3.000.000
Kostenverdeling 2020	€ -	€ 396.651	€ 53.118	€ 488.431	€ -	€ -938.200	**€ -**
BOEKWAARDE 31.12.2020	**€ -4.419.546**	**€ -6.813.702**	**€ -179.827**	**€ -3.515.678**	**€ -779.151**	**€ -**	**€ -9.707.905**
Winstneming (POC)							**€ 9.453.000**
BOEKWAARDE 31.12.2020 (POC)							**€ -254.905**

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het algemeen bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen te Wijchen

A. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020 van de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen te Wijchen gecontroleerd.

Naar ons oordeel:

- geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van zowel de baten en lasten over 2020 als van de activa en passiva van de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen per 31 december 2020 in overeenstemming met het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).
- zijn de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties over 2020 in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand gekomen in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving opgenomen bepalingen.

De jaarrekening bestaat uit

1. het overzicht van baten en lasten over 2020;
2. de balans per 31 december 2020;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (Bado)en het Controleprotocol Wet normering topinkomens (WNT) 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende geschikt is als basis voor ons oordeel.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd
In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Materialiteit
Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 76.000. De bij onze controle toegepaste goedkeuringstolerantie bedraagt voor fouten 1% en voor onzekerheden 3% van de totale lasten inclusief toevoegingen aan reserves, zoals voorgeschreven in artikel 2 lid 1 Bado.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn, zoals ook bedoeld in artikel 3 Bado.

Wij zijn met het bestuur overeengekomen dat wij aan het bestuur tijdens onze controle geconstateerde fouten en onzekerheden groter of gelijk aan € 76.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwantitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

B. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- het jaarverslag, waaronder de programmaverantwoording en de paragrafen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is zoals bedoeld in artikel 213 lid 3 sub d Gemeentewet en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het jaarverslag in overeenstemming met het BBV.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het dagelijks bestuur en algemeen bestuur voor de jaarrekening

Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met het BBV. Het dagelijks bestuur is ook verantwoordelijk voor het rechtmatig tot stand komen van de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties, in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving opgenomen bepalingen.

In dit kader is het dagelijks bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het dagelijks bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die relevante wet- en regelgeving mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het dagelijks bestuur afwegen of de financiële positie voldoende is om de gemeenschappelijke regeling in staat te stellen de risico's vanuit de reguliere bedrijfsvoering financieel op te vangen. Het dagelijks bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de risico's kunnen worden opgevangen toelichten in de jaarrekening.

Het algemeen bestuur is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de gemeenschappelijke regeling.

Onze verantwoordelijkheid voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.
Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Bado en het Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's
  - dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude,
  - dat baten en lasten alsmede de balansmutaties als gevolg van fouten of fraude niet in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen,

het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de gemeenschappelijke regeling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, de gebruikte financiële rechtmatigheidscriteria en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het dagelijks bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het dagelijks bestuur gehanteerde afweging dat de gemeenschappelijke regeling in staat is de risico's vanuit de reguliere bedrijfsvoering financieel op te vangen aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de gemeenschappelijke regeling haar financiële risico's kan opvangen. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de gemeenschappelijke regeling de financiële risico's niet kan opvangen;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen en of de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen.

Wij communiceren met het algemeen bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

[redacted]

[redacted]

Aan de directie en het bestuur van de
Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen
Postbus 9000
6600 HA WIJCHEN

ZOETERMEER, 15 april 2021

Betreft: Controleverklaring bij de jaarstukken 2020

Geachte directie en bestuur,

Hierbij ontvangt u een gewaarmerkt exemplaar van de jaarstukken 2020 voorzien van onze controleverklaring d.d. 15 april 2021. Tevens zenden wij u twee losse exemplaren (getekend en ongetekend) van bovengenoemde controleverklaring. Wij bevestigen u akkoord te gaan met het opnemen van deze controleverklaring in exemplaren van de jaarstukken 2020, die overeenkomen met het bijgevoegde gewaarmerkte exemplaar.

Ondertekening, vaststelling en openbaarmaking van de jaarrekening
Wij hebben één exemplaar van de controleverklaring voorzien van een originele handtekening, dit exemplaar is ten behoeve van uw eigen archief. Het andere exemplaar van de controleverklaring is voorzien van de naam van onze accountantspraktijk en de naam van de accountant, echter zonder persoonlijke handtekening. Wij verzoeken u bij openbaarmaking van de controleverklaring gebruik te maken van het exemplaar van de controleverklaring dat niet is voorzien van een persoonlijke handtekening.

Wij bevestigen u ermee akkoord te gaan dat het afschrift van onze controleverklaring zonder persoonlijke handtekening openbaar wordt gemaakt, mits de opgemaakte jaarstukken ongewijzigd worden vastgesteld door het bestuur. Openbaarmaking van de controleverklaring is slechts toegestaan tezamen met deze jaarstukken. Indien u de jaarstukken en de controleverklaring opneemt op Internet, dient u te waarborgen dat de jaarstukken goed zijn afgescheiden van andere informatie op de Internetsite. Afscheiding kan bijvoorbeeld plaatsvinden door de jaarstukken in niet-bewerkbare vorm als afzonderlijk bestand op te nemen of door een waarschuwing op te nemen indien de lezer de jaarstukken verlaat ("u verlaat de beveiligde, door de accountant gecontroleerde jaarrekening").

Een exemplaar van de jaarstukken dient te worden ondertekend door het bestuur.
De jaarstukken dienen te worden vastgesteld in een vergadering en de vaststelling dient te worden genotuleerd. Gaarne ontvangen wij een exemplaar van de definitieve jaarstukken per ommegaande retour.

Astrium Overheidsaccountants B.V.
Edelgasstraat 57, 2718 SX Zoetermeer
www.astrium.nl

Tel: (079) 36 23 613
Fax: (079) 361 57 77
info@astrium.nl

IBAN NL10RABO0322622360
BTW nr. NL810591625B01
KVK: 34168056

Controlebevindingen
Gedurende de audit hebben wij uitgebreid met u gesproken over onze controlebevindingen. De belangrijkste signaleringen, bevindingen en conclusies zijn besproken met uw directeur en controller besproken.

Gebeurtenissen na balansdatum
Indien er, voor vaststelling van de jaarrekening, omstandigheden met belangrijke financiële gevolgen voor uw organisatie (gebeurtenissen na balansdatum) blijken, dient de jaarrekening te worden aangepast. Uiteraard vervalt in die situatie onze bovengenoemde toestemming.

Kwaliteit IT-omgeving
Op grond van artikel 2:393 lid 4 BW is de accountant verplicht om zijn bevindingen met betrekking tot de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking te rapporteren. Wij hebben in dit kader geen bevindingen.
De verantwoordelijkheid met betrekking tot de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking ligt primair bij de directie en het bestuur van uw organisatie. Het doel van de jaarrekeningcontrole is het vormen van een oordeel over de getrouwheid van de jaarrekening als geheel. Het is niet de doelstelling van een jaarrekeningcontrole om zekerheid te verschaffen over de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking als geheel of delen daarvan.

Wij zijn niet gevraagd een separaat onderzoek uit te voeren naar de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking als geheel of delen daarvan.
Wij wijzen u erop dat, als wij aanvullende werkzaamheden zouden hebben verricht naar de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking als geheel of delen daarvan, wij wellicht aanvullende bevindingen zouden hebben geconstateerd en gerapporteerd die voor u van belang zijn.

Fraude
De primaire verantwoordelijkheid voor het voorkomen en ontdekken van fraude en onjuistheden berust bij de directie. Het bestuur ziet erop toe dat de directie hiertoe adequate procedures volgt en actie onderneemt als daartoe aanleiding bestaat. Als uw accountant hebben wij de verantwoordelijkheid om risico's van fraude te herkennen, voor zover deze risico's kunnen leiden tot materiele fouten in de jaarrekening.

Zouden wij tijdens de controlewerkzaamheden een fraude hebben ontdekt, dan zouden wij deze aan u hebben gerapporteerd. Indien, in het geval van fraude van materieel belang ten aanzien van de financiële verantwoording, door u geen adequate maatregelen worden getroffen, zijn wij gehouden hiervan melding te maken bij de bevoegde autoriteiten.
Tijdens onze controle van de jaarrekening 2020 zijn ons geen aanwijzingen van fraude gebleken.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

[redacted]

Bijlagen:

- Gewaarmerkt exemplaar van de jaarstukken 2020 en
- losse verklaringen (getekend en ongetekend).

Bijsterhuizen

TOPLOCATIE VAN EUROPESE ALLURE

BEGROTING 2021 EN MEERJARENBEGROTING 2022-2023

VAN DE

GEMEENSCHAPPELIJKE REGELING

BIJSTERHUIZEN

Inhoud

Voorwoord 8
Inleiding 9
Programma 1 Bouwgrondexploitatie 10
Paragraaf 1 Financiering 13
Paragraaf 2 Bedrijfsvoering 13
Paragraaf 3 Grondbeleid 14
Paragraaf 4 Weerstandsvermogen en risicobeheersing 15
Financiële begroting 17
Geprognosticeerde balans (x € 1.000) 19

Voorwoord

Voor u ligt de begroting van de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen. 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 2021 inclusief meerjarenbegroting 2022-2023 in deze opzet te maken.
Het rapport 'Planexploitatie Bijsterhuizen 1 januari 2021' met daarin opgenomen de meerjarenprognose is de bron geweest voor de invulling van deze begroting Bijsterhuizen 2021 inclusief meerjarenbegroting 2022-2023. Het rapport 'Planexploitatie Bijsterhuizen' wordt elk jaar opgesteld in samenwerking met een ingehuurde planeconoom en vastgesteld door het bestuur.

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 161,2 hectare uitgeefbaar terrein. Het overgrote deel van het bedrijventerrein ligt op Wijchens grondgebied, het andere deel ligt in de gemeente Nijmegen.

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 voorgaande jaren.

In 2021 is de Planexploitatie Bijsterhuizen geactualiseerd. In deze actualisatie zijn de geprognosticeerde grondverkopen voor de jaren 2021 en verder opnieuw tegen het ligt gehouden en daar waar nodig aangepast. Ditzelfde geldt voor de geraamde kosten.
Daarbij heeft voorspoedige verkoop van gronden in 2020 geleid tot verkorting van de ingeschatte looptijd van de planexploitatie met 1 jaar (van 2024 naar 2023). Grondverkopen zijn voorzien t/m 2022, waarna beëindiging en opheffing naar verwachting volgt in 2023.

De herijking via de Planexploitatie is verwerkt in deze begroting.

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 4,4 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 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Baten			
Verkopen	€ 3.293	€ 3.060	€ 0
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0
TOTAAL BATEN	**€ 3.293**	**€ 3.060**	**€ 0**
Lasten			
Grondverwering	€ 0	€ 0	€ 0
Archeologie	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerplan	€ 50	€ 0	€ 0
Bouw- en woonrijp maken	€ 785	€ 785	€ 0
Plankosten en VTU	€ 350	€ 271	€ 201
Voorziening kwaliteitsinstandhouding	€ 29	€ 32	€ 0
Fondsvorming	€ 50	€ 50	€ 100
Vennootschapsbelasting	€ 168	€ 50	€ 0
TOTAAL LASTEN	**€ 1.433**	**€ 1.188**	**€ 301**
Totaal van baten en lasten	**€ 1.860**	**€ 1.873**	**€ - 301**
Toevoeging aan voorraad	€ 1.860	€ 1.873	€ - 301
Gerealiseerd resultaat	€ 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

Schatkistbankieren
De GR voorziet in haar eigen financiering. Op grond van art. 2 Wet FIDO worden overtollige liquiditeiten bij ’s Rijks schatkist aangehouden. Voor GR Bijsterhuizen is een drempelbedrag van € 250.000 van toepassing.

Kasgeldlimiet en renterisiconorm
De wet FIDO bevat een kasgeldlimiet en een renterisiconorm die een grens stelt aan financiering op korte termijn respectievelijk lange termijn. Bij GR Bijsterhuizen is geen sprake van een negatief banksaldo, noch van aangetrokken leningen. Daarom doet zich geen renterisico voor en zijn de kasgeldlimiet en de renterisiconorm niet van toepassing.

Paragraaf 2 Bedrijfsvoering

Directie- en bedrijfsvoering is in handen van diverse ambtenaren van de deelnemende gemeenten Nijmegen en Wijchen met de specialismen Gebiedsontwikkeling, Grondzaken, Economie en Financiën.

Onder andere door middel van de Bedrijvenvereniging Bijsterhuizen en 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.

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 2020 en de verwachte einduitkomsten op grond van de bijgestelde berekeningen weergegeven.

Investeringen		- 137,5 mln.	
Opbrengsten		147,2 mln.	
	Saldo op boekwaarde 31 dec 2020		**9,7 mln.**
Investeringen		-140,4 mln.	
Opbrengsten		153,5 mln.	
	Saldo op eindwaarde 31-12-2023		**13,1 mln.**
	Saldo op contante waarde 31-12-2020		**12,7 mln.**

Volgens de planexploitatie GR Bijsterhuizen per 1 januari 2021 is er nog circa 4,4 hectare van de in totaal 161,2 hectare gronden uit te geven.
In verband met de voorspoedige verkoop van de gronden in 2020 is de looptijd van de verwachte grondexploitatie verkort met 1 jaar, waarbij de einddatum is verplaatst van 31 december 2024 naar 31 december 2023.
Naar verwachting zal de resterende grond van circa 4,4 hectare worden verkocht in 2021 en 2022. Vervolgens vindt dan in 2023 afwikkeling van de planexploitatie plaats.

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:

1. De vraagprijs is hoger dan de prijs vermeld in de planexploitatie. Dit geeft een positief resultaat van € 0 tot € 0,3 miljoen:
2. Door de verkregen duidelijkheid omtrent de aanpassing van het watersysteem wordt er alleen nog bekeken in welke mate de verkeersstructuur aangepast moet worden. De analyse wordt nog nader uitgewerkt, maar een reductie van het budget lijkt op termijn mogelijk. Dit geeft een positief resultaat van € 0,2 tot € 0,5 miljoen (€ 0,35 miljoen);
3. In de afronding van de verkopen kan het nodig zijn om voor de laatste m2's rekening te houden met een afslag ten opzichte van de rekenprijs. Hiervoor is een bedrag opgenomen dat is gebaseerd op een oppervlakte van 750 m2 en een prijs van maximaal € 20,- per m2. Dit geeft een negatief resultaat van € 0,09 miljoen.

De bovenstaande risico's geven per saldo een positieve inschatting van € 0,56 miljoen.

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 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Netto schuldquote	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.
Solvabiliteitsratio	83,5%	97,0%	96,9%	100%
Structurele exploitatieruimte	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Grondexploitatie	- 3,35%	- 0,06%	- 0,13%	n.v.t.
Belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Het kengetal solvabiliteitsratio geeft de verhouding tussen het vreemd en eigen vermogen aan en is voor bovenstaande periodes te categoriseren als ‘goed’ tot ‘zeer goed’.

Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe groot de grondpositie (de waarde van de grond) is ten opzichte van de totale (geraamde) baten en is voor bovenstaande periodes te categoriseren als ‘goed’ tot ‘zeer goed’. Als gevolg van de toegepaste boekhoudsystematiek waarbij gerealiseerde opbrengsten worden gecrediteerd op de grondpositie (lees: voorraadwaarde) geeft het kengetal Grondexploitatie in bovenstaand overzicht een vertekend beeld. Neemt niet weg dat het risico dat GR Bijsterhuizen loopt ten aanzien van de grondpositie zeer gering is.

Financiële begroting

Meerjarenraming

a. Structureel
niet van toepassing

b. Incidenteel

Overzicht incidentele baten en lasten (Bedragen x 1.000)	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
TOTAAL BATEN	**€ 3.293**	**€ 3.060**	**€ 0**
TOTAAL LASTEN	**€ 1.433**	**€ 1.188**	**€ 301**
Totaal van baten en lasten	**€ 1.860**	**€ 1.873**	**€ - 301**
Toevoeging aan voorraad	€ 1.860	€ 1.873	€ - 301
Gerealiseerd resultaat	€ 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

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	€ 299	€ 29	€ 0	€ 328
Algemene winstreserve	€ 9.453	€ 0	€ 0	€ 9.453

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	€ 328	€ 32	€ 0	€ 360
Algemene winstreserve	€ 9.453	€ 0	€ 0	€ 9.453

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	€ 360	€ 0	€ - 360	€ 0
Algemene winstreserve	€ 9.453	€ 3.687	€ 0	€ 13.140

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

Geprognosticeerde balans (x € 1.000)

Geprognosticeerde balans 31.12 (bedragen x 1.000)	Realisatie 2019	Realisatie 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Voorraden	€ 2.186	€ - 255	€ -2.115	- € 3.988	€ 0
Debiteuren	€ 35	€ 61	€ 0	€ 0	€ 0
Vorderingen openbare lichamen	€ 6.815	€ 11.705	€ 11.946	13.851	€ 12.890
Liquide middelen	€ 246	€ 250	€ 250	€ 250	€ 250
Overlopende activa	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
TOTALE ACTIVA	**€ 9.283**	**€ 11.761**	**€ 10.081**	**€ 10.113**	**€ 13.140**
Vaste passiva					
Algemene winstreserve	€ 5.300	€ 5.432	€ 9.453	€ 9.453	€ 13.140
Bestemmingsreserve kwaliteitsinstandhouding	€ 230	€ 299	€ 328	€ 360	€ 0
Resultaat boekjaar	€ 3.132	€ 4.021	€ 0	€ 0	€ 0
Vlottende passiva					
Kortlopende schulden < 1 jaar	€ 67	€ 101	€ 300	€ 300	€ 0
Overlopende passiva	€ 553	€ 1.908	€ 0	€ 0	€ 0
TOTALE PASSIVA	**€ 9.283**	**€ 11.761**	**€ 10.081**	**€ 10.113**	**€ 13.140**

De gerealiseerde opbrengsten en kosten in de planexploitatie worden tot en met 2022 op de voorraadwaarde van de onderhanden bouwgrondexploitatie gemuteerd. Aangezien naar verwachting in 2023 alle gronden zijn verkocht is de verwachte voorraadwaarde inclusief gerealiseerde opbrengsten 2023 ad € 3.687k (Voorraad ultimo 2022 ad € - 3.988k minus verwachte kosten 2023 ad € 301k) op de geprognosticeerde balans in 2023 naar € nihil gebracht en is het betreffende saldo toegevoegd aan de Algemene reserves.

In de kolom Begroting 2023 is de geprognosticeerde balans per 31 december 2023 vóór liquidatie (slotbalans) opgenomen.

Er is in de begroting geen rekening gehouden met mogelijke winstneming volgens de POC-methode respectievelijk mogelijke winstuitkeringen aan de deelnemende gemeenten.

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

Wijchen.

De comptabele,

T.T. van Hulzen

Aldus voorlopig vastgesteld door het Algemeen Bestuur in zijn

openbare vergadering van .. …. ….

De secretaris, De voorzitter,

Mr. L. Kamps N.G. Derks