BEDRIJVENPARK
DRACHTEN



Concept jaarstukken
GR Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten
2024

Versie 1.0: d.d. 19-3-2025

Jaarstukken GR Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten 2024

Inhoudsopgave

			pag.
1.	Voorwoord		
	1.1	Algemeen	3
	1.2	Bestuur	3
	1.3	Samenstelling bestuur	3
	1.4	Werkingsgebied	4
Jaarverslag			
2.	Programmaverantwoording		
	2.1	Algemeen	5
	2.2	Realisatie doelstellingen 2024	5
	2.3	Gerealiseerde baten en lasten 2024	5
3.	Paragrafen		
	3.1	Grondbeleid	6
	3.2	Bedrijfsvoering	7
	3.3	Winstneming	8
	3.4	Weerstandsvermogen	9
	3.5	Bedrijfsvoering	10
	3.6	Financiering	10
Jaarrekening			12
4.	Balans per 31 december 2024		13
5.	Programmarekening 2024		14
6.	Waarderingsgrondslagen		
	6.1	Algemeen	15
	6.2	Materiële vaste activa	15
	6.3	Vlottende activa	15
	6.4	Vaste passiva	15
	6.5	Vlottende passiva	15
	6.6	Overlopende passiva	15
	6.7	Voorzieningen	15
	6.8	Resultaatbepaling	15
7.	Toelichting op de balans per 31 december 2024		17
	7.1	Activa	17
	7.2	Passiva	18
8.	Toelichting op het overzicht van baten en lasten 2024		20
.	8.1	Overzicht gerealiseerde baten en lasten per taakveld	21
Overige gegevens			
9.	Overige toelichtingen		23
10.	Vaststelling jaarrekening		24
11.	Controleverklaring		25
Bijlagen			
1.	Staat P Bedrijvenpark Drachten Azeven Zuid		27
2.	Staat P Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord		

3. Staat P Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord Fase 3 29

1. Voorwoord

1.1 Algemeen

De GR Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten is een gemeenschappelijke regeling (GR) van de gemeenten Smallingerland en Opsterland. De GR heeft voluit de naam meegekregen Gemeenschappelijke regeling Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten (verder EBD). De GR heeft een tijdelijke werkingsduur in die zin dat, als bepaalde delen van het bedrijvenpark zijn ontwikkeld en uitgegeven, de zorg voor die delen weer wordt overgedragen aan de desbetreffende gemeente. Vooralsnog wordt uitgegaan van een werkingsduur totdat alle werkzaamheden zijn afgerond. De huidige grondexploitaties hebben een looptijd tot en met 2032. Inmiddels zijn de voorbereidingen en grondaankopen gestart voor uitbreiding van het bedrijventerrein. De looptijd zal, bij het in exploitatie nemen van de uitbreidingen, langer doorlopen dan 2028.

1.2 Bestuur

De EBD bestaat uit een Directieraad en een Algemeen Bestuur. Beide zijn op basis van pariteit samengesteld uit vertegenwoordigers van Smallingerland en Opsterland.
Het Algemeen Bestuur bestaat uit 10 leden, waarvan er dus 5 afkomstig zijn uit Smallingerland en 5 uit Opsterland. De directieraad wordt door het Algemeen Bestuur aangewezen en bestaat uit twee dagelijkse bestuurders uit elke gemeente, waaronder een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter. De secretaris van de EBD en zijn plaatsvervanger zijn aangewezen door het Algemeen Bestuur en zijn ambtelijk medewerker bij één van beide gemeenten. Op ad hoc basis worden adviseurs bij de bestuursvergaderingen uitgenodigd. Deze adviseurs kunnen zijn (vertegenwoordigers van) de provincie Friesland, de Kamer van Koophandel en Fabrieken, de NOM, de Vereniging van Fabrikanten en de Ondernemerskring Opsterland.

1.3 Samenstelling bestuur/Directieraad

Per ultimo 2024 was het bestuur van de EBD als volgt samengesteld:

Algemeen Bestuur:
De heer A.G.A. Bouwman voorzitter (burgemeester gemeente Opsterland)
De heer F. Veenstra plaatsvervangend voorzitter (burgemeester gemeente Smallingerland)
De heer M. van Opzeeland (wethouder gemeente Opsterland)
De heer R. Hartogh Heys van de Lier (wethouder gemeente Smallingerland)
De heer H. de Jong (raadslid gemeente Opsterland)
De heer J. Sieswerda (raadslid gemeente Opsterland)
De heer H. de Vries (raadslid gemeente Opsterland)
Mevrouw M. de Voor-Veenstra (raadslid gemeente Smallingerland)
De heer R. Kooistra (raadslid gemeente Smallingerland)
Mevrouw J. Mast-Nikkels (raadslid gemeente Smallingerland)

Ambtelijke ondersteuning:
Mevrouw [redacted] (secretaris)
De heer [redacted] (plaatsvervangend secretaris)

Directieraad:
De heer A.G.A. Bouwman voorzitter (burgemeester gemeente Opsterland)
De heer F. Veenstra plaatsvervangend voorzitter (burgemeester gemeente Smallingerland)
De heer M. van Opzeeland (wethouder gemeente Opsterland)
De heer R. Hartogh Heys van de Lier (wethouder gemeente Smallingerland)

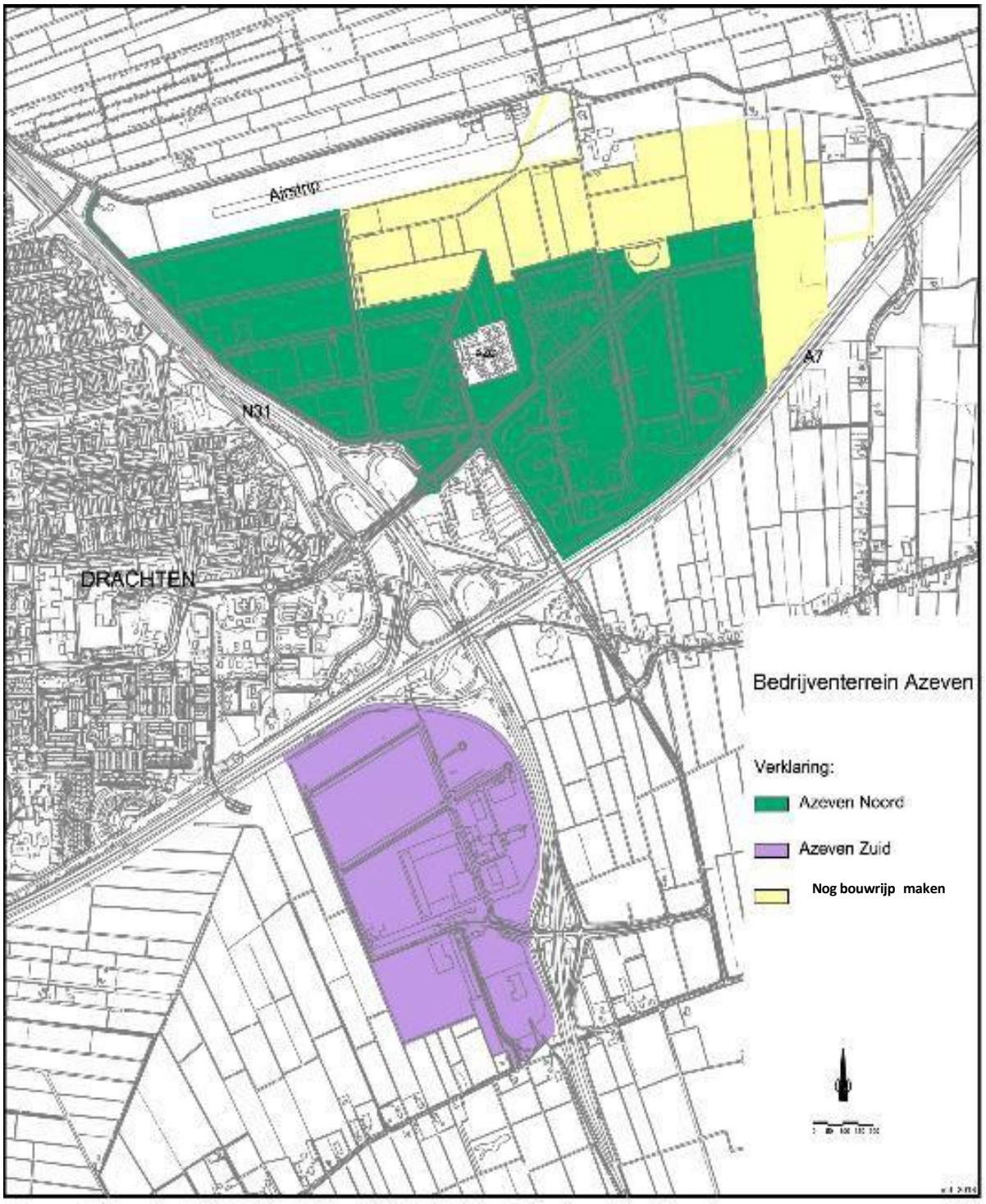
Ambtelijke ondersteuning:
Mevrouw [redacted] (secretaris)
De heer [redacted] (plaatsvervangend secretaris)

1.4 Werkingsgebied

Het werkingsgebied van de EBD omvat de volgende gebieden met een eigen kostprijsberekening:

a. Bedrijvenpark Drachten Azeven Zuid
b. Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord

Een situatietekening van het werkingsgebied is hieronder opgenomen.



Jaarverslag GR Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten

2. Programmaverantwoording

2.1 Algemeen

Het programma van EBD bestaat uit een tweetal gebieden waarin bouwkavels voor bedrijven worden gerealiseerd, namelijk:
- Bedrijvenpark Drachten Azeven Zuid
- Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord

In dit jaarverslag wordt verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid.

De netcongestie, de oorlog in Oekraïne en de installatie van de nieuwe president in Amerika hebben een impact op ons allemaal. De energietransitie en de geopolitieke ontwikkelingen leiden tot moeilijk voorspelbare omstandigheden. Voor de aanpak van de gevolgen van deze ontwikkelingen kijken wij wat we, aanvullend op de landelijke maatregelen van het Rijk, kunnen doen. We streven naar een zo adequaat mogelijke uitvoering van de landelijke en lokale maatregelen. Ook streven we naar zoveel mogelijk continuïteit van de reguliere werkzaamheden en van noodzakelijke (digitale) besluitvorming. We hebben daarvoor de nodige interne maatregelen genomen.

In het afgelopen jaar zijn de effecten van de netcongestie nog niet significant geweest. De belangstelling voor bedrijfskavels is nog steeds groot en ook de verkopen zijn (nog) goed. Vooral bedrijven die volstaan met een reguliere (kleine) aansluiting kunnen nog landen. Er is een verplichting om een reguliere aansluiting te realiseren. De verwachting is wel dat de aankoopbeslissingen van (grote) bedrijven worden uitgesteld. Voor de komende jaren is het lastig een inschatting te maken hoe netcongestie, de stijging van de rente en de bouwkosten en de problemen rondom de levering van energie doorwerkt in de grondverkopen.

2.2 Realisatie doelstellingen 2024

Het Bedrijvenpark Drachten Azeven Zuid is geheel aangelegd. Er is nog 1 kavel beschikbaar voor de verkoop.

Azeven Noord is volledig voor kaveluitgifte beschikbaar. In 2024 zijn 4 bouwkavels verkocht en/of geleverd. Vanwege de beperkte voorraad bouwrijpe kavels is in 2024 de uitbreiding A7 Noord fase 3 vastgesteld.

Bouwgrondexploitatie
De boekwaarde van de voorraad grond moet worden terugverdiend bij de verkoop. Kenmerkend voor grondexploitaties is dat de kosten voor de baten uitgaan en de looptijd meerdere jaren is. Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe groot de grondpositie (waarde van de grond) is ten opzichte van de totale (geraamde) baten.

2.3 Gerealiseerde baten en lasten 2024

Totaal baten	1.263.202
Totaal lasten	355.875
Voordelig saldo baten en lasten	907.327
Jaarresultaat	61.249
Mutatie boekwaarde	846.078

Het saldo is afgeschreven op de voorraad onderhanden werk.

3. Paragrafen

3.1 Grondbeleid

3.1.1 Visie grondbeleid

Via het voeren van een actief grondbeleid gestalte geven aan de ontwikkeling van bedrijfsterreinen.

3.1.2 Prognose te verwachten resultaten

a. Bedrijvenpark Drachten Azeven Zuid

Voor de beide, in exploitatie zijnde, plandelen is een kostprijsberekening opgesteld. Per eind 2024 is ruim 1,3 ha bouwterrein nog niet verkocht.

De prognose van de exploitatie luidt:

Boekwaarde 31 december 2024	729.278
Nog te maken kosten	125.350
	854.628
Nog te verwachte opbrengsten	1.100.074
	245.446
Winstneming 2024	-24.246
Prognose voordelig resultaat eind 2026 na winstneming	269.692

Bij een voordelig resultaat van de exploitatie wordt, overeenkomstig de inhoud van het "Intergemeentelijk Convenant Bedrijvenpark Drachten" van juni 1995, aan zowel de gemeente Opsterland als Smallingerland 50 % uitgekeerd.

b. Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord

Voor dit gebied heeft het algemeen bestuur op 17 juni 2010 een herziene kostprijsberekening vastgesteld. Per eind 2021 is de prognose van de exploitatie geactualiseerd. Op 17 november 2024 is de grondexploitatie van fase 3 vastgesteld.
De belangrijkste uitgangspunten van de prognose zijn:

1. Looptijd exploitatie tot en met 2032.
2. Voor 2025 en 2026 is gerekend met een opbrengststijging. Jaarlijks wordt bekeken of de grondprijzen verder moeten stijgen.

De prognose op basis van de actualisatie (met inachtneming van de reeds in 2012 en 2013 verantwoorde voorziening verliesgevende grondexploitatie van totaal ad. € 2.645.000) luidt:

Boekwaarde 31 december 2024	1.816.850
Nog te maken kosten	4.463.245
	6.280.095
Nog te verwachten opbrengsten	7.345.824
	1.065.729
Winstneming 2024	85.495
Prognose voordelig eindresultaat eind 2032 na winstneming	980.234

C. Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord fase 3

Deze uitbreiding is in november 2024 vastgesteld.

Boekwaarde 31 december 2024	1.274.364
Nog te maken kosten	5.094.496
	6.368.860
Nog te verwachten opbrengsten	6.770.189
	401.329
Winstneming 2024	0
Prognose voordelig eindresultaat eind 2032 na winstneming	401.329

Een eventueel voordelig resultaat van de exploitatie Noord en Noord fase 3 wordt, overeenkomstig de inhoud van het "Intergemeentelijk Convenant Bedrijvenpark Drachten" van juni 1995 als volgt verdeeld over de gemeenten.

Voordelig resultaat * 1 miljoen	Opsterland percentage	Smallingerland percentage
0 – 3,2	50	50
3,2 – 3,5	0	100
3,5 – 6,7	50	50
> 6,7	20	80

Als gevolg van een verliesneming van € 2.645.000 (2012 en 2013 respectievelijk € 1.945.000 en € 700.000) door de gemeente Smallingerland wijzigt het beeld van de verdeling van de eventuele voordelige resultaten.

Voordelig resultaat * 1 miljoen	Opsterland percentage	Smallingerland percentage
0 – 2,645	0	100
2,645 – 5,845	50	50
5,845 – 6,145	0	100
6,145 – 9,345	50	50
> 9,345	20	80

Toelichting resultaten Drachten Azeven Zuid en Azeven Noord:
De prognoses zijn t.o.v. van 2023 en voor Azeven Noord fase 3 t.o.v. november 2024 enigszins aangepast. De aanpassingen worden veroorzaakt door kostenstijgingen, opbrengststijgingen en hogere rentekosten. Dit laatste wordt veroorzaakt doordat de looptijd van Azeven Noord en Azeven noord fase 2 beide op eind 2032 zijn gezet. Vanwege de netcongestie en stikstofproblematiek is gekozen voor een voorzichtige verkoopraming.

Vennootschapsbelasting
In bovenstaande prognoses is geen rekening gehouden met de mogelijke financiële gevolgen van de vennootschapsbelasting (vpb) voor overheidslichamen met betrekking tot de uitvoering van economische activiteiten. Deze vpb plicht is op 1 januari 2016 in werking getreden. Voor de vpb laat de EBD zich bijstaan door een externe deskundige. Uitgangspunt is dat de EBD geen winststreven heeft. Dit standpunt is bekend gemaakt bij de belastingdienst.

3.2 Bedrijfsvoering
Het dagelijks bestuur (Directieraad) en het algemeen bestuur worden ondersteund door de secretaris en een administrateur. Voor de uitvoering doet de EBD een beroep op de personele capaciteit van de deelnemende gemeenten. De inzet van uren wordt aan de gemeenten vergoed.

Wat hebben we gedaan in 2024:

Grondaankopen
De gronden voor Noord fase 4 zijn verworven.

Grondverkopen
Primaire taak van de EBD is de realisatie en exploitatie van bedrijfskavels.

In exploitatie nemen Noord fase 3
De voorraad kavels was aan het afnemen. Daarom is de exploitatie van fase 3 gestart, zodat kan worden begonnen met het bouwrijpmaken van 8,5 ha. aan nieuwe bouwkavels.

Informeren gemeenteraden
Over een uitbreiding op A7 Zuid is de gemeenteraad van Opsterland in 2023 geïnformeerd. Dit valt onder de bevoegdheid van de EBD. Voor uitbreiding ten zuiden van de A7 heeft de EBD het mandaat nodig van de gemeenteraden.

Fraude
Fraude, frauderisico's, preventie en bescherming van integriteit staan op de agenda bij Bedrijvenpark A7. We steunen op het integriteitsbeleid van de beide deelnemende gemeenten en maken gebruik van de interne processen van de gemeente Smallingerland. We zijn ons bewust van en hebben aandacht voor de risico's en preventiemaatregelen, waarbij houding, gedrag en cultuur ook nadrukkelijk onderdeel zijn. Er hebben zich in 2024 geen fraudegevallen voorgedaan.

Openbaarheid
De Wet open overheid (Woo) is met ingang van 2022 de opvolger van de Wet openbaarheid bestuur (Wob). De processen omtrent informatieverzoeken (passieve openbaarmaking) zijn of worden aangescherpt en geactualiseerd naar de nieuwe wetgeving. Het is hierdoor duidelijk voor inwoners of belanghebbenden, waar en hoe Woo-verzoeken ingediend kunnen worden.
We beraden ons op de verdere gevolgen van deze wet voor de informatievoorziening.
Er wordt voortdurend gewerkt om de informatiehuishouding van de organisatie te verbeteren. Tijdens de ontwikkelingen van nieuwe systemen en processen wordt de relevante wetgeving meegenomen.

Rechtmatigheid
Als onderdeel van de jaarrekening wordt door de Directieraad een rechtmatigheidsverantwoording opgesteld. De rechtmatigheidsverantwoording zoals de wet voorschrijft betreft de financiële rechtmatigheid binnen de gemeenschappelijke regeling, wat voorheen door de accountant werd gedaan. De kaders voor de rechtmatigheidsverantwoording door de Directieraad zijn in het normenkader opgenomen.
De tolerantiegrens bedraagt 3% voor de financiële rechtmatigheidsverklaring. Naast de tolerantie wordt een rapporteringstolerantie gehanteerd. Dit is het bedrag waarboven wordt gerapporteerd en is vastgesteld op 5% van de tolerantiegrens.

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden zijn geen fouten en/of onduidelijkheden geconstateerd die de rapporteringstolerantie overschrijden. Er kan om die reden een rechtmatigheidsverantwoording zonder fouten en/of onduidelijkheden worden afgegeven.

3.3 Winstneming

Over de winst en verliesneming schrijft het BBV het volgende voor:

'Winst of verlies
Winst nemen op meerjarige grondexploitaties wordt beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel. Voorziene verliezen worden al in de jaarrekening meegenomen zodra zij bekend zijn. Positieve resultaten, ofwel winsten, worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus gerealiseerd zijn.'(notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken, paragraaf 6.1)

De exploitatiemaatschappij is een gemeenschappelijke regeling die voor de investeringen in de realisatie van bouwterreinen een financiering heeft aangetrokken welke op termijn moet worden terug betaald. Een eventueel resultaat moet met de deelnemende gemeenten worden verrekend.
Daarom is het uitgangspunt dat "winsten" zoals beschreven in het BBV binnen de exploitaties worden gehouden. Zolang de exploitatiemaatschappij voor haar financiering een beroep moet doen op externe financiers zullen er ook geen 'winsten' worden uitgekeerd aan de deelnemende gemeenten.

De gerealiseerde winst op basis van de POC-methode bedraagt:

	Gerealiseerde winst
Azeven Noord	85.495
Azeven Zuid	-24.246
Totaal	61.249

Toelichting:

Azeven Noord: De winstberekening laat in 2024 een gerealiseerde winst zien van € 85.495.

Winstneming Noord	
2018	€ 716.800
2019	€ 317.600
2020	€ 753.100
2021	€ 468.359
2022	-/-€ 68.917
2023	€ 455.014
2024	€ 85.495
Totaal	€ 2.727.451

Azeven Zuid: In 2024 is een winst gerealiseerd van -/-€ 24.246.

Winstneming Zuid	
2017	€ 3.594.330
2018	-/-€ 72.400
2019	€ 170.400
2020	€ 51.813
2021	€ 83.015
2022	€ 29.444
2023	€ 32.840
2024	-/-€ 24.246
Totaal	€ 3.865.196

3.4 Weerstandsvermogen

3.4.1 Algemeen

Het weerstandvermogen geeft inzicht in de financiële gezondheid van de organisatie en in welke mate de organisatie in staat is om financiële risico's op te vangen.
De gemeenschappelijke regeling is een samenwerkingsverband tussen gemeenten en heeft tot doel het realiseren van bouwgrond ten behoeve van de verkoop. Daarbij worden investeringen gedaan om deze door middel van verkoopopbrengsten en subsidies weer terug te verdienen.
Door de winstneming in 2017 tot en met 2023 en de voorgenomen winstneming 2024 beschikt de gemeenschappelijke regeling over een eigen vermogen. Daarmee is er dus sprake van weerstandsvermogen van ruim € 6,6 miljoen.
De deelnemende gemeenten hebben financieel bijgedragen bij de start van de productie van bouwgronden. Over de winst- en risicoverdeling hebben partijen afspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in het "Intergemeentelijk Convenant Bedrijvenpark Drachten" van juni 1995 en in de Raadsbesluiten van de Gemeente Smallingerland van 11 mei 2004 en van de Gemeente Opsterland van 10 mei 2004, en dit is ook vastgelegd in het Algemeen Bestuur tijdens de vergadering van 12 mei 2004.

Kengetallen
Het BBV schrijft voor dat er moet worden gerapporteerd over een aantal financiële kengetallen. Ze zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Voor de EBD zijn de netto schuldquote, de solvabiliteitsratio en grondexploitatie van toepassing.

Financiële kengetallen	**Realisatie 2023**	**Prognose 2024**	**Realisatie 2024**
Netto schuldquote	108%	91%	55%
Netto schuldquote, exclusief verstrekte leningen	108%	91%	55%
Solvabiliteitsratio	81%	90%	56%
Bouwgrondexploitatie	267%	137%	299%
Structurele exploitatieruimte	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Woonlasten t.o.v. landelijk gemiddelde	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Netto schuldquote
De **netto schuldquote** geeft inzicht in de mate waarin de schuldenlast drukt op de exploitatie. Dit kengetal wordt berekend door het totaal van de geleende gelden te delen door de totale jaarlijkse baten.

Solvabiliteitsratio
Dit kengetal geeft inzicht in de mate waarin de EBD in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Hoe hoger de solvabiliteitsratio, hoe groter de weerbaarheid van de EBD.

Bouwgrondexploitatie

3.4.2 Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe groot de grondpositie (waarde van de grond) is ten opzichte van de totale (geraamde) baten.isico's

Voor Azeven Zuid en Azeven Noord is het risico nihil c.q. beperkt. Azeven Zuid is bijna afgerond en Azeven Noord heeft een beperkte boekwaarde. De nog te maken kosten voor Noord worden ruim goedgemaakt door de nog te ontvangen opbrengsten. De kosten van woonrijpmaken vinden gefaseerd plaats gelijk oplopend met de verkoop van een cluster kavels.

Azeven Noord fase 3 is net in exploitatie genomen. Er moet er nog worden geïnvesteerd in het woonrijp maken voordat opbrengsten gegenereerd kunnen worden. De kosten gaan voor de baat uit.

In 2024 zijn de gronden voor Noord fase 4 verworven voor ruim 7,6 miljoen. Deze gronden moeten op een later moment terugverdiend worden na het in exploitatie nemen van fase 4.

Door middel van een jaarlijkse inventarisatie van de ontwikkeling van de realisatie ten opzichte van de prognose zullen de afwijkingen zichtbaar worden.

Voor de risico's wordt een risicobuffer binnen de exploitatie van de GR aangehouden in de vorm van de algemene reserve (€ 6,6 miljoen).

3.5 Bedrijfsvoering

3.5.1 Doelstelling

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

3.5.2 Bevoegd gezag

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

3.5.3 Organisatie

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

3.6 Financiering

3.6.1 Algemeen

Deze paragraaf bevat de beleidsvoornemens ten aanzien van het risicobeheer van de financieringsportefeuille.
Voor de financiering van de investeringen per 31 december 2024 zijn de volgende middelen beschikbaar.

	* 1 miljoen
Investeringen (incl. winstneming)	11,6
Middelen:	
Eigen vermogen	6,6
Geldlening	0,7
Kasgeldlening	4,1
Bankkrediet	
Kortlopende schulden/overlopende passiva minus kortlopende vorderingen	0,2
Totaal	11,6

3.6.2 Kasgeldlimiet/renterisiconorm

De kasgeldlimiet en renterisiconorm hebben allebei als doel de leningenportefeuille van decentrale overheden te behoeden voor een onverantwoord grote gevoeligheid voor rentefluctuaties. Er wordt dus een grens gesteld aan de structuur van de leningen en niet aan de hoogte.
De kasgeldlimiet is 8,2% van het begrotingstotaal en richt zich hierbij op vlottende schulden met een rentetypische looptijd van maximaal een jaar. De renterisiconorm op vaste schulden met een rentetypische looptijd van één jaar of langer bedraagt 20%.

Aan de doelstelling van de uitvoeringsregeling van de Wet Fido voor de kasgeldlimiet en renterisiconorm voldoet de EBD.

De rentetarieven van de kasgeldlening en het bankkrediet zijn laag. Per de balansdatum is in rekening courant bij de BNG nog een kredietruimte beschikbaar van ruim € 6,8 miljoen.
De geldlening van oorspronkelijk € 7 miljoen heeft een looptijd tot en met 2025.
De geldlening moet in tien jaarlijkse termijnen worden afgelost. De verschuldigde rente bedraagt 0,99%.

Naar verwachting zal de financieringsbehoefte voor de rest van de looptijd van de exploitaties verder afnemen. Hierop is geanticipeerd door in 2015 een geldlening af te sluiten met een jaarlijkse aflossingsverplichting.

Gevoeligheid rentefluctuaties:
Het krediet bij de BNG is zo nodig in beperkte tijd om te zetten in een financiering met langere looptijd.

De aard van de financiering gedurende de exploitatieduur tot en met 2028 is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de exploitatie. De ontwikkeling is voor deze lange termijn moeilijk in te schatten. Voortdurend vindt beoordeling plaats van deze ontwikkeling en de daarbij passende financiering.

Drachten, …

Jaarrekening GR Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten 2024

4. BALANS 31 DECEMBER 2024

	2024	2023
ACTIVA		
Voorraad grond	7.670.437	1.000.000
	7.670.437	1.000.000
IMMATERIELE VASTE ACTIVA		
Voorbereidingskosten fase 3	0	92.682
Voorbereidingskosten fase 4	42.036	8.137
	42.036	100.818
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Onderhanden werk	3.881.739	3.634.135
	3.881.739	3.634.135
Uitzettingen met een rente typische looptijd korter dan één jaar		
Overige vorderingen	5.626	10.725
	5.626	10.725
Liquide middelen		
Banksaldi	0	3.323.380
	0	3.323.380
Overlopende activa		
Totaal activa	11.599.838	8.069.059

	2024	2023
EIGEN VERMOGEN		
Algemene reserve	6.531.397	6.043.544
Gerealiseerde winst	61.249	487.853
	6.592.647	6.531.397
VASTE PASSIVA		
Vaste schulden		
Onderhandse lening binnenlandse bank	700.000	1.400.000
	700.000	**1.400.000**
VLOTTENDE PASSIVA		
Netto vlottende schulden met een rente typische looptijd korter dan één jaar		
Banksaldi	4.098.020	0
Belastingdienst	27.886	0
Overige schulden	166.921	93.841
	4.292.827	93.841
Overlopende passiva		
Nog te betalen rente	3.351	6.703
Vooruit ontvangen bedragen	11.014	37.118
	14.365	43.821
Totaal passiva	11.599.838	8.069.059

5. Programmarekening 2024

Baten	**Begroting**	**Begroting na 2e wijziging 1)**	**Rekening 2024**	**Verschil**
Verkoop gronden	1.449.987	1.524.556	1.225.741	298.815
Optierente/rente koopsom	0	0	30.709	-30.709
Huren/pachten	0	0	6.752	-6.752
Totaal baten	**1.449.987**	**1.524.556**	**1.263.202**	**261.354**
Lasten				
Rente	14.746	44.370	-15.147	59.517
Bouwrijpmaken	361.652	92.370	86.410	5.960
Overige goederen en diensten grex	305.130	410.000	284.612	125.388
Totaal lasten	**681.529**	**546.740**	**355.875**	**190.865**
Saldo baten en lasten	**-768.458**	**-977.816**	**-907.327**	**-70.489**
Winstneming	0	0	61.249	-61.249
Mutatie voorraden	**-768.458**	**-977.816**	**-846.078**	**-131.738**
Winstneming	0	0	61.249	61.249
Exploitatieresultaat	**0**	**0**	**61.249**	**61.249**
Mutatie reserve	0	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	**0**	**0**	**61.249**	**61.249**

1) vastgesteld door het Algemeen Bestuur d.d. 28 november 2024.

Mutatie voorraden:
De afname van de boekwaarden van de voorraden onderhanden werk bedraagt € 846.078.
De mutatie van de boekwaarden van de complexen luidt:

- Bedrijvenparken Drachten Zuidwest en Noordoost	82.703
- Bedrijvenpark Azeven Noord	1.037.463
- Bedrijvenpark Azeven Noord fase 3	-180.682
	846.078

6. Waarderingsgrondslagen

6.1 Algemeen

De EBD is verantwoordelijk voor het realiseren en exploiteren van het bedrijventerrein voor de gehele looptijd tot aan verkoop van de laatste bedrijfskavel en terug levering van de openbare ruimte aan de deelnemende gemeenten. De kosten en baten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Voor de baten geldt dat de verkopen zijn gerealiseerd bij levering.
Bij het opstellen van de jaarrekening worden schattingen en veronderstellingen gedaan die medebepalend zijn voor de opgenomen resultaten. Dit gebeurt in overeenstemming met algemeen geldende grondslagen. De jaarrekening is samengesteld op basis van de voorschriften Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De posten zijn tegen nominale waarde verantwoord, tenzij anders aangegeven.

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. Er zijn geen plannen om de GR te beëindigen. Om de jaarrekening te kunnen opstellen, moeten schattingen worden gemaakt. Kenmerkend voor schattingen is, dat de realisatie kan afwijken.

6.2 Vaste activa

6.2.1 Materiële vaste activa

Voorraad grond

Het betreft een activa met een economisch nut, gewaardeerd tegen de aanschafwaarde.

6.2.2 **Immateriële vaste activa**

Voorbereidingskosten (te activeren)

De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs. De kosten kunnen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan.

6.3 Vlottende activa

Voorraden

De voorraden zijn opgenomen tegen de verkrijgingsprijs en/of vervaardigingskosten inclusief de bijgeschreven rente en verminderd met de opbrengst wegens gerealiseerde verkopen en ontvangen bijdragen.

Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, rekening houdend met het risico van oninbaarheid.

6.4 Vaste passiva

Vaste (langlopende) schulden

De vaste schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

6.5 Vlottende passiva

Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

De netto vlottende schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

6.6 Overlopende passiva

Nog te betalen rente, nog terug te storten borgsom en vooruitbetaalde huur

Deze posten zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

6.7 Reserves

Reserves worden gevormd conform door het Algemeen Bestuur ter zake genomen besluiten. Ook de stortingen en onttrekkingen aan de reserves geschieden op basis van afzonderlijke besluiten van het Algemeen Bestuur en bij vaststelling van de jaarrekening.

6.8 Resultaatbepaling

De winsten uit de exploitaties worden bepaald door toepassing van de POC-methode zoals deze nader is uitgewerkt in de notitie grondbeleid van het BBV.

De opgenomen lasten en baten zijn gebaseerd op historische uitgaafprijs respectievelijk nominale waarde. Jaarlijks vindt actualisatie plaats van de nog te verwachten lasten en baten. Gemeenten zijn overeenkomstig een afgesproken verdeling aansprakelijk voor eventuele verliezen. Gerealiseerde

winsten worden vooreerst binnen de exploitatie van de EBD gehouden ter dekking van eventuele risico's. Uitkering van winsten vindt pas plaats bij beëindiging van de regeling of eerder als deelnemende gemeenten daartoe besluiten.
De toename, respectievelijk afname, van het onderhanden werk wordt als voorraadmutatie ten gunste, dan wel ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord.

7. Toelichting op de balans per 31 december 2024

7.1 ACTIVA

7.1.1 Voorraad grond

	2024	2023
Saldo 1 januari	**1.000.000**	**0**
Aankopen gronden fase 3		1.000.000
Aankopen gronden fase 4	7.670.437	
In exploitatie genomen fase 3	-1.000.000	
Saldo 31 december	**7.670.437**	**1.000.000**

In 2024 is de grondexploitatie voor Noord fase 3 vastgesteld en vervolgens in exploitatie genomen.
De grond voor fase 3 is uit de voorraad grond overgeheveld naar de voorraad gronden in exploitatie.
In 2024 zijn de gronden voor Noord fase 4 verworven voor de toekomstige uitbreiding.

7.1.2 Voorbereidingskosten

	2024	2023
Saldo 1 januari	**100.818**	**0**
Voorbereidingskosten fase 3		92.682
Voorbereidingskosten fase 4	33.899	8.137
In exploitatie genomen fase 3	-92.682	
Saldo 31 december	**42.036**	**100.818**

In 2024 is de grondexploitatie voor Noord fase 3 vastgesteld en vervolgens in exploitatie genomen.
De voorbereidingskosten voor fase 3 zijn overgeheveld naar de voorraad gronden in exploitatie.
De in 2024 gemaakte voorbereidingskosten voor Noord fase 4 zijn toegevoegd aan de immateriële vaste activa in afwachting van het in exploitatie nemen van deze fase.

7.1.3 Voorraad onderhandenwerk

	31-12-2024	31-12-2023
Bedrijvenpark Azeven Zuid	705.032	694.329
Bedrijvenpark Azeven Noord	1.902.343	2.939.806
Bedrijvenpark Azeven Noord fase 3	1.274.364	0
Totaal	**3.881.739**	**3.634.135**

Bedrijvenpark A7 Noord fase 3 is in 2024 in exploitatie genomen.

De grondexploitaties zijn geactualiseerd. Bij de actualisatie zijn de volgende parameters gehanteerd:

Parameters	
Rekenrente	Er is voor de hele looptijd gerekend met 3% per jaar
Kostenstijgingen	Over de jaren 2025 t/m 2027 3,5%, daarna 2% per jaar
Opbrengststijgingen	Voor zichtlocaties: in 2025: 2,5% en 2026: 1,5% Voor overige locaties: in 2025: 5% en 2026: 3%

Verwacht toekomstig resultaat

	Boekwaarde	Resultaat	nog te	nog te	verwacht
	31-12-2024	2024	investeren	verkopen	resultaat
Bedrijvenpark A7 Zuid	705.032	-24.246	125.350	1.100.074	**-245.446**
Bedrijvenpark A7 Noord	1.902.345	85.495	4.463.245	7.345.824	**-1.065.729**
Bedrijvenpark A7 Noord f3	1.274.364	0	5.094.496	6.770.189	**-401.329**
Totaal	**3.881.741**	**61.249**	**9.683.091**	**15.216.087**	**-1.712.504**

Zie de bijlagen voor een toelichting per grondexploitatie

Looptijd exploitatie
De BBV schrijft voor dat de looptijd van een grondexploitatiecomplex in beginsel maximaal 10 jaar mag bedragen. Hiervan mag gemotiveerd worden afgeweken. Met de huidige verwachtingen zullen de grondexploitaties binnen de 10 jaar worden afgesloten.

7.1.4 Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

	31-12-2024	31-12-2023
Huren en pachten	5.626	1.483
Belastingdienst, aangifte 4e kwartaal 2023		6.822
Verkoop grond aan Liander Dopplerlaan 6		2.420
Totaal	**5.626**	**10.725**

7.1.5 Liquide middelen

	31-12-2024	31-12-2023
BNG rekening courant	0	3.323.380
Totaal	**0**	**3.323.380**

Betreft het banksaldo van de rekening-courant bij de BNG op 31 december.

7.2 PASSIVA

7.2.1 Eigen vermogen

	2024	2023
Saldo 1 januari	**6.531.397**	**6.043.544**
Winstneming lopend jaar	61.249	487.853
Saldo 31 december	**6.592.647**	**6.531.397**

De algemene reserve is opgebouwd uit de gerealiseerde winsten.
Het resultaat wordt berekend o.b.v. de POC-methode. Na vaststelling door het AB wordt het resultaat toegevoegd aan de Algemene reserve.

7.2.2 Vaste schulden

Onderhandse lening binnenlandse bank € 700.000 (2023: € 1.400.000)

Lening	Looptijd	Oorspronkelijk bedrag	Afgelost tm boekjaar	Aflossing boekjaar	Restant schuld
BNG	10 jaar	€ 7.000.000	€ 5.300.000	€ 700.000	€ 700.000

De lening wordt op 8 juli 2025 geheel afgelost. De rentevergoeding bedraagt 0,99% per jaar.

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

	31-12-2024	31-12-2023
BNG rekening courant	4.098.020	0
Totaal	**4.098.020**	**0**

Betreft de schuld in rekening-courant bij de BNG per 31 december 2024
De hoogte van het krediet in rekening-courant bedraagt maximaal € 6.806.703.

Overige schulden	**2024**	**2023**
Belastingdienst, omzetbelasting 4e kwartaal	27.886	
Gemeente Opsterland	22.582	21.375
Gemeente Smallingerland	12.645	39.692
Accountant	12.500	11.450
Overige crediteuren	119.194	21.324
Totaal	**194.807**	**93.841**

De overige schulden hebben betrekking hebben op het boekjaar 2024 en worden in 2025 betaald..

7.2.4 Overlopende passiva.

Nog te betalen rente	**2024**	**2023**
Rente vaste geldlening	3.351	6.703
Totaal	**3.351**	**6.703**

Het betreft de rente over de periode van 8 juli t/m 31 december 20

Vooruit ontvangen bedragen	**2024**	**2023**
Optievergoedingen	11.014	36.546
Huren	0	572
Totaal	**11.014**	**37.118**

Om het verloop van de optievergoeding inzichtelijk te maken is onderstaande tabel toegevoegd

Optievergoeding	**2024**	**2023**
Saldo 1 januari	**36.546**	**45.150**
Ontvangen optievergoedingen	9.649	45.959
Verrekende en terugbetaalde optievergoedingen	-4.472	-20.529
Vervallen optievergoedingen	-30.709	-34034
Saldo 31 december	**11.014**	**36.546**

7.2.5 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Niet van toepassing.

8. Toelichting op het overzicht van baten en lasten 2024

Baten

Verkoop gronden	**2024**	**2023**
Verkopen Azeven Noord	1.225.741	1.319.516
Verkopen Azeven Zuid	0	0
Totaal	**1.225.741**	**1.319.516**

In 2024 is 14.880 m² verkocht (in 2023 was dat 18.247 m²) waarvan 200 m² de bestemming water heeft. De opbrengst van deze grond met water bestemming was € 6 per m².

Optievergoeding	**2024**	**2023**
Vervallen optievergoedingen	30.709	34.044
Totaal	**30.709**	**34.044**

Het betreft ontvangen vergoedingen voor opties die verlopen waren. De verkoop is niet doorgegaan of op een tijdstip na de einddatum van de optie.

Huren en pachten	**2024**	**2023**
Huur grond Kelvinlaan	348	336
Pacht weilanden	5.278	5.278
Verhuur diverse gronden	1.127	571
Totaal	**6.753**	**6.185**

De verhuuropbrengst van de diverse gronden is in 2024 iets hoger doordat er een opbrengst vanuit een voorgaand jaar is verwerkt.

Lasten

Rente	**2024**	**2023**
Rente rekening courant BNG	-25.655	-100.034
Rente vaste geldleningen	10.508	20.171
Totaal	**-15.417**	**-79.863**

Door de grondaankopen voor fase 4 sloeg het banksaldo om van positief naar negatief in de loop van 2024. Daardoor moest er in de loop van het jaar rente betaald worden over het banksaldo waar er voorheen nog sprake was van een rentevergoeding. Door de jaarlijkse aflossing daalt de betaalde rente op de vaste geldlening.

Bouw- en woonrijp maken	**2024**	**2023**
Samenvoegen eilanden A7 Noord	86.410	971
Overige A7 Noord		1.049
Totaal	**86.410**	**2.020**

Deelplan A7 Zuid is al helemaal bouw- en woonrijp gemaakt.
Het bouwrijpmaken van A7 Noord fase 3 wordt in 2025 gestart.

Overige goederen en diensten	**2024**	**2023**
Onroerendzaakbelasting gronden	50.560	51.971
Waterschapslasten	12.725	15.844
Kosten administratie, economische zaken en ontwikkeling, controle	34.561	61.067
Accountant	12.500	11.450
Sloopkosten	106.099	0
Overige algemene en voorbereidingskosten	68.167	5.546
Totaal	**284.612**	**145.878**

Winstneming

De winst wordt bepaald op basis van de POC-methode, zoals uitgewerkt in de notitie Grondbeleid 2019 van de BBV.

Winstberekening exploitaties 2024			
	Noord	**Noord fase 3**	**Zuid**
Totaal opbrengsten	42.575.276	6.496.634	19.119.651
Calculatieverschillen	50.778	0	0
Verwachtingen minus nog beschikbaar	482.307	273.555	56.215
Totaal opbrengsten	**43.108.361**	**6.770.189**	**19.175.866**
Totaal opbrengsten gerealiseerd t/m 31-12-2024	35.762.537	0	18.075.792
Procentuele verhouding	**82,96%**	**0,00%**	**94,26%**
Totale kosten	41.785.861	6.355.868	18.893.019
Calculatieverschillen	-62.689	-2.765	0
Verwachtingen minus nog beschikbaar	319.460	15.757	37.401
Winstnemingen t/m 2023	-2.641.956	0	-3.889.442
Totaal kosten exclusief winstnemingen	**39.400.676**	**6.368.860**	**15.040.978**
Totaal kosten gerealiseerd t/m 31-12-2024	37.579.387	1.274.364	18.805.070
Winstnemingen	-2.641.956	0	-3.889.442
Totaal gerealiseerde kosten exclusief winstnemingen	**34.937.431**	**1.274.364**	**14.915.628**
Procentuele verhouding	**88,67%**	**20,01%**	**99,17%**
Projectresultaat	**3.707.685**	**401.329**	**4.134.888**
Te verantwoorden winst	**2.727.451**	**0**	**3.865.196**
Reeds winst genomen t/m 2023	**2.641.956**	**0**	**3.889.442**
Winstneming 2024	**85.495**	**0**	**-24.246**
Genomen winst t/m 2023	2.641.956	0	3.889.442
Projectresultaat (cf controleberekening)	**1.065.729**	**401.329**	**245.446**

Per saldo wordt er een nadeel gerealiseerd van € 61.249.
Voor Azeven Zuid betreft het een correctie op de in het verleden genomen winst doordat de nog verwachte kosten hoger uitvallen dan eerder was geraamd.

Voor Azeven Noord fase 3 kan nog geen winst worden genomen aangezien er nog geen opbrengsten zijn gerealiseerd.

Voorgesteld wordt om nadeel te onttrekken aan het eigen vermogen (gerealiseerd resultaat). Het gerealiseerde resultaat wordt toegevoegd/onttrokken aan de voorraad onderhandenwerk.

8.1 OVERZICHT GEREALISEERDE BATEN EN LASTEN PER TAAKVELD 2024

Overzicht gerealiseerde baten en lasten per taakveld 2024				Bedragen in €
Taakveld		Lasten	Baten	Saldo
	Grondexploitatie	261.693	1.263.202	1.001.509
Totaal na resultaatbestemming		308.784	1.263.202	954.418

Bezoldiging in het kader van de WNT

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de publieke en de semipublieke sector (hierna: WNT) stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT is van € 223.000 in 2023 verhoogt naar € 233.000 in 2024.

Bezoldiging leden AB en DR in kader van WNT

Naam	Functie	Duur Dienst verband	Omvang Dienst Verband	Beloning		Overige Premies/ Vergoeding		Jaar Beëindiging	Motivering
				2024	2023	2022	2021		
A.G.A. Bouwman	Voorzitter	n.v.t.	n.v.t	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	De GR heeft geen mdw. in dienst. Bestuurders en raadsleden van deelnemende gemeenten hebben zitting in het AB en DR
F. Veenstra	Plv. voorzitter	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
M. Van Opzeeland	Lid AB en DR	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
R. Hartogh Heys vd Lier	Lid AB en DR	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
H. de Jong	Lid AB	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
J. Sieswerda	Lid AB	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
H. de Vries	Lid AB	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
M. de Voor-Veenstra	Lid AB	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
J. Mast-Nikkels	Lid AB	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
R. Kooistra	Lid AB	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
[redacted]	Secretaris	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
[redacted]	Plv. secretaris	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	

9. OVERIGE TOELICHTINGEN

9.1 Gebeurtenissen na balansdatum

De oorlog tussen Rusland en Oekraïne en de installatie van de nieuwe Amerikaanse president zorgen voor wereldwijde onrust. Dit heeft geen financiële gevolgen voor de jaarrekening 2024 maar kan in de toekomst wel leiden tot prijsstijgingen van o.a. brand- en grondstoffen. Mogelijk vertaalt zich dit naar een andere/lagere vraag naar bedrijfskavels. Hoe groot de financiële impact zal zijn is nu onmogelijk te bepalen. We monitoren onze risico's en die van onze partners voortdurend. Onze organisatie loopt geen risico voor de continuïteit. We bewaken onze liquiditeitspositie goed en nemen zo nodig maatregelen om onze taken zo goed mogelijk te blijven uitvoeren.

9. 2 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 de raad vastgestelde kaders zoals de begroting en verordeningen en met bepalingen in de relevante wet- en regelgeving. Bij de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening is het door het algemeen bestuur op 22 november 2023 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% van de totale lasten inclusief toevoegingen aan de reserves en is daarmee vastgesteld op € 4.500. De grondslag voor deze verantwoording is de Kadernota Rechtmatigheid 2024 van de Commissie BBV van oktober 2024.

Bevinding

Het dagelijks bestuur is van mening dat de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties rechtmatig tot stand zijn gekomen binnen de daarvoor gestelde grens.

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.

10. Vaststelling jaarrekening

Gezien de rekening van de Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten over het jaar 2024;

Gelet op artikel 23 van de wet Gemeenschappelijke regeling Bedrijvenpark Drachten;

BESLUIT:

Het overzicht van baten en lasten vast te stellen als volgt:	€
Totaal van de baten	1.263.202
Totaal van de lasten	355.875
Gerealiseerd resultaat	61.249
Per saldo afname boekwaarde	846.078

Het gerealiseerde resultaat (€ 61.249) wordt toegevoegd aan de reserves.

Aldus besloten in de vergadering van de Directieraad van .. mei 2025,

De secretaris, De voorzitter,

11. Controleverklaring

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina’s.

BIJLAGE 1 Staat P BEDRIJVENPARKEN DRACHTEN ZUIDWEST EN NOORDOOST per 31-12-2024

Omschrijving	Verantwoord t/m vorig dienstjaar	Verantwoord in dienstjaar	Verantwoord t/m dienstjaar	Op basis kostprijsberekening ingecalculeerd		Calculatie-verschillen (5-4)	Nog beschikbaar volgens kostprijs-berekening (6-5)	Vermoedelijk nog te besteden/ te ontvangen
				voor uitgevoerde of in uitvoering zijnde plandelen	in totaal			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Grondverwerving	4.140.644		4.140.644	4.140.644	4.140.644			
Bouwrijp maken	6.812.614		6.812.614	6.812.614	6.812.614	0		
Onvoorzien	1.025.294		1.025.294	1.025.294	1.025.294	0		
Bijdrage exploitatie Azeven Noord	1.000.000		1.000.000	1.000.000	1.000.000	0		
Overige exploitatielasten	4.139.713	34.949	4.174.662	4.174.662	4.262.611	0	87.949	125.350
Naheffing omzetbelasting	225.876		225.876	225.876	225.876	0		
Winstneming	3.856.602	32.840	3.889.442	3.889.442	3.889.442	0		
Totaal (a)	21.200.743	67.789	21.268.532	21.268.532	21.356.481	0	87.949	125.350
Bijdrage waterschap	124.795		124.795	124.795	124.795	0		
Optierente	92.029		92.029	92.029	92.029	0		
Overige bijdragen	2.246.638		2.246.638	2.246.638	2.246.638	0		
Totaal (b)	2.463.462	0	2.463.462	2.463.462	2.463.462	0	0	0
Per saldo (a-b=c)	18.737.281	67.789	18.805.070	18.805.070	18.893.019	0	87.949	125.350
Opbrengst gronduitgifte:								
- industrieterreinen	17.752.062		17.752.062	17.752.062	18.795.921	0	1.043.859	1.100.074
- overige	323.730		323.730	323.730	323.730	0		
Totaal (d)	18.075.792	0	18.075.792	18.075.792	19.119.651	0	1.043.859	1.100.074
Totaal generaal (c-d)	661.489	67.789	729.278	729.278	-226.632	0	-955.910	-974.724

Toelichting

1. Restant looptijd 2 jaar (tot en met 2026)

2. Prognose resultaat :

Boekwaarde 31 december 2024	729.278
Nog te maken kosten:	216.811
	946.089
Te verwachten opbrengsten verkopen	1.100.074
Te verwachten voordelig resultaat	153.985

3. Te verkopen per eind 2024:	**m²**	**Opbrengst**
Bedrijvenpark Drachten Zuidwest	13.552	1.100.074

BIJLAGE 2 Staat P BEDRIJVENPARK DRACHTEN AZEVEN NOORD

Omschrijving	Verantwoord t/m vorig dienstjaar	Verantwoord in dienstjaar	Verantwoord t/m dienstjaar	Op basis kostprijsberekening ingecalculeerd		Calculatie-verschillen (5-4)	Nog beschikbaar volgens kostprijs-berekening (6-5)	Vermoedelijk nog te besteden/ te ontvangen
				voor uitgevoerde of in uitvoering zijnde plandelen	in totaal			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Grondverwerving	16.009.901		16.009.901	16.009.901	16.009.901	0		
Bouwrijpmaken	20.862.087	86.410	20.948.497	20.954.149	23.554.200	5.652	2.600.051	2.600.051
Kostenstijgingen					713.331	0	713.331	935.801
Overige exploitatielasten	7.245.078	53.834	7.298.912	7.318.488	8.148.891	19.576	830.403	927.393
Winstneming	2.186.942	455.014	2.641.956	2.641.956	2.641.956	0		
Totaal (a)	46.304.007	595.258	46.899.265	46.924.493	51.068.279	25.228	4.143.785	4.463.245
Bijdrage resultaat complex 1	1.000.000		1.000.000	1.000.000	1.000.000	0		
Bijdrage Smallingerland in verlies	2.645.000		2.645.000	2.645.000	2.645.000	0		
Rijksbijdragen	2.855.551		2.855.551	2.855.551	2.855.551	0		
Bijdrage gemeenten	2.642.550		2.642.550	2.642.550	2.642.550	0		
Optierente	139.317	30.709	170.026	139.317	139.317	-30.709		
Huren en pachtren		6.752	6.752			-6.752		
Totaal (b)	9.282.418	37.461	9.319.879	9.282.418	9.282.418	-37.461	0	0
Per saldo (a-b=c)	37.021.590	557.797	37.579.387	37.642.076	41.785.861	62.689	4.143.785	4.463.245
Opbrengst gronduitgifte:								
- industrieterreinen	34.425.593	1.225.741	35.651.334	35.600.556	42.464.073	-50.778	6.863.517	7.345.824
- overige	111.203		111.203	111.203	111.203	0		
Totaal (d)	34.536.796	1.225.741	35.762.537	35.711.759	42.575.276	-50.778	6.863.517	7.345.824
Totaal generaal (c-d)	2.484.794	-667.944	1.816.850	1.930.317	-789.415	113.467	-2.719.732	-2.882.579

1. Restant looptijd 7 jaar (tot en met 2032)

In 2024 is Noord fase 3 in exploitatie genomen.
Dit betekent dat er meer verkoopbare kavels op de markt komen.
Met de verwachte verkoop van circa 2,5 ha. per jaar zijn de exploitaties Noord en Noord fase 3 beide op einddatum 2032 doorgerekend (dat was 2028 voor Noord en 2031 voor Noord fase 3)

2. Prognose resultaat totale project:

Boekwaarde 31 december 2024	1.816.850
Nog te maken kosten:	
-Bouwrijp maken (inclusief kostenstijgingen)	3.535.852
-Overige exploitatielasten (rente/algemene kosten etc.)	927.393
	6.280.095
Nog verwachte opbrengsten:	
-Verkopen	7.345.824
Te verwachten voordelig resultaat per eind 2032	**1.065.729**

3. Te verkopen per eind 2024	**m2**	**opbrengst**
Eilanden	18.447	1.536.956
Zichtlocaties N31	9.239	851.500
Modern gemengd hoofdas	33.431	2.529.221
Modern gemengd	34.799	2.303.429
Wonen en werken	1.265	124.718
Totaal	**97.181**	**7.345.824**

4. Calculatieverschillen

Hogere prijs gerealiseerd dan minimale	51.000
De kosten vallen iets lager uit dan eerder geraamd	25.000
Optievergoedingen en huur/pachtopbrengsten worden niet geraamd	37.000
Per saldo voordelig	**113.000**

BIJLAGE 2 Staat P BEDRIJVENPARK DRACHTEN AZEVEN NOORD FASE 3

Omschrijving	Verantwoord t/m vorig dienstjaar	Verantwoord in dienstjaar	Verantwoord t/m dienstjaar	Op basis kostprijsberekening ingecalculeerd voor uitgevoerde of in uitvoering zijnde plandelen	Op basis kostprijsberekening ingecalculeerd in totaal	Calculatie-verschillen (5-4)	Nog beschikbaar volgens kostprijs-berekening (6-5)	Vermoedelijk nog te besteden/ te ontvangen
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Grondverwerving		1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	0	0	
Sloop/sanering		106.099	106.099	106.099	231.000	0	124.901	124.901
Bouwrijpmaken			0	0	1.722.682	0	1.722.682	1.722.682
Woonrijpmaken			0	0	410.924	0	410.924	410.924
Groenaanleg			0	0	128.968	0	128.968	128.968
Openbare verlichting			0	0	45.000	0	45.000	45.000
Onvoorzien/nutsvoorzieningen			0	0	363.311	0	363.311	363.311
Algemene kosten		171.030	171.030	171.030	1.597.110	0	1.426.080	1.427.482
Kostenstijgingen			0	0	515.801	0	515.801	417.547
Rente		-2.765	-2.765	0	341.072	2.765	341.072	453.681
Overige exploitatielasten			0	0		0	0	
Winstneming			0	0		0	0	
Totaal (a)	0	1.274.364	1.274.364	1.277.129	6.355.868	2.765	5.078.739	5.094.496
Optierente			0	0		0		
Huren en pachtren			0			0		
Totaal (b)	0	0	0	0	0	0		
Per saldo (a-b=c)	0	1.274.364	1.274.364	1.277.129	6.355.868	2.765	5.078.739	5.094.496
Opbrengst gronduitgifte:								
- industrieterreinen	0	0	0	0	6.496.634	0	6.496.634	6.770.189
- overige	0	0	0	0		0		
Totaal (d)	0	0	0	0	6.496.634	0	6.496.634	6.770.189
Totaal generaal (c-d)	0	1.274.364	1.274.364	1.277.129	-140.766	2.765	-1.417.895	-1.675.693

Toelichting

1. Restant looptijd 7 jaar (tot en met 2032)

In 2024 is Noord fase 3 in exploitatie genomen.
Dit betekent dat er meer verkoopbare kavels op de markt komen.
Met de verwachte verkoop van circa 2,5 ha. per jaar zijn de exploitaties Noord en Noord fase 3 beide op einddatum 2032 doorgerekend (dat was 2028 voor Noord en 2031 voor Noord fase 3)

2. Prognose resultaat totale project:

Boekwaarde 31 december 2024	1.274.364
Nog te maken kosten:	
-Bouwrijp maken (inclusief kostenstijgingen)	3.213.333
-Overige exploitatielasten (rente/algemene kosten etc.) *	1.881.163
	6.368.860
Nog verwachte opbrengsten:	
-Verkopen	6.770.189
Te verwachten voordelig resultaat per eind 2032	**-401.329**

3. Te verkopen per eind 2024	**m2**	**opbrengst**
Zichtlocaties N31	21.800	2.138.798
Modern gemengd	62.920	4.802.684
Totaal	**84.720**	**6.941.482**

4. Calculatieverschillen

Rente	-3.000
Overige	
Per saldo voordelig	**-3.000**

4. Verwacht resultaat t.o.v. vaststelling in november 2024

Verwacht voordelig resultaat bij vaststelling in 2024	-141.000
Gerealiseerde calculatieverschillen in 2024	-3.000
Verkopen, prijsverhogingen 2025 en 2026	-274.000
Rente	113.000
Kostenstijgingen	-97.000
Verwacht voordelig resultaat 31-12-2024	**-402.000**