Gemeenschappelijke Regeling Heesch West

10-3-2025 Jaarstukken 2024

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Heesch West

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Inhoudsopgave

	Voorwoord	4
1.	Inleiding	6
	Jaarverslag	8
2.	Programmaverantwoording	
	2.1 Doelstelling	8
	2.2 Wat hebben we bereikt?	8
	2.3 Wat hebben we er voor gedaan?	10
	2.4 Wat heeft het gekost?	13
3.	Paragrafen	
	3.1 Paragraaf bedrijfsvoering	17
	3.2 Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing	21
	3.3 Paragraaf verbonden partijen	24
	3.4 Paragraaf grondbeleid	24
	3.5 Paragraaf lokale heffingen	25
	3.6 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen	26
	3.7 Paragraaf financiering	26
	3.8 Paragraaf openbaarheid Wet open overheid (WOO)	27
	Jaarrekening	29
4.	Jaarrekening 2024	
	4.1 Balans per 31 december	29
	4.2 Overzicht baten en lasten	30
	4.3 Toelichtingen	31
5.	Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	42
6.	Rechtmatigheidsverantwoording	44
7.	Overzicht taakvelden	46
8.	Ondertekening Algemeen Bestuur	46

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Voorwoord

In 2014 is de GR Heesch West (GR HW) opgericht tussen de gemeenten Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein. Het gaat om een duurzaam, grootschalig bedrijventerrein van 50 hectare uitgeefbaar met voorziene uitbreiding tot 80 hectare.
In 2022 is de GR Heesch West, in vervolg op de vaststelling van de bestemmingsplannen begin 2022 en de overdracht van boekwaarden, financiering en verliesvoorziening, verder geactiveerd. Vanaf dat moment is sprake van een grondexploitatie.

De ontwikkeling en planrealisatie worden nog steeds vertraagd door de zeer lange doorlooptijd in de behandeling van de bezwaarprocedure op het bestemmingsplan bij de afdeling Bestuursrechtspraak. In 2024 heeft de afdeling de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (STAB) gevraagd te adviseren op de onderbouwing voor verkeer en geluid. Op basis van dit advies wordt door de GR HW een herstelbesluit voorbereid om ten aanzien van een aantal omgevingseffecten aanvullende borging te bieden om daarmee het perspectief op een voortvarende en positieve uitspraak te bevorderen. Vaststelling van de herstelbesluiten wordt voorzien in het voorjaar van 2025. Verwacht wordt dat de behandeling van de beroepsprocedure spoedig daarna kan plaatsvinden. Definitieve uitspraak zal later in 2025 aan de orde zijn.

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 beperktere 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.

Na de vaststelling in 2022 is door de netbeheerders een aansluitingenstop vanwege netcongestie afgekondigd. Inmiddels is dit nagenoeg in heel Nederland aan de orde. GR Heesch West bereidt in samenwerking met adviseurs een energyhub voor zodat ook in de periode dat het hoofdnet nog niet verzwaard is (voorzien 2033) met lokale energievoorziening en -management bedrijven zich

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

wel al kunnen vestigen. De planning en aanpak wordt in afstemming met de netbeheerder voorbereid.

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. Helaas is ook tegen dit vaststellingsbesluit beroep ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak.

De bijdrage van de provincie van € 2.688.000 (toegekend per 16 december 2014) is in augustus 2024 definitief toegekend en afgewikkeld. De afgelopen jaren moesten we telkens verlenging aanvragen omdat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk was. Dit ondanks dat we de activiteiten en prestaties hebben geleverd. Op basis daarvan hebben we op 7 mei 2024 een aanvraag gedaan om de subsidie definitief vast te stellen. Per augustus 2024 hebben we hieromtrent de onherroepelijke beschikking ontvangen.

In het kader van de jaarrekening 2024 is de grondexploitatie weer opnieuw geactualiseerd. Daarbij is besloten om de grondverkopen te berekenen op basis van het nieuwe grondprijsadvies van Stec eind 2024, zonder afslag van een behoedzaamheidspercentage. Hierdoor valt het verwachte verlies € 5,5 miljoen lager uit. Daardoor valt genoemd bedrag vrij vanuit de verliesvoorziening. Dit bedrag is gestort in een bestemmingsreserve binnen de GR Heesch West.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

1. Inleiding

De Gemeenschappelijke Regeling (GR) Heesch West is opgericht op 19 juni 2014. Het doel van de GR is het bevorderen van werkgelegenheid door het ontwikkelen van een (boven)regionaal bedrijventerrein. In de GR Heesch West participeren de gemeenten Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss. De verhouding waarin een uiteindelijk voordelig of nadelig saldo respectievelijk ten gunste of ten laste van de deelnemende gemeenten wordt gebracht is als volgt:

- gemeente 's-Hertogenbosch 58%;
- gemeente Oss 30%;
- gemeente Bernheze 12%.

In 2024 is de inhoudelijke regeling op formele inhoud herzien in verband met de wetswijziging wGR en de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Op grond van het Besluit begroting en verantwoording (BBV) is er eerst sprake van bouwgrond in exploitatie (BIE) als de gemeenteraad (Algemeen Bestuur) een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatie heeft vastgesteld. Dit is formeel in 2022 gerealiseerd door vaststelling bestemmingsplan en grondexploitatie.

De begroting 2024 van Heesch West is op 5 juli 2023 door het Algemeen Bestuur (AB) vastgesteld. Daarbij was de door het Algemeen Bestuur (AB) op 12 april 2023 vastgestelde grondexploitatie Heesch West het vertrekpunt.
Nadien hebben we met de tussentijdse rapportage 2024, vastgesteld door het AB op 5 december 2024, de begroting 2024 aangepast.
De jaarstukken worden 28 maart 2025 aan het Algemeen Bestuur voorgelegd ter vaststelling. De jaarrekening 2024 wordt ter kennis aan de gemeenteraden van de deelnemende gemeenten gestuurd. In het kader van deze jaarrekening hebben we de grondexploitatie geactualiseerd en wordt eveneens op 28 maart 2025 aan het AB voorgelegd ter vaststelling.

Deze jaarrekening bevat alle aan de Gemeenschappelijke Regeling toe te rekenen lasten en baten over het boekjaar 2024.
De GR Heesch West heeft in 2024 € 8,6 miljoen omzet gemaakt inclusief € 5,5 miljoen storting in egalisatiereserve ten behoeve van achtervang verliesvoorziening.
De totale boekwaarde van de GR Heesch West bedraagt per 31 december 2024 € 83,8 miljoen, exclusief verliesvoorziening.

Ruimtelijk profiel Heesch West
Het profiel richt zich op een optimaal duurzaam regionaal bedrijventerrein dat ruimte biedt aan middelgrote en grotere bedrijven. Het terrein biedt ruimte voor regionale verplaatsers, waarbij met name bouw gerelateerde en logistieke bedrijven als belangrijke ruimtevragers worden voorzien.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Het bedrijvenprofiel, de duurzame ambities en de ruimtelijke uitwerking is uitgewerkt in het Circulair Kwaliteitsplan. Hiervoor is een beginvolume aan de orde van 50 hectare uitgeefbaar terrein. Dat is niet alleen van belang in het licht van de behoefte in de markt maar ook wenselijk voor de financiële onderbouwing en een goede ruimtelijke inpassing.

Ruimtegebruik		
Uitgeefbaar met bedrijvenbestemming	50 ha	28%
Overige gronden ("strategische reserve")	30 ha	17%
Overige gronden ('openbaar gebied en agrarisch, met mogelijkheid voor andere functies, zoals zonneweide')	98 ha	55%
Totaal plangebied *	178 ha	100%

* *Dit is exclusief de uitbreiding Cereslaan-West, de oostelijke en westelijke ontsluiting en de Achterste Groes*

In bovenstaand overzicht is een deel van de uit te geven grond als 'strategische reserve' opgenomen. Dat komt voort uit de faseringsafspraken die in Regionaal Ruimtelijk Overleg zijn gemaakt. Dit is het afstemmingsoverleg waarin gemeenten in Noordoost Brabant samen met de provincie de planning van bedrijventerreinen afstemmen. In het bestemmingsplan krijgt 50 hectare een directe bedrijfsbestemming (aanbod) en wordt de strategische reserve pas ingezet als er sprake is van concrete vraag uit de markt.

In de grondexploitatie Heesch West is uitgegaan dat 50 hectare, in de periode vanaf 2027 tot en met 2033, als uitgeefbaar terrein zal worden verkocht. De overige 30 hectare, "strategische reserve", is daarbij ingebracht op einddatum tegen € 6,00 per m², zijnde agrarische grondwaarde. Dit is een behoedzaam scenario en in lijn met BBV-voorschriften.
De tweede fase (±30 hectare) zal, zoals al aangegeven, via vraaggericht ontwikkelen aan bod komen.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Jaarverslag

2. Programmaverantwoording

2.1 Doelstelling

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.

2.2 Wat hebben we bereikt?

Het in 2022 vastgestelde bestemmingsplan voor Heesch West is het resultaat van een jarenlange planvorming, vele onderzoeken en een intensieve omgevingsdialoog. Het plan betreft de realisatie van een nieuw bedrijventerrein van 80 hectare (in 2 fasen), gelegen aan de A59 ten noordoosten van Vinkel / ten westen van Heesch. In het plan wordt ruimte geboden aan verschillende bedrijfstypen, met bouwhoogten uiteenlopend van 20 tot 25 meter, en hoogteaccenten van 30 meter. Om het plan goed in te passen wordt een groot landschapspark gerealiseerd. Het terrein wordt zeer duurzaam ontwikkeld. Daarbij worden ook eisen gesteld aan de bedrijven. De duurzame thema's zijn beschreven in het Circulair Kwaliteitsplan.

Met aanzienlijke planaanpassingen en participatie/afstemming met de omgeving is het draagvlak voor het plan aanzienlijk verbreed maar het heeft zeker niet bij iedereen de zorgen weggenomen. Zoals aangegeven bij de tussentijdse rapportage 2023 zijn er 31 bezwaren ingediend tegen het bestemmingsplan. Hierdoor hebben we te maken met een forse vertraging van de uitvoering. Niet alleen is er aanzienlijk meer tijd verstreken in het door Raad van State doorsturen van bezwaren aan de gemeenten. Ook blijkt het plannen van de zitting voor de behandeling van bezwaren en vervolgens de publicatie van uitspraken veel langer te duren. De afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State heeft februari 2024 bericht dat STAB te vragen om te adviseren t.a.v. verkeer en geluid. Naar aanleiding van het in juni 2024 ontvangen STAB-advies is besloten om met een herstelbesluit aan de door de STAB benoemde aandachtspunten en actualisaties tegemoet te komen. Naar verwacht wordt zal in het voorjaar 2025 dit herstelbesluit aan de gemeenteraden worden voorgelegd. Dit wordt dan betrokken in de behandeling van de bezwaarprocedure. De einduitspraak wordt nu niet eerder dan in de 2^{e} helft van 2025 verwacht.

Op basis van huidig inzicht gaan we ervan uit dat een voortvarende uitvoering, waaronder de verkoopprocedure voor bedrijfspercelen, zeker tot 2026 wordt vertraagd. Zeker gezien de grote

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

interesse van bedrijven voor Heesch West, in belangrijke mate met een duidelijk regionale herkomst en/of binding, is dit voor de gronduitgifte op Heesch West en daarmee de regionale economische ontwikkeling een grote tegenvaller. Echter, doordat de uitgifteplanning en de financiering van Heesch West behoedzaam is voorzien, blijven de directe financiële effecten als gevolg van deze vertraging voor de grondexploitatie redelijk beperkt.

In het voorjaar van 2022 hebben netbeheerders Enexis/Tennet afgekondigd dat er belemmeringen zijn om nieuwe aanvragen op het elektriciteitsnet toe te laten. De zorgen over netcongestie zijn in het afgelopen jaar verder toegenomen. Overheden, toezichthouders en netbeheerders onderzoeken hoe met nieuw beleid en investeringen er ruimte kan worden geboden aan nieuwe ontwikkelingen. Netbeheerders zullen ook tijdens de ontwikkelperiode voor Heesch West aanzienlijk moeten investeren in de verzwaring van het elektriciteitsnetwerk binnen deze regio. In ieder geval tot en met 2033 geeft de netcongestie beperkingen in de regio.

Naast investeringen van de netbeheerder zal er ook actief regie moeten worden gevoerd op een optimale energiebalans van het Heesch West. In de uitvoeringsstrategie zullen, aangezien de netcongestie in de eerste jaren van gronduitgifte nog aan de orde is, de uitgiftevoorwaarden en het uitgiftetempo moeten worden afgestemd op de mogelijkheden en belemmeringen ingevolge de netcongestie. In 2025 wordt de haalbaarheid en uitvoeringsaanpak concreet uitgewerkt, zodat op het moment dat Heesch West verkoop (2026) en gronduitgifte (2027) kan starten het energieconcept duidelijk in de vestigingsvoorwaarden kan betrekken.

Vismeerstraat/Cereslaan-West
De planontwikkeling betreft het uitbreiden van het bestaande bedrijventerrein met de tussenliggende zone tussen de hoofdontsluiting Heesch West en het bestaande bedrijventerrein. Verwerving en een pragmatisch ontwerp met o.a. voldoende waterberging zijn belangrijke aandachtspunten voor dit zelfstandige deelproject. In september 2024 is het bestemmingsplan voor de uitbreiding van Vismeerstraat/Cereslaan-West vastgesteld. Hiermee wordt circa 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 ingediend waardoor ook voor dit plan een beroepsprocedure aan de orde zal zijn. Nader te bepalen is of en hoe de ontwikkeling en gronduitgifte hierdoor moet worden aangehouden. Er is ook voor dit terrein zeer grote belangstelling.

Duurzaamheid
Het circulair kwaliteitsplan Heesch West maakt de duurzame ambities zichtbaar en borgt samen met het bestemmingsplan ook dat de duurzame ontwikkeling niet vrijblijvend is.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Voor de deelontwikkeling Zonnepark Achterste Groes is met Energie Fonds Brabant (EFB) een samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor de realisatie en exploitatie. De netcongestie staat een directe aanleg nu nog in de weg. Bij de hiervoor beschreven aanpak ontwikkelingen met betrekking tot de energyhub wordt ook zonnepark Achterste Groes in de scope betrokken.

2.3 Wat hebben we ervoor gedaan?

Activiteiten 2024

Hierna wordt in het kort ingegaan op diverse zaken die we in 2024 hebben uitgevoerd.

Exploitatieberekening

De grondexploitatieberekening Heesch West is vorig jaar geactualiseerd en op 5 april 2024 door het AB vastgesteld. Begin dit jaar is die exploitatieberekening opnieuw geactualiseerd. Alle ramingen zijn opnieuw berekend en ook zijn de grondopbrengsten aangepast. De geactualiseerde exploitatieberekening sluit met een exploitatietekort van € 38,0 miljoen (eindwaarde 31-12-2034). De deelnemende gemeenten hebben bij de activatie van de GR in april 2022 hun verliesvoorzieningen van € 43,7 miljoen als kapitaal ingebracht bij de GR. In dit kapitaal was € 217.000 bestemd voor het financieel afdekken van kosten die niet op de kostensoortenlijst Bro staan. Deze kosten zijn in 2023 uit de grondexploitatie gehaald. Daardoor kwam de verliesvoorziening eind 2023 op € 43,5 miljoen (eindwaarde).
Het financieel tekort van de grondexploitatie was de afgelopen jaren nagenoeg constant. Dit komt omdat de grondprijzen behoedzaam zijn geraamd door te werken met een afslag (behoedzaamheidsmarge). Bij de huidige actualisatie is uitgegaan van reële en marktconforme grondprijzen (grondprijsadvies 11 december 2024 Stec), zonder afslag van een behoedzaamheidspercentage. Hierdoor valt het uiteindelijke exploitatietekort lager uit te weten € 38,0 miljoen op eindwaarde. En daardoor valt € 5,5 miljoen vrij uit de verliesvoorziening. Deze vrijval is vervolgens gestort in een bestemmingsreserve op basis van artikel 17 uit de Financiële verordening Heesch West 2023.

Planontwikkeling

Er zijn nadere geluidsonderzoeken gedaan om na te gaan of en in welke mate woningen waarvoor een hoger waarde besluit is genomen en een significant hogere geluidsbelasting wordt voorzien middels geluidsanering moeten worden gesaneerd. Op basis van het te nemen herstelbesluit worden onderzoek en mogelijke geluidsanering opnieuw beoordeeld. In het kader van voorbereiding is het activiteitenplan opgesteld dat uitwerking geeft aan een zorgvuldige mitigatie en ontwikkeling van natuurwaarden. Dit plan ligt nu ter beoordeling bij de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN). Voor de locatie Rijckevorselweg 4 is het bestemmingsplan vastgesteld voor de bedrijfsverplaatsing van een onderneming uit het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Tegen

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

dit plan is door één appellant beroep ingesteld. Op basis van contact met de afdeling Bestuursrechtspraak wordt behandeling van dit beroep in ieder geval dit jaar verwacht.
Er is een projectleider civiele techniek ingeschakeld om de nodige onderzoeken en een uitvoeringsplan en planning voor de realisatiefase aan te pakken. Milieu en openbare orde & veiligheid zijn aanleiding geweest om op een aantal locaties sloop en saneringswerkzaamheden uit te voeren. Zo wordt binnen de beperkingen van de beroepsprocedure naar mogelijkheden doorgewerkt om later een zo voortvarend mogelijke ontwikkeling van Heesch West te bevorderen.

Cereslaan-West
De planontwikkeling betreft het uitbreiden van het bestaande bedrijventerrein met de tussenliggende zone tussen de hoofdontsluiting Heesch West en het bestaande bedrijventerrein. Een pragmatisch ontwerp met o.a. voldoende waterberging is een belangrijk uitgangspunt voor deze uitbreiding. In september 2024 is het bestemmingsplan vastgesteld. Er is één beroepschrift ingediend zodat helaas ook voor dit plan een beroepsprocedure aan de orde zal zijn.

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). Er hebben in 2024 beperkte voor de uitvoering van het plan noodzakelijke verwervingen plaatsgevonden.

De GR HW beschikt over nagenoeg alle gronden binnen het plangebied, behoudens enkele percelen in het aan te leggen wegtracé. Recent is de start van de nu voorgenomen onteigeningsprocedure gepubliceerd. Als alsnog minnelijk overeenstemming kan worden bereikt dan heeft dat de voorkeur.

Doorkijk
De beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan Heesch West wordt vanwege grote vertragingen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State aanzienlijk vertraagd. Vaststelling van de herstelbesluiten door de gemeenteraden is in het voorjaar van 2025 voorzien. Verwacht wordt dat de behandeling van de beroepsprocedure daarna spoedig kan plaatsvinden. De uitspraak zal dan op zijn vroegst in de tweede helft van 2025 aan de orde kunnen zijn.

Voor de uitbreiding Cereslaan-West is het bestemmingsplan in september 2024 vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze. Daarop is een beroepschriften binnengekomen. Hoewel het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, is het wel rechtsgeldig. Nader te bepalen is of en hoe de ontwikkeling en gronduitgifte hierdoor moet worden aangehouden. Aanwezige particuliere exploitanten overwegen om hun perceel mogelijk al in ontwikkeling te nemen. Zolang

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

bestemmingsplan Heesch West nog niet onherroepelijk is worden er nog geen bedrijfskavels in de verkoop gebracht. Wel wordt zoveel mogelijk de werkvoorbereiding voortgezet. Belangrijk aandachtspunt is het ontwikkelen en borgen van een goede energievoorziening. In dit kader wordt ontwikkeling van een energyhub voorbereid.

Economie en werkgelegenheid en duurzame ontwikkeling zijn doelstellingen voor een lange termijn in een regio waar vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de afgelopen jaren schaars geworden zijn. Voor de regio is een aanhoudende schaarste inmiddels een gegeven. Heesch West en Cereslaan-West beogen hierin zo goed en voortvarend mogelijk ruimte voor ontwikkeling te kunnen bieden.

De financiële planning van de grondexploitatie is wederom behoedzaam. Ondanks de huidige grote belangstelling wordt voor Heesch West uitgegaan van een gemiddelde uitgifte van ongeveer 7,0 hectare per jaar en voor Cereslaan-West is de gronduitgifte voorzien in 2026 en 2027. In de risicoanalyse bij de grondexploitatie van begin 2025 is ook een risicowaardering gemaakt voor het geval voor Heesch West de uitgifte mogelijk 2 jaar later start door mogelijke vertraging in planontwikkeling en/of uitgifte.

In 2024 een geldlening van € 6 miljoen afgelost. Dit jaar zal er waarschijnlijk al beperkt aanvullend geld aangetrokken moeten worden. Vanaf 2026 stijgt de financieringsbehoefte fors uitgaande van de geactualiseerde grondexploitatie. De lasten gaan namelijk voor de baten uit bij een grondexploitatie. De financieringsrente heeft zich de afgelopen periode gestabiliseerd. De Nederlandsche Bank verwacht een kleine renteverlaging in 2025. Dit is afhankelijk van de ontwikkeling van de inflatie maar ook van verdere ontwikkelingen (handelsoorlog) in de wereld.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

2.4 Wat heeft het gekost?

De primitieve begroting 2024 is door het AB vastgesteld op 5 juli 2023. In 2024 is de begroting bijgesteld door de tussentijdse rapportage 2024. Deze rapportage is door het AB vastgesteld in de vergadering van 5 december 2024 en heeft geleid tot de begroting 2024 na wijziging.

(x € 1.000)	**Primitieve begroting 2024**	**Begroting 2024 na wijziging**	**Jaarrekening 2024**
Lasten			
Verwervingen	2.179	263	108
Bouw- en woonrijp maken	4.747	422	163
Plankosten	1.191	1.315	1.412
Beheerlasten	51	102	65
Kosten anterieure overeenkomsten			38
Financieringslasten / diversen	448	707	707
Afname boekwaarde	0	227	585
Totaal lasten	**8.616**	**3.036**	**3.078**
Baten			
Verkopen	0	0	0
Renteopbrengsten	0	210	224
Bijdrage subsidies / derden (anterieure overeenkomsten)	2.688	2.688	2.726
Beheeropbrengst	0	138	128
Vrijval verliesvoorziening	0	0	5.517
Toename boekwaarde	5.928	0	0
Totaal baten	**8.616**	**3.036**	**8.595**
Saldo lasten en baten	**0**	**0**	**5.517**
Algemene dekkingsmiddelen (a.d.)	0	0	0
Overheadskosten	0	0	0
Vennootschapsbelasting (Vpb)	0	0	0
Gerealiseerd totaal saldo van baten en lasten	**0**	**0**	**5.517**
Toevoeging reserves	**0**	**0**	**5.517**
Gerealiseerd resultaat	**0**	**0**	**0**

Hierna een korte toelichting op de vorenstaande tabel van baten en lasten en afwijkingen.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Verwervingen
In de primitieve begroting was een raming van € 2,2 miljoen opgenomen voor grondaankopen. Bij de tussentijdse rapportage 2024 is dit aangepast naar € 0,26 miljoen. De verplaatsing van een transportbedrijf naar de Van Rijckevorselweg heeft nog niet kunnen plaatsvinden i.v.m. lopende beroepsprocedure. Er zijn in 2024 € 107.470 aan verwervingskosten gemaakt. De lagere kosten zijn met name een gevolg van voortschrijdend inzicht en dan met name de goedkopere aankoop van de gronden doordat vanwege grondruil de aankoopkosten beperkt konden worden.

Bouw- en woonrijp maken
Bij de primitieve begroting 2024 werd er uitgegaan dat we in 2024 een aanvang zouden kunnen maken met bouwrijp maken. Echter door het lopende beroep bij de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan kennen we vertraging. Derhalve is geen aanvang gemaakt met bouwrijp maken. Er zijn werkelijk voor € 163.000 sloop- en saneringskosten gemaakt. Bij de tussentijdse rapportage 2024 werden deze geschat op € 422.000. De lagere kosten zijn met name een gevolg van het later opstarten van de bestekvoorbereidingen voor de uitvoer van civiele werken en kunstwerken.

Plankosten
Bij de tussentijdse rapportage 2024 hebben we de raming bijgesteld van € 1,19 miljoen naar € 1,32 miljoen. De werkelijke plankosten hebben in 2024 € 1,41 miljoen bedragen.

Beheerlasten
Bij de tussentijdse rapportage 2024 hebben we een raming van € 51.000 verhoogd tot € 102.000. Daarbij zijn toen de kosten van het 1e halfjaar geëxtrapoleerd naar een volledig jaar. Echter de geboekte kosten waren voornamelijk belastingen (OZB en andere heffingen) die al jaarkosten zijn. Daardoor zijn de werkelijke kosten slechts € 65.000 en is feitelijk de raming ten onrechte teveel verhoogd.

Kosten anterieure overeenkomsten
Bij Cereslaan-West zijn er twee grondeigenaren die zich beroepen op zelfrealisatie. Met die grondeigenaren hebben we een anterieure overeenkomst gesloten voor de te verhalen kosten. In 2024 hebben we afgerond € 38.000 kosten gemaakt die betrekking hebben op kostenverhaal. Betaling van de exploitatiebijdrage door de grondeigenaren vindt plaats als bestemmingsplan onherroepelijk is (of bij start van de zelfrealisatie).

Financieringslasten / diversen
Bij de tussentijdse rapportage 2024 hebben we de raming verhoogd tot € 0,7 miljoen. De werkelijke uitgaven zijn conform raming.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Afname boekwaarde
Bij de tussentijdse rapportage 2024 werd een afname van € 227.000 verwacht. Dit is werkelijk € 585.000 geworden.

Verkopen
Bij de primitieve begroting 2024 werd uitgegaan dat we in 2024 geen gronden zouden uitgeven. Door de vertraging zijn er nog geen gronden verkocht in 2024.

Bijdrage subsidies/ derden (anterieure overeenkomst)
Zoals hiervoor aangegeven hebben we ten behoeven van Cereslaan West twee anterieure overeenkomsten gesloten. Deze kosten en opbrengsten maken geen deel uit van de grondexploitatie. Omdat er in 2024 reeds voor € 38.000 aan kosten hieromtrent zijn gemaakt hebben we een vordering van hetzelfde bedrag opgenomen als nog te ontvangen bedrag. Daarnaast is de ontvangen bijdrage van de provincie ad € 2.688.000 definitief toegekend en afgewikkeld. In augustus 2024 hebben we hieromtrent de onherroepelijke beschikking ontvangen.

Renteopbrengsten
Omdat het geleende bedrag van € 12 miljoen in juli 2023 maar beperkt nodig is geweest voor uitgaven 2024, hebben we met schatkistbankieren de rentekosten enigszins kunnen compenseren. Bij de tussentijdse rapportage 2024 hebben we toen € 210.000 aan inkomsten geschat. In werkelijkheid zijn deze € 224.000.

Beheeropbrengst
De pacht en huuropbrengsten zijn € 10.000 lager uitgevallen dan geraamd bij de tussentijdse rapportage 2024.

Vrijval verliesvoorziening
In 2022 hebben de gemeenten een verliesvoorziening van in totaal € 43,7 miljoen overgedragen. De grondexploitatie 2024 sloot op € 43,5 miljoen en ook de verliesvoorziening. Bij de geactualiseerde grondexploitatie 2025 wordt een tekort van € 38,0 miljoen (eindwaarde) verwacht. Daardoor komt € 5,5 miljoen vrij te vallen en wordt gestort in de egalisatiereserve.

Toename boekwaarde
Bij grondexploitaties wordt het verschil tussen de lasten en baten gemuteerd naar onderhanden werken (voorraden). Bij de primitieve begroting werd nog uitgegaan van een toename van € 5,9 miljoen. Echter bij de tussentijdse rapportage 2024 werd uitgegaan van € 227.000 afname. Dit bedrag is uiteindelijk € 585.000 geworden. Het verschil komt voornamelijk omdat de werkelijke kosten bij grondverwerving en bouw en woonrijpmaken (sloopkosten) lager zijn uitgevallen. Hierdoor is er geen sprake van toename boekwaarde.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Storting bestemmingsreserve

In artikel 17 van de Financiële verordening Heesch West 2023 is een bepaling opgenomen dat indien 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. Door de geactualiseerde grondexploitatie valt het verwachte uiteindelijke tekort € 5,5 miljoen lager uit dan vorig jaar werd gecalculeerd. Dit komt omdat de actualisatie van de grondexploitatie een minder negatief financieel beeld laat zien als de laatst vastgestelde grondexploitatie. Dit komt door hoger geraamde opbrengsten (grondverkopen) die op basis van het nieuwe grondprijsadvies van Stec eind 2024 zijn opgenomen in de grondexploitatie, zonder afslag van een behoedzaamheidspercentage.

De geactualiseerde grondexploitatieberekening Heesch West (begin 2025) sluit op een tekort van € 38,0 miljoen (eindwaarde). Dit is € 5,5 miljoen lager dan bij de laatst vastgestelde exploitatieberekening in het AB van 5 april 2024.

De thans geactualiseerde grondexploitatie geeft de volgende mutaties ten opzichte van een jaar geleden:

Grondexploitatie **Heesch West - Cereslaan West**	**Grex** **2024**	**Grex** **2025**	**Verschil 2025 met 2024** **in €**
KOSTEN			
verwerving	€ 69.040.136	€ 69.039.042	€ 1.094-
planschade	€ 419.250	€ 463.000	€ 43.750
bouw- en woonrijpmaken	€ 55.676.640	€ 59.239.574	€ 3.562.934
bijdrage duurzaamheid	€ 303.155	€ 303.155	€ 0
plankosten	€ 15.405.703	€ 16.890.447	€ 1.484.744
beheer- en administratiekosten	€ 3.865.226	€ 4.462.256	€ 597.030
rente	€ 13.379.195	€ 17.575.009	€ 4.195.814
Totaal kosten	€ 158.089.306	€ 167.972.483	€ 9.883.177
OPBRENGSTEN			
bedrijven	€ 108.549.003	€ 123.164.706	€ 14.615.703
verkoop vastgoed	€ 3.327.566	€ 4.074.303	€ 746.738
subsidies en bijdragen	€ 2.688.000	€ 2.725.843	€ 37.843
Totaal opbrengsten	€ 114.564.569	€ 129.964.852	€ 15.400.284
Saldo op eindwaarde	***€ 43.524.737-***	***€ 38.007.630-***	***€ 5.517.107***

Voor een verklaring van de verschillen wordt verwezen naar de actualisatie grondexploitatie Heesch West 2025, welke als bijlage bij de stukken ter behandeling in het DB en AB zal worden gevoegd.

Beleidsindicatoren

Artikel 25 van het BBV schrijft voor dat de verantwoording per programma inzicht biedt in de mate waarin de doelstellingen zijn gerealiseerd. Deze verplichte beleidsindicatoren zijn niet van toepassing voor de GR. Hieronder een verdere toelichting hieromtrent.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

De GR Heesch West heeft geen eigen personeel in dienst. Voor de uit te voeren activiteiten wordt personeel vanuit de gemeenten ingezet of elders ingehuurd. Ook hebben we geen eigen huisvesting. Op grond hiervan kennen we geen formatie, bezetting, apparaatskosten en overhead.

De GR Heesch West is feitelijk een grondexploitatie waarin drie deelnemende gemeenten participeren, elk voor hun aandeel. We heffen geen belastingen en kennen verder geen algemene dekkingsmiddelen. Een post onvoorzien is niet toegestaan binnen een grondexploitatie. Voor het onderdeel vennootschapsbelasting zie paragraaf 3.2.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

3. Paragrafen

In het kader van het BBV zijn paragrafen verplicht voorgeschreven. Wanneer een paragraaf voor de GR niet van toepassing is, wordt dit bij de betreffende paragraaf nader toegelicht.

3.1 Paragraaf bedrijfsvoering

3.1.1 Bestuurlijke structuur

De GR Heesch West kent de volgende bestuursorganen:

- *het algemeen bestuur van 6 leden*:
  - twee wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch, waarvan één voorzitter
  - twee wethouders van de gemeente Oss,
  - twee wethouders van de gemeente Bernheze.
- *het dagelijks bestuur van 3 leden*:
  - de voorzitter, een wethouder van gemeente 's-Hertogenbosch,
  - een wethouder van de gemeente Oss,
  - een wethouder van de gemeente Bernheze.

3.1.2 Financiële verhoudingen

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 zorg voor dragen dat het samenwerkingsverband te allen tijde over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen jegens derden te kunnen voldoen.
De verhouding waarin een uiteindelijk voordelig of nadelig saldo respectievelijk ten gunste of ten laste van de deelnemende gemeenten wordt gebracht is 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 alsmede 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 betreffende de administratie, het opstellen van de begroting, tussentijdse rapportages en de jaarrekening, geschiedt in opdracht van

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

de directeur namens het DB door de gemeente Oss. Ook de control(e)functie is hier ondergebracht. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een externe accountant.

- Het opstellen en actualiseren van de grondexploitatie Heesch West is ondergebracht bij de gemeente 's-Hertogenbosch. De grondexploitatie dient als onderlegger voor de begroting en het meerjarenbeleidsplan. Op basis van de grondexploitatie is een financiële gevoeligheidsanalyse gemaakt. Zie voor verdere uitwerking paragraaf 3.2 weerstandsvermogen en risicobeheersing.

3.1.4. Rechtmatigheidsverantwoording

In het kader van de beheersing van het rechtmatig handelen zijn door het Algemeen Bestuur de volgende verordeningen vastgesteld:

- Financiële verordening Gemeenschappelijke Regeling Heesch West;
- Controleverordening gemeenschappelijke regeling Heesch West;
- Treasurystatuut gemeenschappelijke regeling Heesch West;
- Delegatiebesluit AB GR Heesch West;
- Nota financieel beleid;
- Inkoopbeleid;
- Archiefverordening.

Verder heeft het Algemeen Bestuur voor de controle van de jaarstukken 2024 op 5 december 2024 het controleprotocol en het normenkader vastgesteld.

De GR Heesch West wordt bij de archief- en informatievoorziening tot nog toe ondersteund door de gemeente Oss. Als externe archivaris is het BHIC ingeschakeld. Bij de inspectie 2022 van toezichthouder Provincie Noord-Brabant (PNB) is beoordeeld dat het archief voldoet. Er is een verbeterplan dat ertoe dient om archief- en informatievoorziening verder te verbeteren en ook in de toekomst te voldoen aan de regels die de Wet open overheid (Woo) aan onder meer gemeenschappelijke regelingen stelt. In 2025 wordt de functie van het Archief- en Informatiebeheer op basis van een dienstverleningsovereenkomst verplaatst naar de gemeente 's-Hertogenbosch. In 2024 is dit grotendeels voorbereid.

In de nota Financieel Beleid is bepaald dat minimaal jaarlijks een verbijzonderde interne controle door een intern controleur van de gemeente Oss zal plaatsvinden.
De GR heeft per controlejaar 2024 een nieuwe externe accountant aangesteld (Mijn Overheidsaccountants). Er heeft begin 2025 een interim-controle plaatsgevonden waarvan een managementletter is uitgebracht.

Met ingangsdatum 1 januari 2023 heeft een wetswijziging plaatsgevonden met als gevolg dat het dagelijks bestuur voor het eerst de rechtmatigheidsverantwoording opneemt in de

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

jaarstukken en verantwoording aflegt over eventuele geconstateerde onrechtmatigheden. De rechtmatigheidsverantwoording houdt in dat het dagelijks bestuur verantwoording aflegt over hoe zij omgaat met geld en of dit op een juiste manier gebeurt. Tot en met het boekjaar 2022 werd hierover gerapporteerd door de accountant, per het verslagjaar 2023 moet het dagelijks bestuur laten zien dat zij zich aan de wet- en regelgeving houdt bij het uitvoeren van haar taken en verantwoordelijkheden. Dit is belangrijk om het vertrouwen van burgers en andere belanghebbenden te behouden en te versterken. Door middel van een rechtmatigheidsverantwoording zal het dagelijks bestuur verantwoording afleggen aan het algemeen bestuur en andere toezichthouders over hoe zij haar middelen gebruikt en beheert. De accountant verstrekt dus met ingang van 2023 geen rechtmatigheidsoordeel meer in de controleverklaring, maar beperkt zich tot het getrouwheidsoordeel. Dit houdt in dat de accountant wel moet vaststellen dat de opgenomen rechtmatigheidsverantwoording getrouw is verantwoord in de jaarstukken.

De geconstateerde afwijkingen op rechtmatigheid zijn hieronder opgenomen indien ze groter zijn dan de door het algemeen bestuur vastgestelde grens van 3% van de lasten, dan wel € 257.850, en die betrekking hebben op het begrotingscriterium, voorwaardencriterium en het criterium voor het voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik.

Bevinding/ conclusie
Het dagelijks bestuur stelt vast dat de omvang van de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties die niet rechtmatig tot stand zijn gekomen een bedrag € 5.961.000 bedraagt. Dit is hoger dan de daarvoor gestelde grens van € 257.850. Van de niet rechtmatig tot stand gekomen verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties is volgens het degelijks bestuur overigens een bedrag van € 5.559.000 acceptabel op basis van door de algemeen bestuur vastgestelde afspraken.

Begrotingscriterium	X € 1.000
1A. Overschrijding lasten programma's (of indien van toepassing een ander door de algemeen bestuur vastgesteld autorisatieniveau)	42
1B. Overschrijding investeringsbudgetten (kredieten)	0
2. Ongeautoriseerde reservemutaties	5.517
1. Overschrijding van baten en/of onderschrijding van lasten, investeringen en baten die niet tijdig tot een begrotingswijziging hebben geleid of niet tijdig aan het algemeen bestuur zijn gemeld (hangt af van de intern vastgelegde spelregels in de financiële verordening art. 212).	0
Totaal begrotingsonrechtmatigheden	**5.559**

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

2. Totaal van de begrotingsonrechtmatigheden (van onderdeel 1 en 2) dat past binnen het vooraf vastgestelde beleid en daarmee vooraf als acceptabel is geduid. In de rechtmatigheidsverantwoording wordt verwezen naar dit vooraf vastgestelde beleid. De niet -acceptabele begrotingsonrechtmatigheden worden inhoudelijk in de rechtmatigheidsverantwoording en in de paragraaf bedrijfsvoering toegelicht.	5.559 0
Voorwaardencriterium	
3. Inkopen ten onrechte niet Europees aanbesteed (inhoudelijk hieronder toegelicht in de paragraaf bedrijfsvoering). • Inkopen ten onrechte niet Europees aanbesteed ad € 207.789. • Onduidelijkheid ten aanzien van rechtmatigheid betreffen inkopen die (als onderdeel van grotere inzet) ten onrechte niet Europees zijn aanbesteed ad € 194.122	208 194
M&O criterium	
4. Geen bevindingen.	
Totaal Onrechtmatigheden	5.961
Waarvan acceptabel	5.559
Waarvan niet-acceptabel	402

Bij de acceptabele rechtmatigheidsbevindingen gaat het in het in het kort om:

- Het begrotingscriterium: de lasten vallen binnen de begroting (incl. wijzigingen) zoals deze door het algemeen bestuur is goedgekeurd. Hierbij zijn we ervan uitgegaan (conform de kadernota rechtmatigheid) dat het overschrijden van de begroting op totaal niveau van de GR altijd onrechtmatig is, maar niet in alle gevallen hoeft te worden meegewogen in het oordeel. Dit laatste is het geval als:
    - Kostenoverschrijdingen worden gecompenseerd door direct gerelateerde opbrengsten.
    - Kostenoverschrijdingen passen binnen het beleid.
    - Kostenoverschrijdingen het gevolg zijn van open-einderegelingen.
- Deze afwijking is verder toegelicht in paragraaf 2.4
- De storting in de bestemmingsreserve van € 5.517.000 was niet voorzien en geeft een begrotingsoverschrijding. Deze storting is gedaan op basis van artikel 17 Financiële verordening GR Heesch West 2023. En daardoor passend binnen bestaand beleid en daarmee acceptabel.

Rechtmatigheidsbevindingen voorwaardencriterium zijn hieronder uiteengezet.

- Het voorwaardencriterium: alle financiële beheershandelingen die zijn verricht in overeenstemming met (externe en interne) wet- en regelgeving. Belangrijk onderdeel daarbij is dat de GR voldoet aan het inkoop en aanbestedingsbeleid (norm voor Europese aanbestedingen). Er is een afwijking geconstateerd ten aanzien van het Europees aanbestedingsbeleid van € 207.789). Dit betreft de enkelvoudige gunning in verband met directie, waarbij de huidige functionaris dusdanige mate van kennis, initiatief, netwerk en

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

continuïteit heeft opgebouwd dat het in het belang van het project is om de diensten in ieder geval voor de verdere plan- en beroepsprocedure te continueren. Door complexiteit/omvang project, ondervonden omgevingsgevoeligheid van het project en kennisverloop in organisatie is de directieaanstelling nog voortgezet. Formeel had dit voornemen moeten worden gepubliceerd op Tenderned (conform artikel 2.32, vrijwillige transparantie). In 2025 is deze Europees Aanbesteed en gegund aan Akro Consult en daarmee vanaf heden rechtmatig.

- Ten aanzien van diensten Antea is er een totale spend van € 194.112 in 2024 aan de orde. Dit betreft diverse inzet in deelprojecten; bijdragen aan opstellen en verweer bestemmingsplannen en continueren ecologische diensten in de periode tot onherroepelijk Bestemmingsplan en het opstellen van het activiteitenplan ten behoeve van ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb). De diensten zijn onderling gerelateerd qua inzet, lokale gebiedskennis en continuïteit. Vanuit het belang van een doelmatige, efficiënte en voortvarende aanpak is er door de GR voor gekozen om deze inzet niet tussentijds (opnieuw/zelfstandig) aan te besteden. Dit zou naar verwachting enkel tot verlies van tijd, kennis en geld (waaronder meerkosten vanwege hernieuwd aanbesteden) naast mogelijk weer inwerken van nieuwe adviseurs en extra (niet beschikbare) capaciteitsvraag bij medewerkers in het projectteam hebben geleid. Voor de betreffende inzet zijn nadere afspraken gemaakt over onder meer differentiatie in meerwerk met aanzienlijk scherpere tarieven (en zo het matigen van meerkosten). Met voortgangsrapportages/afstemming tussen Antea en directie GR is er voortdurend regie op de initieel gevraagde en extra inzet gevoerd.

Ten aanzien van het misbruik & oneigenlijk gebruik (M&O) criterium: Er is geen M&O beleid binnen de GR Heesch West, omdat dit niet van toepassing is binnen de GR. Hierbij gaan we uit dat subsidies die ontvangen worden van de provincie niet vallen binnen M&O.

3.2 Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing

Het weerstandsvermogen is een indicatie van de financiële gezondheid van een organisatie. Hierbij worden geïnventariseerde risico's financieel gemaakt en afgezet tegen de weerstandscapaciteit. De weerstandscapaciteit bestaat uit de middelen waarover we (kunnen) beschikken om niet begrote kosten te kunnen dekken. Voorbeelden hiervan zijn vrij aanwendbare reserves en belastingen, niet van toepassing binnen GR Heesch West, en de post onvoorzien.

Risicoanalyse

Planologisch gezien is er voor Heesch West sprake van een vastgesteld bestemmingsplan, waartegen 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.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Vertraging raakt zowel de voortgang van investeringen als de gronduitgifte. 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 slim energieconcept is in perspectief van de actuele netcongestie een 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 de navolgende 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 2025**		
Risico's & Kansen	**Risicowaardering** op NCW	**Risico-profiel**	**Gewogen risicowaardering**
1. Marktrente stijgt met 1% (alleen over aanvullend af te sluiten leningen)	€ 2.035.000	50%	€ 1.017.500
2. Start uitgifte 2 jaar later	€ 7.252.000	75%	€ 5.439.000
3. Uitgifteprijs € 10 hoger / lager (ofwel circa 5% hogere/lagere prijzen)	€ 5.481.000	50%	€ 2.740.500
4. Opbrengstenstijging 1% (i.p.v. de gehanteerde parameter van 0%)	€ 7.469.000	50%	€ 3.734.500
5. Parameter kostenstijging van 2% naar 3%	€ 2.851.000	25%	€ 712.750
6. Kosten bouw- en woonrijp maken vallen 10% hoger uit	€ 6.184.000	25%	€ 1.546.000

De grondexploitatie van de GR Heesch West wordt elk jaar geactualiseerd en bij tekorten zullen de deelnemende gemeenten het tekort telkenmale aanvullen. Hierdoor is er geen reserve als weerstandsvermogen nodig.

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 zal een verder geactualiseerde motivering worden toegevoegd

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

en de beoordeling van de plannen door de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State zal op basis van dan geldende regelgevingen jurisprudentie worden beoordeeld.

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.

Kengetallen financiële status en weerbaarheid

Op basis van artikel 11 2e en 3e lid van het BBV dient een vijftal kengetallen opgenomen te worden, te weten: de netto schuldquote, het solvabiliteitsratio, een kengetal grondexploitatie, de structurele begrotingsruimte en de belastingcapaciteit. Voor de GR Heesch West is het kengetal belastingcapaciteit niet van toepassing.

Kengetallen	Realisatie 2023	Begroting 2024	Realisatie 2024
Netto schuldquote	1.009,62%	586,6%	468,6%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	1.009,62%	586,6%	468,6%
Solvabiliteitsratio	0,0%	-0,2%	12,5%
Grondexploitatie	1.009,62%	554,27%	532,79%
Structurele exploitatieruimte	0,0%	0,0%	0,0%

Netto schuldquote en netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen

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 is het percentage zo hoog omdat de GR zelf nog maar beperkte baten heeft (€ 8,6 miljoen) en de netto schulden hoog zijn. 468% betekent dat de schulden 4,68 keer hoger zijn dan de baten 2024. Vanuit de GR zijn er geen leningen verstrekt en derhalve is de netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte geldleningen gelijk aan die van de netto schuldquote. 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 dit moet in de toekomst via grondverkopen terugverdiend worden.

Solvabiliteitsratio

Dit geeft aan hoe we aan onze financiële verplichtingen kunnen voldoen. Het eigen vermogen als percentage van het balanstotaal. Omdat de GR Heesch West in de voorbije jaren kosten heeft gemaakt die niet binnen de kostensoortenlijst Bro paste heeft de GR een negatief eigen vermogen (algemene reserve) gehad. De overgedragen verliesvoorziening in 2022 door de gemeenten dekte

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

mede de kosten die niet in de grondexploitatie kunnen worden opgenomen. Door de kosten die niet op de kostensoortenlijst Bro staan, is bij de jaarrekening 2023 besloten deze uit de grondexploitatie te halen. Hierdoor is dat deel toen uit de verliesvoorziening gehaald en als positief resultaat verwerkt via de algemene reserve. In 2024 is € 5,5 miljoen gestort in een egalisatiereserve en daardoor is de solvabiliteitsratio 12,5%. 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.

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.
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") bedrijf is zullen in beginsel de baten gelijk zijn aan de lasten.

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.

3.4 Paragraaf grondbeleid

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de visie, uitvoering, prognose en risico's van Heesch West.

Visie en doelstelling
De GR Heesch West 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 regionaal bedrijventerrein.
De grondgebiedsgemeenten hebben actief gronden verworven en zijn na vaststelling van de bestemmingsplannen in 2022 ingebracht bij de GR Heesch West.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Heesch West ligt in het grensgebied van ’s-Hertogenbosch en Bernheze, evenwijdig aan de A59, tussen de kruising met de A2 en de A50 (knooppunt Paalgraven). Door de directe ligging aan de A59 profileert Heesch West zich met name als bedrijventerrein voor onder meer zeer grootschalige logistiek alsmede (bouw gerelateerde) circulaire economie en duurzaamheid en regionale verplaatsers. De doelstelling voor de komende jaren is een verdere regionale profilering van Heesch West en voortvarend inzetten op de ontwikkeling en realisatie van Heesch West. De belangstelling voor het terrein is aanzienlijk en er is een schaarste in uitgeefbaar bedrijventerrein in de regio.

Uitvoering

De GR Heesch West zal aan de gronden de nodige bewerkingen uitvoeren waarna de gronden bouwrijp voor marktconforme prijzen zullen worden aangeboden c.q. verkocht.

Prognose verwachte resultaten

Het Algemeen Bestuur besluit 28 maart 2025 over de vaststelling van de geactualiseerde grondexploitatie. Deze exploitatie sluit met een tekort van € 38,0 miljoen (eindwaarde). Dit is € 5,5 miljoen lager dan de grondexploitatie 2024. Hierdoor behoeven de deelnemende gemeenten geen extra bijdrage te doen voor aanvulling van de gevormde verliesvoorziening. Op basis van artikel 17 van de Financiële verordening Heesch West 2023 is deze vrijval gestort in een egalisatiereserve van de GR.
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. Kortheidshalve wordt verwezen naar de geactualiseerde grondexploitatie Heesch West 2025.

Algemene risico’s in de grondexploitatie

Een actief grondbeleid brengt financiële risico’s met zich mee. De kost gaat voor de baat en het gaat hierbij om aanzienlijke bedragen. De marktsituatie, fluctuaties in de kostprijs en economische omstandigheden kunnen gedurende de voorbereidingstijd- en looptijd zowel positieve als negatieve invloeden hebben op de exploitatie. Een lange looptijd houdt in dat de verwachte resultaten voor een groot deel zijn gebaseerd op (onzekere) prognoses.

Elk jaar wordt de grondexploitatie geactualiseerd en wordt bezien of de verliesvoorziening bijgesteld moet worden. Indien dat het geval is dan nemen de deelnemende gemeenten de kosten voor hun rekening. In artikel 35 lid van de GR staat dat de deelnemende gemeenten er zorg voor dragen dat de GR te allen tijde over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen. Op grond hiervan heeft de GR Heesch West als zodanig geen weerstandsvermogen (reserves) nodig.

Besluit begroting en verantwoording (BBV)

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

De grondexploitatie GR Heesch West is een Bouwgrond In Exploitatie (BIE). Alle financiële mutaties die passen binnen de kostensoortenlijst worden als voorraden in de balans verwerkt.
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 derhalve wordt hieraan voldaan.
De looptijd van de grondexploitatie is gebaseerd op de maximale 10 jaarstermijn en voldoet daarmee ook aan de voorschriften. 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.

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 dit jaar verder opgepakt.
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.

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.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

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

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	€ 6.000.000	26-4-2022	2 jaar	26-4-2024	0,71
'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

Eind april 2024 hebben we de lening van € 6 miljoen afgelost. De totale financiering per 31-12-2024 bedraag € 43 miljoen.

Beleidsvoornemens

De GR Heesch West is gebonden aan de eisen die de Wet Financiering Decentrale Overheden (FIDO) stelt aan de mate van korte en lange financiering. In de Uitvoeringsregeling van deze Wet is bepaald dat 8,2% van het begrotingstotaal korter dan 1 jaar gefinancierd mag worden. Voor de GR Heesch West was de kasgeldlimiet € 0,7 miljoen voor 2024.

Kasgeldlimiet	**Begroting 2024**
Begrotingstotaal	8.616.000
Kasgeldlimiet 8,2% van begrotingstotaal	706.512

In 2024 hebben we geen kasgeldleningen gehad/ afgesloten.

In diezelfde regeling staat dat het percentage voor de renterisiconorm 20% is van het begrotingstotaal. De renterisiconorm begrenst de rentegevoeligheid van de vaste schuldpositie van de GR. Het renterisico wordt bepaald door de som van het bedrag aan herfinanciering en het bedrag aan renteherzieningen op de vaste schuld.

Renterisiconorm	**Realisatie 2023**	**Begroting 2024**	**Realisatie 2024**
Begrotingstotaal	4.047.000	8.616.000	8.595.000
Renterisiconorm (20% van begrotingstotaal)	809.400	1.723.200	1.719.000
Renterisico op vaste schulden*	0	0	6.000.000
Ruimte onder renterisiconorm	**809.400**	**1.723.200**	**-4.281.000**

* som aan herfinanciering incl. aflossingen en renteherzieningen

In 2024 is de renterisiconorm met € 4,3 miljoen overschreden. Bij de toezichthouder, in ons geval de provincie, kan ontheffing aangevraagd worden.
Er is geen ontheffing aangevraagd want we hebben in 2024 geen herfinanciering hoeven te doen voor de € 6 miljoen aflossing. Bij het aantrekken van de € 12 miljoen geldlening per 17 juli 2023 is daarop al geanticipeerd.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

De rente is in 2023 behoorlijk gestegen en in het laatste halfjaar van 2024 weer lichtjes gedaald. Op dit moment lijkt de rente nog weer iets verder te zakken. Echter de rente blijft sterk afhankelijk van de ontwikkeling omtrent de inflatie.

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 uitvering daarvan. Zoals bepaald in de GR-regeling stuurt de GR HW jaarlijks het concept-beleidsplan en de concept-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 wordt verder geprofessionaliseerd en geïntegreerd in de nieuwe web omgeving van de gemeente ’s-Hertogenbosch, waarmee web veiligheid en bijvoorbeeld inkomende informatieverzoeken direct worden verbonden met het archief- en zaaksysteem 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 2024 werden drie Woo-verzoeken ingediend met betrekking tot besluiten van de GR HW of de ruimtelijke besluiten die door de GR HW werden voorbereid en waarvoor betrokken grondgebiedsgemeenten de betreffende bestuurlijke besluiten namen. Deze Woo-verzoeken zijn in afstemming met de betrokken gemeenten beantwoord.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Jaarrekening

4. Jaarrekening 2024

Hierna wordt via de balans met toelichting en het overzicht baten en lasten met toelichting de financiële verantwoording afgelegd over het in het begrotingsjaar 2024 gerealiseerde beleid.

4.1 Balans per 31 december (bedragen zijn in hele euro's)

Activa	Ultimo 2023	Ultimo 2024
Vlottende activa:		
Voorraden		
- onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie	40.859.900	45.791.433
Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan een jaar		
- vorderingen op openbare lichamen	215.212	161.277
- uitzettingen in Rijks schatkist met een rentetypische looptijd < één jaar	10.977.588	2.629.487
- overige vorderingen	624	0
Liquide middelen		
- banksaldi	366.831	602.405
Overlopende activa	21.255	59.098
Totaal vlottende activa	**52.441.410**	**49.243.700**
Totale activa	**52.441.410**	**49.243.700**
Vaste passiva:		
Eigen vermogen		
- Algemene reserve	-216.772	0
- Gerealiseerd resultaat	216.772	0
- Egalisatiereserve	0	5.517.108
Voorzieningen	0	0
Vaste schulden		
- onderhandse leningen van: *Openbare lichamen als bedoeld in artikel 1a van de wet FIDO*	49.000.000	43.000.000
Totaal vaste passiva	**49.000.000**	**48.517.108**
Vlottende passiva:		
Netto-vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan een jaar		
- overige schulden	115.753	157.081
Overlopende passiva		
- verplichtingen die in het begrotingsjaar zijn opgebouwd en die in een volgend begrotingsjaar tot betaling komen	637.657	569.511
- de van de Europese en Nederlandse overheidslichamen ontvangen voorschotbedragen voor uitkeringen met een specifiek bestedingsdoel die dienen ter dekking van lasten van volgende begrotingsjaren; overige Nederlandse overheidslichamen	2.688.000	0

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Totaal vlottende passiva	**3.441.410**	**726.592**
Totale passiva	**52.441.410**	**49.243.700**

4.2 Overzicht baten en lasten

De primitieve begroting 2024 is door het AB vastgesteld op 5 juli 2023. In 2024 is de begroting bijgesteld door de tussentijdse rapportage 2024. Deze rapportage is door het AB vastgesteld in de vergadering van 5 december 2024 en heeft geleid tot de begroting 2024 na wijziging.

(x € 1.000)	**Primitieve begroting 2024**	**Begroting 2024 na wijziging**	**Jaarrekening 2024**
Lasten			
Verwervingen	2.179	263	108
Bouw- en woonrijp maken	4.747	422	163
Plankosten	1.191	1.315	1.412
Beheerlasten	51	102	65
Kosten anterieure overeenkomsten			38
Financieringslasten / diversen	448	707	707
Afname boekwaarde	0	227	585
Totaal lasten	**8.616**	**3.036**	**3.078**
Baten			
Verkopen	0	0	0
Renteopbrengsten	0	210	224
Bijdrage subsidies / derden (anterieure overeenkomsten)	2.688	2.688	2.726
Beheeropbrengst	0	138	128
Vrijval verliesvoorziening	0	0	5.517
Toename boekwaarde	5.928	0	0
Totaal baten	**8.616**	**3.036**	**8.595**
Saldo lasten en baten	**0**	**0**	**5.517**
Algemene dekkingsmiddelen (a.d.)	0	0	0
Overheadskosten	0	0	0
Vennootschapsbelasting (Vpb)	0	0	0
Gerealiseerd totaal saldo van baten en lasten	**0**	**0**	**5.517**

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Toevoeging reserves	**0**	**0**	**5.517**
Gerealiseerd resultaat	**0**	**0**	**0**

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

4.3 Toelichtingen

4.3.1 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening is opgemaakt conform de voorschriften van het BBV. Aan de debetzijde, de linkerkant van de balans staat een opsomming van alle activa. Dit zijn de bezittingen van de GR Heesch West. De creditzijde, de rechterkant van de balans, geeft een inzicht in de financiering van de bezittingen. Dit zijn de passiva, bestaande uit het eigen vermogen en de schulden (vreemd vermogen).

Alle bedragen in tabellen zijn volledige bedragen, tenzij is aangegeven dat het in duizenden euro's geschiedt.

4.3.1a Algemene grondslagen en resultaatbepaling

De waarderingen van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Tot de tijd dat er nog geen sprake is van een BIE (Grex) worden de kosten, voor zover deze voorkomen op de kostensoortenlijst Bro, geactiveerd als onderzoeks- en ontwikkelingskosten bij de IMVA. Indien er sprake is van een BIE (Grex) dan wordt de boekwaarde van de IMVA en ook het saldo van baten en lasten van betreffend jaar ondergebracht bij het onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie.

Winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het begrotingsjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Schattingswijziging
In de jaarrekening (boekjaar) 2024 hebben we een schattingswijziging gedaan. Bij de nieuwe grondexploitatieberekening is met betrekking tot de opbrengst van verkoop gronden met geactualiseerde grondprijzen gerekend zonder een afslag van een behoedzaamheidspercentage. De grondprijzen zijn gebaseerd op een grondprijsadvies dat eind december 2024 is opgesteld door Stec. De impact van deze schattingswijziging wordt prospectief verwerkt en heeft alleen betrekking op toekomstige verslagperiodes. Hierdoor is er geen invloed op de gerapporteerde cijfers van voorgaande jaren. De verwachte invloed van deze wijziging op het toekomstige resultaat is € 5,5 miljoen positief. Daardoor is de verliesvoorziening van € 43,5 miljoen verlaagd tot € 38 miljoen.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

We zijn van mening dat deze schattingswijziging een meer accurate weergave biedt van de huidige economische realiteit.

Continuïteitsveronderstelling van de gemeenschappelijke regeling
De GR Heesch West wordt gecontinueerd tot dat de doelstelling is bereikt. De bedrijfsactiviteiten als bouw- en woonrijp maken worden opgepakt indien het bestemmingsplan onherroepelijk is. Tot dat alle beschikbare bouwgrond is uitgegeven zal de GR worden voortgezet.
Er zijn tot op heden alleen maar kosten gemaakt als voorbereiding op uitvoering van de activiteiten binnen de grondexploitatie. 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 jegens derden te kunnen voldoen. De boekwaarden vanuit de gemeenten en de verliesvoorziening is in 2022 ingebracht bij de GR Heesch West.

Vaste activa

Voorraden
De als onderhanden werken opgenomen bouwgronden in de exploitatie worden gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.
De vervaardigingprijs omvat de kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend (zoals grondaankopen en kosten van bouw- en woonrijp maken), evenals de rentekosten en de administratie- en beheerskosten.
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 vervaardigingkosten in mindering gebracht.

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 inzake het wel of niet toerekenen aan de vervaardigingsprijs. Voor de grondexploitatie Heesch West geldt als uitgangspunt dat ook de indirecte kosten zoveel mogelijk worden toegerekend aan de grondexploitatie, waarbij in voldoende mate de causaliteit en proportionaliteit blijkt.

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 bouwkavels is (grotendeels) gerealiseerd), komen in beginsel ten laste van de reguliere exploitatie van de GR.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

De verliezen op grondexploitaties worden voorzien zodra deze bekend zijn. Voorzieningen worden tegen het bedrag van de betrokken verplichting c.q. het voorzienbare verlies gewaardeerd (eindwaarde).

Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar
De vorderingen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. Jaarlijks wordt de inbaarheid van de vorderingen beoordeeld. Indien er een verwachte oninbaarheid is dan zal er een voorziening worden gecreëerd.

Liquide middelen en overlopende activa
Deze activa worden tegen de nominale waarde opgenomen.

Vaste passiva
Eigen vermogen
Binnen de GR kende we alleen de algemene reserve en vanaf 2024 de egalisatiereserve. De reserve is gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorzieningen
Onder de voorzieningen zijn opgenomen, de op het moment van opstellen van de jaarrekening voorzienbare verplichtingen, verliezen en/of risico's, voor zover de omvang hiervan redelijkerwijs is in te schatten. De voorzieningen zijn gewaardeerd op nominale waarde.

Vaste schulden
Vaste schulden met een rentetypische looptijd langer dan een jaar worden gewaardeerd tegen de nominale waarde, verminderd met gedane aflossingen.

Schulden met een rentetypische looptijd korter dan één jaar en overlopende passiva
Deze worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

4.3.1b Algemene grondslagen voor het opstellen van de rechtmatigheidsverantwoording
De in de jaarrekening opgenomen rechtmatigheidsverantwoording is opgesteld op basis van de kaders zoals besloten in de financiële verordeningen op basis van de kadernota rechtmatigheid van de Commissie BBV. Dat betekent dat:

- De rechtmatigheidsverantwoording betrekking heeft op de financiële rechtmatigheid van baten, lasten, balansmutaties en de baten en lasten met betrekking tot de specifieke uitkeringen op grond van art. 17 Financiële-verhoudingswet;
- De financiële rechtmatigheid waaronder het voorwaardencriterium, het begrotingscriterium en het misbruik & oneigenlijk gebruik criterium omvat.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

- Voor het voorwaardencriterium bestaat de norm uit het normenkader zoals op 5 december 2024 door het algemeen bestuur is vastgesteld
- Voor het begrotingscriterium geldt dat alle over- en onderschrijdingen van baten en lasten als onrechtmatig zijn aangemerkt indien ze niet tijdig aan het algemeen bestuur zijn gemeld.

- Er is geen M&O beleid binnen de GR Heesch West, omdat dit niet van toepassing is binnen de GR. Hierbij gaan we uit dat subsidies die ontvangen worden van de provincie niet vallen binnen M&O;
- De rechtmatigheidsverantwoording is opgesteld binnen de kaders van de kadernota rechtmatigheid 2024 van de Commissie BBV alsmede onze eigen financiële verordening. Dit betekent dat:
  - Een verantwoordingsgrens van 3% (zijnde € 257.850) is gehanteerd waarboven cumulatieve fouten en onduidelijkheden in de rechtmatigheidsverantwoording worden opgenomen;
  - Een rapporteringstolerantie van € 100.000 is gehanteerd waarboven fouten en onduidelijkheden in de paragraaf bedrijfsvoering worden opgenomen.

4.3.2 Toelichting op de balans per 31 december 2024

Vaste activa

Vlottende activa

Voorraden

Omschrijving	Boekwaarde 31-12-2023	Vermeerderingen 2024	Verminderingen 2024	Boekwaarde 31-12-2024
Mutaties voorraden	84.384.638		585.575	83.799.063
Saldering verliesvoorziening	-43.524.738	5.517.108		-38.007.630
Totaal onderhanden werk	**40.859.900**	**5.517.108**	**585.575**	**45.791.433**

In 2024 hebben waren de baten hoger dan de lasten. Dit komt door de ontvangen en verwerkte bijdrage van de provincie ad € 2.688.000. Per saldo waren de baten € 585.575 hoger dan de lasten. In verband met verwacht exploitatietekort van € 38 miljoen is een verliesvoorziening gevormd. Bij afsluiting van de grondexploitatie Heesch West wordt het verlies gecompenseerd door de verliesvoorziening.
De waardering van de bouwgrond is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitatie begin 2025. Het betreft een inschatting van begin 2025 die omgeven is door de nodige risico's, aannames en veronderstellingen die periodiek (jaarlijks) worden herzien. Deze periodieke herziening kan in de toekomst - mede gezien de huidige onzekere marktomstandigheden – leiden tot een aangepaste waardering van de gronden in exploitatie en de hiermee samenhangende verliesvoorziening. Dit

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

geldt ook voor de realisatie van de (gehanteerde) verkoopprijzen. Met betrekking tot uitgangspunten en risico's alsmede onzekerheden van grondexploitaties verwijzen wij naar de paragraaf 3.2.
Verwachte rentekosten zijn meegenomen in de berekening van de grondexploitatie.

Omschrijving	Boekwaarde 31-12-2024	Geraamde nog te maken kosten	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd eindresultaat
Mutaties voorraden	83.799.063	79.934.773	125.726.206	-38.007.630

De grondexploitatie is geactualiseerd, geraamd op prijspeil 1 januari 2025 en opnieuw gefaseerd op basis van de beste inschatting. Het project loopt tot en met 2034 en de verwachte kosten hebben we geïndexeerd aan prijsontwikkelingen. De uitgifte van de bedrijfskavels voor Cereslaan-West (Vismeerstraat) is voorzien in 2026 en 2027. De uitgifte van de bedrijfskavels op Heesch West is met een gemiddelde van ca. 7 hectare per jaar voorzien in de jaren 2027 tot en met 2033. Voor de hoogte van de gronduitgifteprijzen is het advies van Stec december 2024 gebruikt. In de grondexploitatie is op basis daarvan gecalculeerd. Hierbij is geen rekening meer gehouden met een behoedzaamheidsmarge.
Dit heeft geleid tot een schattingswijziging in 2024 die niet met terugwerkende kracht verwerkt hoeft te worden. De verwachte invloed van deze wijziging op het toekomstige resultaat is € 5,5 miljoen positief. Daardoor is de verliesvoorziening van € 43,5 miljoen verlaagd tot € 38 miljoen. We zijn van mening dat deze schattingswijziging een meer accurate weergave biedt van de huidige economische realiteit.

De parameters voor kosten- en opbrengstenstijging zijn ongewijzigd (2% respectievelijk 0%). Het prijspeil is daarbij aangepast naar het prijspeil heden c.q. 1 januari 2025.

De berekende rente is gebaseerd op een viertal leningen die via de gemeente 's-Hertogenbosch zijn aangetrokken en 3% voor toekomstige (her)financieringen.

Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

Uitzettingen in Rijks schatkist met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

Omschrijving	Saldo 31-12-2023	Saldo 31-12-2024
Uitzettingen in rijksschatkist	10.977.588	2.629.487
Totaal	**10.977.588**	**2.629.487**

Overheidsinstanties inclusief GR's zijn verplicht om overtollige liquide middelen aan te houden bij de rijksschatkist. Het saldo van de rekening per 31 december 2024 bedraagt ruim € 2,6miljoen. Op 26 april 2024 is een lening van € 6 miljoen afgelost.

Het drempelbedrag is vanaf 1 juli 2021 2% van het begrotingstotaal. Het begrotingsbedrag van Heesch West was € 8,6 miljoen en zou een drempelbedrag van € 172.000 betekenen. Echter het

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

drempelbedrag kan niet lager zijn dan € 1.000.000 (minimumbedrag). De benutting van het drempelbedrag wordt berekend als gemiddelde over alle dagen in het kwartaal. Gemiddeld mag een decentrale overheid dus maximaal het drempelbedrag buiten de schatkist houden.

In de hier navolgende tabel is per kwartaal weergegeven welke bedragen buiten de schatkist, maar binnen het drempelbedrag, zijn aangehouden in 2024.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

(x € 1.000)				
Drempelbedrag	€ 1.000			
	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
Kwartaalcijfer op dag basis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	449	794	402	548
Ruimte onder het drempelbedrag	551	206	598	452
Overschrijding van het drempelbedrag	0	0	0	0

Vorderingen op openbare lichamen

Omschrijving	Saldo 31-12-2023	Saldo 31-12-2024
Debiteuren	215.212	161.277
Totaal	**215.212**	**161.277**

Het totaalbedrag van € 161.277 bestaat uit € 136.342 terug te vorderen BTW (4e kwartaal 2024) en € 24.935 ontvangen rente schatkistbankieren over het 4e kwartaal 2024.

Overige vorderingen

Omschrijving	Saldo 31-12-2023	Saldo 31-12-2024
Debiteuren	624	0
Totaal	**624**	**0**

Het bedrag 2023 bestaat uit een vordering betreffende pachtvergoeding.

Liquide middelen

Omschrijving	Saldo 31-12-2023	Saldo 31-12-2024
Banksaldi	366.831	602.405
Totaal	**366.831**	**602.405**

Het saldo van de BNG rekening NL15BNGH0285165534 GR Heesch West bedraagt per 31 december 2024 € 602.405.Over deze gelden kunnen we vrij beschikken.

Overlopende activa

Overige nog te ontvangen bedragen en de vooruitbetaalde bedragen die ten laste van volgende begrotingsjaren komen

Omschrijving	Saldo 31-12-2023	Saldo 31-12-2024
Nog te ontvangen bedragen	21.255	59.098
Vooruitbetaalde bedragen	0	0
Totaal	**21.255**	**59.098**

Op basis van gesloten anterieure overeenkomsten hebben we vooruitlopend daarop al kosten gemaakt. Het betreffen o.a. diverse kosten zoals opstellen ontwerp bestemmingsplan,

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

verkeersonderzoek en groenontwerp. Tegenover deze kosten, die buiten de grondexploitatie vallen, hebben we dit bedrag van € 59.098 als nog te ontvangen verwerkt.

Passiva

Vaste passiva

Eigen vermogen

Omschrijving	Boekwaarde 31-12-2023	Vermeerderingen 2024	Verminderingen 2024	Boekwaarde 31-12-2024
Eigen vermogen (algemene reserve)	0	0	0	0
Bestemmingsreserves	0	5.517.108	0	5.517.108
Totaal	**0**	**5.517.108**	**0**	**5.517.108**

De gemaakte kosten binnen de GR Heesch West die niet onder de kostensoortenlijst Bro vielen hebben we in de voorbije jaren als verlies verwerkt in de exploitatie. Tot en met 2021 was dat een bedrag van € 216.772. Vanaf 2022 is alles grondexploitatie. In 2023 hebben we € 216.772 vrij laten vallen uit de verliesvoorziening en daardoor kende 2023 een positief resultaat van € 216.772. Hierdoor is toen het negatief eigen vermogen geëlimineerd.
In verband met vrijval € 5,5 miljoen verliesvoorziening is dit bedrag gestort in een bestemmingsreserve conform artikel 17 van de Financiële verordening Heesch West 2023.

Voorzieningen

In april 2022 zijn de boekwaarden (gronden) vanuit de deelnemende gemeenten overgedragen aan de GR. Ten behoeve van het afdekken van het verwachte exploitatietekort aan de hand van de grondexploitatie is de verliesvoorziening per gemeente overgedragen. In zijn totaliteit was dat een bedrag van € 43.741.510. Per 31 december 2023 bedroeg de verliesvoorziening € 43.524.738. Bij actualisatie grondexploitatie 2025 is deze bijgesteld tot € 38.007.630. Op basis van Notitie grondexploitaties moet in de jaarstukken de voorziening in mindering worden gebracht bij de onderhanden werken (voorraden). Derhalve is in de balans € 0,00 opgenomen.

Vaste schulden

Omschrijving	Boekwaarde 31-12-2023	Vermeerderingen 2024	Verminderingen 2024	Boekwaarde 31-12-2024
Onderhandse leningen van: Openbare lichamen als bedoeld in artikel 1a van de wet FIDO	49.000.000	0	6.000.000	43.000.000
Totaal	**49.000.000**	**0**	**6.000.000**	**43.000.000**

In april 2024 is € 6 miljoen afgelost. De verschuldigde rente over 2024 bedraagt € 706.739.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Netto-vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

Omschrijving	Saldo 31-12-2023	Saldo 31-12-2024
Overige schulden	115.753	157.081
Totaal	**115.753**	**157.081**

Er waren diverse facturen nog niet betaald in 2024 en staan dus open als crediteuren. Totaal een bedrag van € 157.081 per 31 december 2024. Betreffen met name kosten van Antea Nederland en Gubbels voor sloopkosten.

Overlopende passiva

Omschrijving	Saldo 31-12-2023	Saldo 31-12-2024
Verplichtingen die in het begrotingsjaar zijn opgebouwd en die in een volgend begrotingsjaar tot betaling komen	637.657	569.511

Verplichtingen die in het begrotingsjaar zijn opgebouwd en die in een volgend begrotingsjaar tot betaling komen (nog te betalen).
Dit betreffen diverse nog te betalen posten. Denk hierbij o.a. aan kosten voor accountantscontrole van de jaarrekening 2024, kosten van Hekkelman, kosten Akro Consult, Strukton Milieutechniek, Goudappel BV, inzet ambtelijke ondersteuning gemeente 's-Hertogenbosch en Oss en met name kosten aan de gemeente 's-Hertogenbosch met betrekking rentekosten geldleningen.

Omschrijving	Saldo 31-12-2023	Ontvangen bedragen	Vrijgevallen bedragen	Saldo 31-12-2024
De van Europese en Nederlandse overheidslichamen ontvangen voorschotbedragen voor uitkeringen met een specifiek bestedingsdoel die dienen ter dekking van lasten van volgende begrotingsjaren	2.688.000	0	2.688.000	0

De van de Europese en Nederlandse overheidslichamen ontvangen voorschotbedragen voor uitkeringen met een specifiek bestedingsdoel die dienen ter dekking van lasten van volgende begrotingsjaren: Nederlandse overheidslichamen (vooruit ontvangen bedragen overheid).
Vanuit de provincie is in 2015 door de GR Heesch West een bijdrage van € 2.688.000 als voorschot ontvangen. De subsidietoekenning kende als opschortende voorwaarde een onherroepelijk bestemmingsplan. Op basis van deze gestelde voorwaarde is genoemd bedrag per 1-1-2024 nog als vooruit ontvangen bedrag in de balans opgenomen. In augustus 2024 heeft de provincie een definitieve beschikking afgegeven omdat de GR naar mogelijkheden heeft voldaan aan de subsidie. Daardoor is de bijdrage onherroepelijk.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

In het kader van zelfrealisatie bij Cereslaan-West hebben we twee anterieure overeenkomsten gesloten. De totale te verhalen kosten bedragen € 929.963. In dat kader hebben we in 2023 (€ 21.255) en 2024 (€ 37.843) aan kosten gemaakt. Tegenover deze kosten hebben we een nog te ontvangen bedrag als balanspost opgenomen.

Verder zijn er geen meerjarige contracten van materiële omvang en dus ook geen verplichtingen die niet uit de balans blijken. Echter vanuit overwegingen van continuïteit, doelmatigheid, efficiency, kwaliteit zijn er de afgelopen tijd wel contracten verlengd / vernieuwd.

4.3.3 Toelichting overzicht baten en lasten

Verwervingen

In de primitieve begroting was een raming van € 2,18 miljoen opgenomen voor grondaankopen. Bij de tussentijdse rapportage 2024 is dit aangepast naar € 0,26 miljoen. De werkelijke kosten hebben € 107.470 bedragen. De aankopen betroffen een tweetal kleine grondaankopen en een grondruil.

Bouw- en woonrijp maken

Bij de primitieve begroting 2024 werd er uitgegaan dat we in 2024 een aanvang zouden kunnen maken met bouwrijp maken. Echter door het lopende beroep bij de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan kennen we grote vertraging. Derhalve is geen aanvang gemaakt met bouwrijp maken. Er zijn wel voor € 163.000 aan sloop en asbest saneringskosten gemaakt. Bij de tussentijdse rapportage 2024 werden deze geschat op € 422.000. De lagere kosten zijn met name een gevolg van het later opstarten van de bestekvoorbereidingen voor de uitvoer van civiele werken en kunstwerken.

Plankosten

Bij de tussentijdse rapportage 2024 hebben we de raming bijgesteld van € 1,19 miljoen naar € 1,32 miljoen. De werkelijke plankosten hebben in 2024 € 1,41 miljoen bedragen. De hogere kosten zijn o.a. een gevolg van onder andere de werkzaamheden in het kader van het herstelbesluit en de daarvoor uit te voeren aanvullende onderzoeken.

Beheerlasten

Bij de tussentijdse rapportage 2024 hebben we de raming met € 51.000 verhoogd tot € 102.000. Daarbij zijn toen de kosten van het 1e halfjaar geëxtrapoleerd naar een volledig jaar. Echter de geboekte kosten waren voornamelijk belastingen (OZB en andere heffingen) die al jaarkosten zijn. Daardoor zijn de werkelijke kosten slechts € 53.000 en is feitelijk de raming ten onrechte teveel verhoogd.

Kosten anterieure overeenkomsten

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Bij Cereslaan-West zijn twee planontwikkelaars die op het eigen terrein tot bouw (zelfrealisatie) willen overgaan. Met die ontwikkelaars hebben we een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot te verhalen kosten. In 2023 hebben we € 21.255 en in 2024 € 37.843 kosten gemaakt die betrekking hebben op kostenverhaal. Betaling vindt plaats als gestart wordt met de zelfrealisatie.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

Financieringslasten / diversen
Bij de tussentijdse rapportage 2024 hebben we de raming verhoogd tot € 0,71 miljoen. De werkelijke uitgaven zijn conform raming.

Afname boekwaarde
Door alle financiële mutaties in 2024 is er per saldo € 623.300 meer ontvangen dan dat er kosten zijn geweest. Hierdoor neemt de boekwaarde van de balanspost voorraden met datzelfde bedrag af.

Verkopen
Bij de primitieve begroting 2024 werd uitgegaan dat we in 2024 geen gronden zouden uitgeven. Door de opgelopen vertraging zijn er geen gronden verkocht in 2024.

Bijdrage subsidies/ derden (anterieure overeenkomst)
In 2024 is voor € 37.843 een vordering opgenomen als nog te ontvangen bedrag ten behoeve van kostenverhaal anterieure overeenkomsten.
Ook is de ontvangen bijdrage van de provincie ad € 2.688.000 definitief toegekend en afgewikkeld in 2024. In augustus 2024 hebben we hieromtrent vanuit de provincie de onherroepelijke beschikking ontvangen.

Renteopbrengsten
Omdat de geleende bedragen niet volledig nodig zijn geweest voor uitgaven 2024, hebben we met schatkistbankieren de rentekosten gedeeltelijk kunnen compenseren. Bij de tussentijdse rapportage 2024 hebben we toen € 210.000 aan inkomsten geschat. In werkelijkheid zijn deze € 224.000 en dus hoger uitgevallen.

Beheeropbrengst
De pacht en huuropbrengsten zijn € 10.000 lager uitgevallen dan geraamd bij de tussentijdse rapportage 2024.

Vrijval verliesvoorziening
In 2022 hebben de gemeenten een verliesvoorziening van in totaal € 43,7 miljoen overgedragen. De grondexploitatie 2024 sloot op € 43,5 miljoen tekort waar tegenover de verliesvoorziening staat. Bij de geactualiseerde grondexploitatie 2025 wordt een tekort van € 38,0 miljoen (eindwaarde) verwacht. Daardoor komt € 5,5 miljoen vrij te vallen welke is gestort in een egalisatiereserve.

Toename boekwaarde
Door het actief worden van de grondexploitatie wordt het verschil tussen de lasten en baten gemuteerd naar onderhanden werken (voorraden). Bij de primitieve begroting 2024 werd

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

uitgegaan van € 5,9 miljoen. Werkelijk is dit een afname van € 0,6 miljoen geworden. Hierdoor is er geen sprake van toename boekwaarde.

Storting bestemmingsreserve
In artikel 17 van de Financiële verordening Heesch West 2023 is een bepaling opgenomen dat indien 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. Door de geactualiseerde grondexploitatie valt het verwachte uiteindelijke tekort € 5,5 miljoen lager uit dan vorig jaar werd gecalculeerd. Dit komt omdat de actualisatie van de grondexploitatie een minder negatief financieel beeld laat zien als de laatst vastgestelde grondexploitatie. Dit komt door hoger geraamde opbrengsten (grondverkopen) die op basis van het nieuwe grondprijsadvies van Stec eind 2024 zijn opgenomen in de grondexploitatie, zonder afslag van een behoedzaamheidspercentage.

4.3.4 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.

4.3.5 Structureel begrotingssaldo

Omdat alle uitgaven en inkomsten betrekking hebben op een grondexploitatie zijn in beginsel de uitgaven en inkomsten aan elkaar gelijk en is er geen sprake van een begrotingssaldo. Alle mutaties grondexploitatie, zoals bij de GR Heesch West aan de orde is, zijn naar de aard van de raming incidenteel. We kennen geen structureel begrotingssaldo.

4.3.6 Gebeurtenis na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na de balansdatum.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

5. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De WNT is van toepassing op de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West. Het bezoldigingsmaximum in 2024 voor de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West is € 233.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	P.M. van Dijk
Functiegegevens	directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,864
Dienstbetrekking	nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	196.893
Beloningen betaalbaar op termijn	0
Subtotaal	196.893
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	**201.398**
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Bezoldiging	**196.893**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2023	
Functiegegevens	directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,863
Dienstbetrekking	nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	181.762
Beloningen betaalbaar op termijn	0
Subtotaal	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	192.405
Bezoldiging 2023	**181.762**

1.b Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

kalendermaand 1 t/m 12

Niet van toepassing in 2024 voor Gemeenschappelijke Regeling Heesch - West.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Niet van toepassing in 2024 voor Gemeenschappelijke Regeling Heesch - West.

1d. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder

Topfunctionarissen inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder.

Gegevens 2024	
Topfunctionaris	**Functie 1/1 - 31/12**
R. Geers	voorzitter DB en AB
F. den Brok	bestuurslid DB en AB
M. Wijdeven	voorzitter DB en AB
R. Geers	bestuurslid AB
A. Walraven	bestuurslid AB 1/1 - 24/1
E. Daandels	bestuurslid AB 24/1 - 31/12
S. van den Bergh	bestuurslid AB
T. Kemperman	secretaris 1/1 - 5/4
J.H.C.M. van Beers	secretaris 5/4 - 31/12

1e. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan € 2.100

Niet van toepassing in 2024 voor Gemeenschappelijke Regeling Heesch - West.

1f. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan € 2.100 waarop de anticumulatiebepaling van toepassing is

Niet van toepassing in 2024 voor Gemeenschappelijke Regeling Heesch - West.

1g. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van € 2.100 of minder waarop de anticumulatiebepaling van toepassing is

Niet van toepassing in 2024 voor Gemeenschappelijke Regeling Heesch - West.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Niet van toepassing in 2024 voor Gemeenschappelijke Regeling Heesch - West.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienst-betrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

6. Rechtmatigheidsverantwoording

Verantwoordelijkheid dagelijks bestuur

De baten en lasten alsmede de balansmutaties moeten getrouw in de jaarrekening worden opgenomen. Uit het getrouw opnemen van de baten en lasten alsmede de balansmutaties, blijken een drietal rechtmatigheidscriteria niet expliciet. Dit betreffen het begrotings-, voorwaarden-, en misbruik- en oneigenlijk gebruik criterium. In deze rechtmatigheidsverantwoording licht het dagelijks bestuur toe in hoeverre bij de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties het begrotings-, voorwaarden-, en misbruik- en oneigenlijk gebruik criterium zijn nageleefd. Dit houdt in dat de verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties in overeenstemming zijn met door het algemeen bestuur vastgestelde kaders zoals de begroting en gemeentelijke verordeningen en met bepalingen in de relevante wet- en regelgeving. Bij de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening is het door het algemeen bestuur op 5 december 2024 vastgestelde normenkader van de relevante wet- en regelgeving verder toegelicht.

Deze verantwoording hanteert een grensbedrag omdat alleen de van belang zijnde aspecten in de verantwoording hoeven te worden betrokken. Deze grens is door het algemeen bestuur bepaald en bedraagt 3% (maximaal 3) van de totale lasten inclusief toevoegingen aan de reserves en is daarmee vastgesteld op € 257.850. De grondslag voor deze verantwoording is de Kadernota Rechtmatigheid 2024 van de Commissie BBV van oktober 2024.

Bevinding/ conclusie

Het dagelijks bestuur stelt vast dat de omvang van de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties die niet rechtmatig tot stand zijn gekomen bedrag € 5.961.000 bedraagt. Dit is hoger dan de daarvoor gestelde grens van € 257.850. Van de niet rechtmatig tot stand gekomen verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties is volgens het dagelijks bestuur overigens een bedrag van € 5.559.000 acceptabel op basis van door de algemeen bestuur vastgestelde afspraken.

Begrotingscriterium	X € 1.000
1A. Overschrijding lasten programma's (of indien van toepassing een ander door de algemeen bestuur vastgesteld autorisatieniveau)	42
1B. Overschrijding investeringsbudgetten (kredieten)	0
2. Ongeautoriseerde reservemutaties	5.517
1. Overschrijding van baten en/of onderschrijding van lasten, investeringen en baten die niet tijdig tot een begrotingswijziging hebben geleid of niet tijdig aan het algemeen bestuur zijn gemeld (hangt af van de intern vastgelegde spelregels in de financiële verordening art. 212).	0
Totaal begrotingsonrechtmatigheden	**5.559**
2. Totaal van de begrotingsonrechtmatigheden (van onderdeel 1 en 2) dat past binnen het vooraf vastgestelde beleid en daarmee vooraf als acceptabel is geduid. In de rechtmatigheidsverantwoording wordt verwezen naar dit vooraf vastgestelde beleid.	5.559

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

De niet -acceptabele begrotingsonrechtmatigheden worden inhoudelijk in de rechtmatigheidsverantwoording en in de paragraaf bedrijfsvoering toegelicht.	0
Voorwaardencriterium	
3. Inkopen ten onrechte niet Europees aanbesteed (inhoudelijk hieronder toegelicht in de paragraaf bedrijfsvoering). • Inkopen ten onrechte niet Europees aanbesteed ad € 207.789. • Onduidelijkheid ten aanzien van rechtmatigheid betreffen inkopen die (als onderdeel van grotere inzet) ten onrechte niet Europees zijn aanbesteed ad € 194.122	208 194
M&O criterium	
4. Geen bevindingen.	
Totaal Onrechtmatigheden	5.961
Waarvan acceptabel	5.559
Waarvan niet-acceptabel	402

In de paragraaf bedrijfsvoering is op basis van de Kadernota rechtmatigheid van de commissie BBV en op basis van de afspraken met het algemeen bestuur aanvullende informatie opgenomen over de financiële rechtmatigheid. In deze paragraaf heeft het dagelijks bestuur ook beschreven welke actie zij ondernomen om vermelde afwijkingen in de toekomst te voorkomen.

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA

7. Taakvelden

Taakvelden		Primitieve begroting 2024 x € 1.000		
		Lasten	Baten	Saldo
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur	8.616	8.616	0
3	**Economie**	**8.616**	**8.616**	**0**

Taakvelden		Begroting na wijziging 2024 x € 1.000		
		Lasten	Baten	Saldo
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur	3.036	3.036	0
3	**Economie**	**3.036**	**3.036**	**0**

Taakvelden		Jaarrekening 2024 x € 1.000		
		Lasten	Baten	Saldo
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur	8.595	8.595	0
3	**Economie**	**8.595**	**8.595**	**0**

Aldus vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur GR Heesch West van 28 maart 2025.

De voorzitter, De secretaris,

R.J.J. Geers J.H.C.M. van Beers

Mijn Overheidsaccountants B.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
d.d. 31 maart 2025
W.L. Schuitemaker RA