



Gemeenschappelijke Regeling Heesch West

Jaarstukken 2025

Mijn Overheidsaccountants B.V.

Geheel document
gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden

10/4/2026

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	20
3.3 Paragraaf verbonden partijen	23
3.4 Paragraaf grondbeleid	23
3.5 Paragraaf lokale heffingen	24
3.6 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen	25
3.7 Paragraaf financiering	25
3.8 Paragraaf openbaarheid Wet open overheid (WOO)	26
Jaarrekening	28
4. Jaarrekening 2025	
4.1 Balans per 31 december	28
4.2 Overzicht baten en lasten	29
4.3 Toelichtingen	30
5. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	40
6. Rechtmatigheidsverantwoording	42
7. Overige gegevens	44
8. Overzicht taakvelden	49
9. Ondertekening Algemeen Bestuur	49

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 uitgeefbare grond met voorziene uitbreiding tot 80 hectare.

Begin 2022 is de GR Heesch West na de vaststelling van de bestemmingsplannen geactiveerd en heeft de overdracht van boekwaarden, financiering en verliesvoorziening plaatsgevonden. Vanaf dat moment is er sprake van een grondexploitatie. Deze actualiseren we minimaal jaarlijks.

De ontwikkeling en planrealisatie worden nog steeds vertraagd door de behandeling van de bezwaarprocedure op het bestemmingsplan bij de afdeling Bestuursrechtspraak.

Na de genomen herstelbesluiten mei 2025 op het bestemmingsplan is op basis van aangevulde beroepen januari 2026 aanvullend verweer ingediend bij de afdeling Bestuursrechtspraak. Mei 2026 vindt de zitting plaats bij de afdeling Bestuursrechtspraak. Definitieve uitspraak zal dan naar verwachting in het 3^e kwartaal van 2026 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 grote, 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 ruimtegebrek op hun huidige locatie beperkt worden in hun verdere ontwikkeling. Ruimte bieden aan deze bedrijven, en zo door doorstroming weer ruimte bieden aan nieuw gebruik van vertreklocaties, is belangrijk voor een goede regionale economische en ruimtelijke ontwikkeling.

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

In de uitvoeringsstrategie worden de uitgiftevoorwaarden en aanpak afgestemd op de mogelijkheden en belemmeringen vanwege de netcongestie. Een deelnameverplichting in de collectieve aanpak is daarbij het uitgangspunt. De haalbaarheid en uitvoeringsaanpak wordt concreet uitgewerkt en afgestemd met de netbeheerder zodat de verkoop en gronduitgifte niet worden opgehouden.

In september 2024 is het bestemmingsplan Cereslaan-West vastgesteld door de gemeente Bernheze. Dit betreft een beperkte uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein in Heesch. Vanwege de ruimtelijke en financiële samenhang is deze ontwikkeling onderdeel van de GR HW. Hierdoor is ongeveer 5 hectare nieuwe bedrijfskavels beschikbaar te weten 3,1 hectare uit te geven door de GR HW en 1,9 hectare te ontwikkelen door private ontwikkelaars. Met deze ontwikkelaars zijn voor het borgen van kostenverhaal anterieure exploitatieovereenkomsten gesloten. Helaas is ook tegen dit vaststellingsbesluit beroep ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak. Mei 2026 vindt de zitting bij de afdeling Bestuursrechtspraak plaats en naar verwachting zal in het 3^e kwartaal de uitspraak aan de orde zijn. Er geldt ook voor dit terrein zeer grote belangstelling.

In het kader van de jaarrekening 2025 is de grondexploitatie, zoals gebruikelijk, geactualiseerd. Het verwachte verlies is € 38,4 miljoen en valt bijna € 400.000 hoger uit in vergelijking met de vastgestelde grondexploitatie 2025. Dit komt onder andere door het aanpassen van het prijspeil voor civiele kosten (extra kostenstijging), verwerken van twee ruilovereenkomsten in Cereslaan-West en iets hogere raming van de plankosten. Met laatst genoemd bedrag moet de verliesvoorziening binnen de GR aangevuld worden. Dit extra bedrag halen we uit de bestemmingsreserve die we vorig jaar bij de vaststelling jaarrekening 2024 van de GR Heesch West hebben gevormd.

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 gemeenschappelijke regeling herzien in verband met de wetswijziging wGR en de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Op grond van het Besluit begroting en verantwoording (BBV) is er sprake van bouwgrond in exploitatie (BIE) als de gemeenteraad (Algemeen Bestuur) een grondexploitatie heeft vastgesteld. Bij de vaststelling van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) in 2022 is daartoe besloten.

De begroting 2025 van Heesch West is op 5 juli 2024 door het Algemeen Bestuur (AB) vastgesteld. Daarbij was de door het Algemeen Bestuur (AB) op 5 april 2024 vastgestelde grondexploitatie Heesch West het vertrekpunt.

Eind 2025 is met de tussentijdse rapportage 2025, AB van 5 december 2025, de begroting 2025 aangepast.

De jaarstukken worden 10 april 2026 aan het Algemeen Bestuur voorgelegd ter vaststelling. De jaarrekening 2025 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 10 april 2026 aan het AB voorgelegd ter vaststelling.

Deze jaarrekening bevat alle aan de Gemeenschappelijke Regeling toe te rekenen lasten en baten over het boekjaar 2025.

De GR Heesch West heeft in 2025 € 3,5 miljoen lasten gemaakt inclusief € 0,4 miljoen storting in de verliesvoorziening. Deze extra storting wordt onttrokken uit de egalisatiereserve.

De totale boekwaarde van de GR Heesch West bedraagt per 31 december 2025 € 86,6 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 verplaatsters, waarbij met name bouw gerelateerde en logistieke bedrijven als belangrijke ruimtevragers worden voorzien. 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.

De kavels op Cereslaan-West verwachten we de komende drie jaar uit te geven (2026 t/m 2028).

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?

Bestemmingsplan

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 al eerder is gerapporteerd zijn er destijds 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.

In 2024 heeft de afdeling de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (STAB) gevraagd te adviseren op de onderbouwing voor verkeer en geluid. Op basis van dat advies is door de GR HW een herstelbesluit voorbereid om voor een aantal omgevingseffecten het plan aan te passen en aanvullende borging te bieden. Overeenkomstig de aanbeveling van STAB zijn de omgevingsonderzoeken tussentijds geactualiseerd om daarmee het perspectief op een voortvarende behandeling van de beroepsprocedure en positieve uitspraak te bevorderen.

De gemeenteraden van Bernheze, 's-Hertogenbosch en Oss hebben de herstelbesluiten in mei 2025 vastgesteld. De herstelbesluiten bestemmingsplan Heesch West en facetplan geluid zijn

gepubliceerd. Met het herstelbesluit is het bestemmingsplan aangepast op basis van het onafhankelijke advies van de STAB, voorafgaand aan het definitieve oordeel van de Raad van State. Ondertussen zijn er enkele beroepen ingetrokken en hebben de meeste al bekende appellanten hun beroep naar aanleiding van het herstelbesluit aangevuld, de Afdeling heeft de gemeenten hier eind november 2025 van in kennis gesteld en uitgenodigd hier nader verweer op in te dienen. Dit verweer is begin januari ingediend bij de afdeling bestuursrechtspraak. In verband met jurisprudentie begin 2026 betreffende stikstofregelgeving wordt nu voor dat punt nog nader verweer opgesteld.

Mei 2026 is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak de zitting gepland naar verwachting zal in het 3^e kwartaal van dit jaar de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak aan de orde zijn. Daarmee komt realisatie van dit duurzame regionaal bedrijventerrein naar verwachting nu concreet in zicht.

Op basis van actuele inzichten gaan we ervan uit dat een voortvarende uitvoering, waaronder de verkoopprocedure voor bedrijfspercelen niet eerder dan eind 2026 kan starten. Eerste uitgifte kan dan in 2027 aan de orde zijn. Gezien de grote interesse van bedrijven voor Heesch West, in belangrijke mate met een duidelijk regionale herkomst en/of binding, is ontwikkeling van Heesch West en daarmee de regionale economische ontwikkeling steeds urgenter. Echter, doordat de uitgifteprijsen en de financiering van Heesch West behoedzaam is voorzien, zijn de directe financiële effecten als gevolg van deze vertraging naar verwachting te beheersen. Ondertussen worden voorbereidingen waaronder werkvoorbereiding van de uitvoeringsfase zoveel mogelijk voortgezet.

Belangrijke ontwikkeling is het Kroonbesluit van medio 2025 dat het voor de GR HW mogelijk maakt om onteigening in te zetten als niet alsnog minnelijke overeenkomst wordt bereikt met de resterende grondeigenaren. De Kroon heeft in haar besluit vastgesteld dat de GR HW zich uitgebreid en zorgvuldig heeft ingezet om met betrokkenen tot minnelijke afspraken te komen. Als het bestemmingsplan Heesch West onherroepelijk wordt en het op dat moment nog niet is gelukt om percelen minnelijk te verwerven zal de procedure tot onteigening worden doorgezet.

Netcongestie

Net als in nagenoeg heel Nederland is in de regio netcongestie aan de orde.. 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 het hoofdnet van Tennet. De GR HW bereidt in samenwerking met adviseurs een oplossing voor zodat, onafhankelijk van de algemene netverzwaring, een robuuste energievoorziening voor Heesch West wordt geborgd. We bereiden een zogenaamde energy hub voor, waarmee het bedrijventerrein door een collectieve aanpak met opwek, opslag, uitwisseling van energie en nieuwe contractvormen in de nieuwe Elektriciteitswet die per 1 januari 2026 is ingetreden in een robuuste energievoorziening kan voorzien en mogelijk ook kan bijdragen aan congestieverzachting in de regio. In de uitvoeringsstrategie worden de uitgiftevoorwaarden en aanpak bepaald op de mogelijkheden en belemmeringen vanwege de netcongestie. Een

deelnameverplichting in de collectieve energy hub is daarbij het uitgangspunt. De haalbaarheid en uitvoeringsaanpak wordt concreet uitgewerkt en afgestemd met de netbeheerder zodat de verkoop en gronduitgifte niet worden opgehouden.

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. 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. In september 2024 is het bestemmingsplan voor de uitbreiding van Vismeerstraat/ Cereslaan-West vastgesteld. Hiermee zijn ongeveer 5 hectare nieuwe bedrijfskavels beschikbaar gemaakt; 3,1 hectare uit te geven door de GR HW en 1,9 hectare te ontwikkelen door private ontwikkelaars. Met deze ontwikkelaars zijn voor het borgen van kostenverhaal anterieure exploitatieovereenkomsten gesloten. Er is één beroep ingediend waardoor ook voor dit plan een beroepsprocedure aan de orde zal zijn. De zitting is in mei 2026 gepland, naar verwachting is in het 3^e kwartaal de uitspraak aan de orde. Er geldt ook voor dit terrein zeer grote belangstelling. Verkoopprocedures voor de beschikbare kavels zijn dan spoedig aan de orde.

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.

Voor de deelontwikkeling Zonnepark Achterste Groes is met Energie Fonds Brabant (EFB) een Samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor de realisatie en exploitatie. In november 2022 heeft de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de beroepsgronden tegen de omgevingsvergunning ongegrond verklaard. De vergunning is onherroepelijk en ontwikkelpartner BOM/RE neemt de verdere ontwikkeling en realisatie ter hand.

De netcongestie staat een directe aanleg nu nog in de weg. Bij de hiervoor beschreven aanpak ontwikkelingen met betrekking tot de energy hub wordt ook zonnepark Achterste Groes in de scope betrokken.

2.3 Wat hebben we ervoor gedaan?

Activiteiten 2025

Hierna wordt in het kort ingegaan op diverse zaken die we in 2025 hebben uitgevoerd.

Exploitatieberekening

De grondexploitatieberekening Heesch West is vorig jaar geactualiseerd en op 28 maart 2025 door het AB vastgesteld. Begin dit jaar is de exploitatieberekening opnieuw geactualiseerd. Alle ramingen zijn opnieuw herijkt. De geactualiseerde exploitatieberekening sluit met een exploitatietekort van € 38,4 miljoen (eindwaarde 31-12-2034). Vorig jaar werd een tekort van

€ 38,0 miljoen verwacht. 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. 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 actualisatie begin 2025 is uitgegaan van reële en marktconforme grondprijzen (grondprijzadvies 11 december 2024 Stec), zonder afslag van een behoedzaamheidspercentage. Hierdoor kwam het exploitatietekort € 5,5 miljoen lager uit te weten op € 38,0 miljoen eindwaarde. Daardoor viel in 2024 € 5,5 miljoen vrij uit de verliesvoorziening. Deze vrijval is bij de jaarrekening 2024 gestort in een bestemmingsreserve op basis van de Financiële verordening Heesch West art. 17.

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 genomen herstelbesluit zijn de onderzoeken en mogelijke geluidsanering opnieuw beoordeeld. Er is een activiteitenplan opgesteld dat uitwerking geeft aan een zorgvuldige mitigatie en ontwikkeling van natuurwaarden. Dit plan is begin 2025 ter beoordeling bij de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) voorgelegd. Voor de locatie Rijckevorselweg 4 is het bestemmingsplan vastgesteld voor de bedrijfsverplaatsing van een onderneming uit het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Tegen dit plan is door één appellant beroep ingesteld. Mei 2026 is de zitting gepland, naar verwachting zal in het derde kwartaal van het jaar dan de uitspraak aan de orde zijn.

De projectleider civiele techniek bereid met ingenieurs en onderzoeksbureaus de nodige onderzoeken en een uitvoeringsplan en planning voor de realisatiefase voor. 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 beroepsschrift ingediend zodat helaas ook voor dit plan een beroepsprocedure aan de orde is. Naast de formele beroepsprocedure vindt overleg plaats met belanghebbenden gericht op een minnelijke oplossing.

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 2025 een viertal (na)betalingen plaatsgevonden.

De GR HW beschikt over nagenoeg alle gronden binnen het plangebied, behoudens enkele percelen in het aan te leggen wegtracé. Medio 2025 heeft de Kroon besloten dat, nadat het bestemmingsplan Heesch West onherroepelijk wordt, daadwerkelijk onteigening kan worden doorgezet. Als voor dat moment 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. De herstelbesluiten zijn mei 2025 door de gemeenteraden vastgesteld. Onlangs heeft de afdeling Bestuursrechtspraak bekend gemaakt dat de zitting voor de bestemmingsplannen Heesch West mei 2026 plaatsvindt. De definitieve uitspraak zal naar verwachting in het 3^e kwartaal van dit jaar aan de orde zijn.

Voor de uitbreiding Cereslaan-West is het bestemmingsplan in september 2024 vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze. Daarop is een beroepschrift binnengekomen. Hoewel het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, is het wel rechtsgeldig. Verkoopprocedures voor de beschikbare kavels zijn spoedig na de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak aan de orde. Aanwezige particuliere exploitanten overwegen om hun perceel mogelijk al eerder in ontwikkeling te nemen.

Zolang het bestemmingsplan Heesch West niet onherroepelijk is worden er geen bedrijfskavels in de verkoop gebracht. Wel is zoveel mogelijk de werkvoorbereiding voortgezet. Belangrijk aandachtspunt is het ontwikkelen en borgen van een goede energievoorziening. Voorzien wordt dat de haalbaarheid en uitvoeringsaanpak in 2026 concreet en in goede afstemming met de netbeheerder is uitgewerkt, waardoor Heesch West de verkoopprocedure in 2026 kan starten zodat nog in 2027 de eerste gronduitgiften kunnen plaatsvinden.

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. Er bestaat zeer grote belangstelling voor de grond/bouwkavels.

De financiële planning van de grondexploitatie is 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 tot en met 2028. In de risicoanalyse bij de grondexploitatie van begin 2026 is ook weer 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 is een geldlening van € 6 miljoen afgelost. Per oktober 2025 hebben we een nieuwe lening van € 5 miljoen aangetrokken. Begin 2027 is herfinanciering van een lopende geldlening van € 20

miljoen aan de orde. Verder stijgt de financieringsbehoefte vanaf 2027 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 of is zelfs iets gedaald. Economen verwachten dat de rente van de Europees Centrale Bank (ECB) geleidelijk kan dalen indien de inflatie onder controle blijft. Dit is sterk afhankelijk van de ontwikkelingen (handelsoorlog) in de wereld.

2.4 Wat heeft het gekost?

De primitieve begroting 2025 is door het AB vastgesteld op 5 juli 2024. In 2025 is de begroting bijgesteld door de tussentijdse rapportage 2025. Deze rapportage is door het AB vastgesteld in de vergadering van 5 december 2025 en heeft geleid tot de begroting 2025 na wijziging.

(x € 1.000)	Primitieve begroting 2025	Begroting 2025 na wijziging	Jaarrekening 2025
Lasten			
Verwervingen	1.315	767	299
Bouw- en woonrijp maken	8.774	955	953
Plankosten	875	1.234	925
Beheer en overige lasten	51	97	218
Bouwkundige voorzieningen	74	0	0
Financieringslasten / diversen	694	724	726
Storting verliesvoorziening			460
Afname boekwaarde	2.334	0	0
Totaal lasten	14.117	3.777	3.581
Baten			
Verkopen	14.117	0	0
Renteopbrengsten	0	44	54
Beheeropbrengst	0	173	172
Toename boekwaarde	0	3.560	2.895
Totaal baten	14.117	3.777	3.121
Saldo lasten en baten	0	0	460
Algemene dekkingsmiddelen (a.d.)	0	0	0
Overheadskosten	0	0	0
Vennootschapsbelasting (Vpb)	0	0	0
Gerealiseerd totaal saldo van lasten en baten	0	0	460
Onttrekking reserves	0	0	460
Gerealiseerd resultaat	0	0	0

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

Verwervingen

In de primitieve begroting was een raming van € 1,35 miljoen opgenomen voor grondaankopen. Bij de tussentijdse rapportage 2025 is dit aangepast naar € 0,77 miljoen. Dit naar aanleiding van een viertal (na)betalingen van eerder geëffectueerde aankopen. In 2025 is voor een bedrag van € 0,3 miljoen aan nabetalingen gedaan.

Bouw- en woonrijp maken

Bij de primitieve begroting 2025 werd er uitgegaan dat we in 2025 een aanvang zouden 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. Voor Cereslaan-West is wel al deels bouwrijp gemaakt. Verder hebben er sloop- en saneringskosten plaatsgevonden vanwege openbare orde en veiligheid of om milieu hygiënische risico's. Bij de tussentijdse rapportage 2025 werden deze geschat op € 955.000. In werkelijkheid is er in 2025 een bedrag van € 953.000 uitgegeven aan met name onderzoeken, sloopkosten en voorbereidingskosten voor het bouwrijp maken.

Plankosten

Bij de tussentijdse rapportage 2025 hebben we de raming verhoogd van € 0,88 miljoen naar € 1,23 miljoen. De werkelijke plankosten in 2025 bedroegen € 0,92 miljoen.

Beheerlasten

Bij de tussentijdse rapportage 2025 hebben we de raming van € 51.000 verhoogd naar € 97.000. Echter de werkelijke kosten zijn € 121.000 hoger uitgevallen. Dit komt met name omdat we eind 2025 achterstallige rekeningen (€ 66.000) over voorgaande jaren (2023 en 2024) voor pandbeheer hebben gekregen. Hierdoor hebben de werkelijke beheerslasten 2025 € 218.000 bedragen.

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 2025 hebben we afgerond € 50.000 kosten gemaakt die betrekking hebben op kostenverhaal. Voor genoemd bedrag hebben we een vordering als nog te ontvangen gemaakt. Het geheel verloopt budgettair neutraal en maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie. 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 2025 hebben we de raming verhoogd tot € 0,72 miljoen. De werkelijke uitgaven zijn conform raming.

Afname boekwaarde

Bij de primitieve begroting 2025 werd een afname van € 2,3 miljoen verwacht. Echter bij de tussentijdse rapportage 2025 is deze raming op nihil bijgesteld.

Verkopen

Bij de primitieve begroting 2025 werd er nog uitgegaan dat we in 2025 al de eerste kavels zouden uitgeven op Cereslaan-West. Echter door de vertraging zijn er nog geen gronden verkocht in 2025. Dit hebben we bij de tussentijdse rapportage reeds vermeld.

Renteopbrengsten

Omdat niet al het geleende geld is uitgegeven krijgen we beperkt rente vanuit schatkistbankieren. Bij de tussentijdse rapportage 2025 hebben we toen € 44.000 aan inkomsten geschat. In werkelijkheid zijn deze € 54.000.

Beheeropbrengst

Bij de tussentijdse rapportage 2025 zijn we uitgegaan van € 173.000 aan opbrengsten, welke met een opbrengst van € 172.000 in 2025 ook nagenoeg gehaald zijn.

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 afname van € 2,3 miljoen. Echter bij de tussentijdse rapportage 2025 werd uitgegaan van € 3,6 miljoen toename. Dit bedrag is uiteindelijk € 2,9 miljoen geworden.

Onttrekking 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 egaliseringsreserve binnen de GR Heesch West tot aan een bedrag van maximaal € 10 miljoen. Door de geactualiseerde grondexploitatie valt het verwachte uiteindelijke tekort € 0,46 miljoen hoger uit dan vorig jaar werd gecalculeerd. Dit komt omdat de actualisatie van de grondexploitatie een groter negatief financieel beeld laat zien als de laatst vastgestelde grondexploitatie. Dit komt onder andere door het aanpassen van het prijspeil voor civiele kosten (extra kostenstijging), verwerken van twee ruilovereenkomsten in Cereslaan-West, iets hogere raming van de plankosten. Het verwachte hogere tekort van € 0,46 miljoen wordt onttrokken uit de bestemmingsreserve.

De geactualiseerde grondexploitatieberekening Heesch West (begin 2026) sluit op een tekort van € 38,46 miljoen (eindwaarde). Dit terwijl vorig jaar een tekort van € 38,0 miljoen werd verwacht.

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

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

Voor een verklaring van de verschillen wordt verwezen naar de actualisatie grondexploitatie Heesch West 2026, welke als bijlage bij de stukken ter behandeling in het DB en AB wordt 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.

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.

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

3.1.2 Financiële 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 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 2025 op 5 december 2025 het controleprotocol en het normenkader vastgesteld.

De archief- en informatievoorziening van de GR Heesch West wordt vanaf 2025 op basis van een dienstverleningsovereenkomst door de gemeente 's-Hertogenbosch gedaan. Daarvoor was dit ondergebracht bij de gemeente Oss.

In de nota Financieel Beleid is bepaald dat minimaal jaarlijks een verbijzonderde interne controle door een intern controleur van de gemeente Oss zal plaatsvinden. Eind 2025 heeft de accountant een interim-controle gedaan en hierover een managementletter uitgebracht welke in het AB van 5 december 2025 is besproken.

Rechtmatigheidsverantwoording houdt in dat het dagelijks bestuur verantwoording aflegt aan het algemeen bestuur en andere toezichthouders over hoe zij haar middelen gebruikt en beheert. Het dagelijks bestuur verantwoordt zich de jaarstukken en gaat daarbij in op eventuele geconstateerde onrechtmatigheden. De accountant beperkt zich vanaf 2023 tot het getrouwheidsoordeel van deze verantwoording.

De geconstateerde afwijkingen op rechtmatigheid zijn hieronder opgenomen indien ze groter zijn dan de door het algemeen bestuur vastgestelde verantwoordingsgrens voor fouten en onduidelijkheden van 2% van de lasten. De lasten 2025 bedragen € 3.581.000 en daardoor is de grens € 71.620. Deze heeft betrekking 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 € 460.000 bedraagt. Dit is hoger dan de daarvoor gestelde grens van € 71.620. Van de niet rechtmatig tot stand gekomen verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties is volgens het dagelijks bestuur overigens een bedrag van € 460.000 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)	0
1B. Overschrijding investeringsbudgetten (kredieten)	0
2. Ongeautoriseerde reservemutaties	460
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	460
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.	460
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	0
* Onduidelijkheid ten aanzien van rechtmatigheid betreffen inkopen die (als onderdeel van grotere inzet) ten onrechte niet Europees zijn aanbesteed.	0
M&O criterium	
4. Geen bevindingen.	0
Totaal Onrechtmatigheden	460
Waarvan acceptabel	460
Waarvan niet-acceptabel	0

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/ vastgesteld. 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:
 - o Kostenoverschrijdingen worden gecompenseerd door direct gerelateerde opbrengsten.
 - o Kostenoverschrijdingen passen binnen het beleid.
 - o Kostenoverschrijdingen het gevolg zijn van open-einderegelingen.

- Deze afwijking is verder toegelicht in paragraaf 2.4
- De aanwending van de bestemmingsreserve van € 460.000 was niet voorzien en geeft een begrotingsoverschrijding. Deze beschikking is gedaan op basis van artikel 17 Financiële verordening GR Heesch West. En daardoor passend binnen bestaand beleid en daarmee onrechtmatig maar acceptabel.

Rechtmatigheidsbevindingen voorwaardencriterium zijn hieronder uiteengezet.

- Het voorwaardencriterium: alle financiële beheershandelingen die zijn verricht zijn 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).

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. Overigens is recent bekend geworden dat dit voorjaar zitting plaatsvindt en naar verwachting in het 3^e kwartaal uitspraak wordt gedaan over de bestemmingsplannen. 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 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 grondexploitatie resultaat 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 doorerekend om daarmee de omvang van de het mogelijke risico/kans te kunnen kwantificeren.

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

De grondexploitatie van de GR Heesch West wordt elk jaar geactualiseerd en bij tekorten zullen de deelnemende gemeenten het tekort telkenmale aanvullen. Dit is geregeld in artikel 34 en 35 van de Gemeenschappelijke regeling Heesch West. Hierdoor is er in principe 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 is een verder geactualiseerde motivering toegevoegd en de beoordeling van de plannen door de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State zal op basis van de bij de aankomende zitting geldende regelgevingen jurisprudentie worden beoordeeld. Naar aanleiding van zeer recente jurisprudentie (januari 2026) wordt het verweer aangevuld.

Vennootschapsbelasting (Vpb)

Eind 2018 heeft er overleg met de belastingdienst plaatsgevonden over mogelijke gevolgen van de invoering van de vennootschapsbelasting voor overheden per 1 januari 2016. In een informeel schrijven van 7 januari 2019 en een latere memo van 1 mei 2019 hebben de gezamenlijke gemeenten hun zienswijze voor de Vpb aan de belastingdienst kenbaar gemaakt. Voor Heesch West wordt namelijk een exploitatietekort verwacht (kijkend naar de fiscale quickscan), waardoor er geen sprake is van een Vpb-plicht.

Kengetallen financiële status en weerbaarheid

Op basis van artikel 11 2^e en 3^e lid van het BBV dient een vijftal kengetallen opgenomen te worden, te weten: de netto schuldquote, 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 2024	Begroting 2025	Realisatie 2025
Netto schuldquote	468,6%	286,7%	1.383,1%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	468,6%	286,7%	1.383,1%
Solvabiliteitsratio	12,5%	0,0%	9,4%
Grondexploitatie	532,79%	285,09%	1.545,15%
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 en de netto schulden hoog zijn. Het percentage van 1.383,1 betekent dat de schulden 13,831 keer hoger zijn dan de baten 2025. 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 grondverkoop terugverdiend worden.

Solvabiliteitsratio

Dit geeft aan hoe we aan onze financiële verplichtingen kunnen voldoen. De egaliseringsreserve bedraagt eind 2025 € 5,1 miljoen. Dit bedrag is het eigen vermogen en in percentage uitgedrukt op het balans totaal betekent dit een solvabiliteitsratio 9,4%. Dit is een laag percentage en komt omdat binnen de GR Heesch West bijna alles met vreemd vermogen is gefinancierd. Veelal wordt een minimale ondergrens van 20 tot 30% als gezond ervaren. Door de hoge externe financiering is de GR gevoelig voor rentestijgingen.

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.

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 10 april 2026 over de vaststelling van de geactualiseerde grondexploitatie. Deze exploitatie sluit met een tekort van € 38,46 miljoen (eindwaarde). Dit is € 0,46 miljoen hoger dan bij de grondexploitatie 2025.

Op basis van artikel 17 van de Financiële verordening Heesch West is bij de jaarrekening 2024 € 5,5 miljoen gestort in een egaliseringsreserve van de GR. Hierdoor behoeven de deelnemende gemeenten nu geen extra bijdrage te doen voor aanvulling van de gevormde verliesvoorziening. De

verliesvoorziening voor het hogere tekort van € 0,46 is aangevuld door dit bedrag uit de egaliseringsreserve te halen (bekostigen).

Bij de geactualiseerde grondexploitatie 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. Korte termijn wordt verwezen naar de geactualiseerde grondexploitatie Heesch West 2026.

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)

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 verder opgepakt nadat de bestemmingsplan Heesch West onherroepelijk wordt.

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

3.6 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

De GR Heesch West beschikt niet over materiële vaste activa.

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.

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	€ 11.000.000	26-4-2022	7 jaar	26-4-2029	1,40
's-Hertogenbosch	€ 12.000.000	17-7-2023	7 jaar	17-7-2030	3,11
's-Hertogenbosch	€ 5.000.000	20-10-2025	7 jaar	20-10-2032	2,76

De totale financiering per 31-12-2025 bedraagt € 48 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 € 1,16 miljoen voor 2025.

Kasgeldlimiet	Begroting 2025
Begrotingstotaal	14.117.000
Kasgeldlimiet 8,2% van begrotingstotaal	1.157.594

In 2025 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 2025	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029
Begrotingstotaal	3.581.000	4.285.000	22.513.000	17.739.000	15.876.000
Renterisiconorm (20% van begrotingstotaal) *	2.500.000	2.500.000	4.502.600	3.547.800	3.175.200
Renterisico op vaste schulden**	0	0	20.000.000	0	11.000.000
Ruimte onder renterisiconorm	2.500.000	2.500.000	-15.497.400	3.547.800	-7.824.800

* in de uitvoeringsregeling financiering decentrale overheden is een minimumbedrag van € 2,5 miljoen bepaald (art. 2 lid 3).

** som aan herfinanciering incl. aflossingen en renteherzieningen

In de uitvoeringsregeling financiering decentrale overheden is een minimumbedrag van € 2,5 miljoen bepaald (art. 2 lid 3). In 2025 is de renterisiconorm niet overschreden. In 2027 en 2029 we een overschrijding van de renterisiconorm. Hierover gaan we in overleg met onze toezichthouder de provincie Noord-Brabant.

De rente is in het laatste halfjaar van 2024 weer lichtjes gedaald en dit geldt ook nog voor 2025. Op dit moment lijkt de rente (wellicht) 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 besteedt aan de uitvoering van deze wet en in de verantwoording (jaarrekening) verslag doet van de uitvoering ervan. De GR HW is transparant over haar beleid en de uitvoering daarvan. Zoals bepaald in de GR-regeling stuurt de GR HW jaarlijks het beleidsplan en de begroting, tezamen met de vastgestelde jaarstukken van het voorafgaande jaar actief aan de betrokken gemeenten. De stukken worden als bestuurlijke documenten bij de verschillende gemeenten gepubliceerd en behandeld in de afzonderlijke gemeenteraden. Op basis van mogelijke zienswijzen stelt het AB van de GR HW de stukken vervolgens vast en stuurt deze aan de toezichthouder toe.

De GR HW heeft een website die tot nog toe vooral gericht is op het informeren van omgeving en belangstellenden over de ruimtelijke planontwikkelingen die door de GR worden voorbereid. De publicatie en vaststelling van ruimtelijke plannen is, zo is in de GR-regeling bepaald, de bevoegdheid van de betrokken grondgebied gemeenten. De GR HW faciliteert bezoekers van de website in dit kader door hen actief te verwijzen naar de formele publicaties van gemeenten en bij omgevingsloket.nl. De website van de GR HW is in 2025 geprofessionaliseerd en geïntegreerd in de

webomgeving van de gemeente 's-Hertogenbosch, waarmee web veiligheid, toegankelijkheid voldoet aan archiefwet- en regelgeving en bijvoorbeeld inkomende informatieverzoeken direct worden verbonden met het archief- en 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 2025 werd door één partij bij de gemeente 's-Hertogenbosch periodiek steeds eenzelfde Woo-verzoeken ingediend met betrekking tot handelingen en besluiten betreffende herontwikkeling van Rijkseverselweg 4. Een ontwikkeling waarvoor door de gemeente een zelfstandig bestemmingsplan is vastgesteld en waarvoor nog een beroepsprocedure aan de orde is. Deze Woo-verzoeken zijn door de gemeente in afstemming met Heesch West beantwoord.

Jaarrekening

4. Jaarrekening 2025

Hierna wordt via de balans met toelichting en het overzicht baten en lasten met toelichting de financiële verantwoording afgelegd over het in het begrotingsjaar 2025 gerealiseerde beleid.

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

Activa	Ultimo 2024	Ultimo 2025
Vlottende activa:		
Vorraden		
- onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie	45.791.433	48.226.209
Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan een jaar		
- vorderingen op openbare lichamen	161.277	120.302
- uitzettingen in Rijks schatkist met een rentetypische looptijd < één jaar	2.629.487	4.778.034
- overige vorderingen	0	0
Liquide middelen		
- banksaldi	602.405	561.294
Overlopende activa	59.098	128.383
Totaal vlottende activa	49.243.700	53.814.223
Totale activa	49.243.700	53.814.223
Vaste passiva:		
Eigen vermogen		
- Algemene reserve	0	0
- Gerealiseerd resultaat	0	0
- Egalisatiereserve	5.517.108	5.057.393
Voorzieningen	0	0
Vaste schulden		
- onderhandse leningen van:		
Openbare lichamen als bedoeld in artikel 1a van de wet FIDO	43.000.000	48.000.000
Totaal vaste passiva	48.517.108	53.057.393
Vlottende passiva:		
Netto-vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan een jaar		
- overige schulden	157.081	217.103
Overlopende passiva		
- verplichtingen die in het begrotingsjaar zijn opgebouwd en die in een volgend begrotingsjaar tot betaling komen	569.511	539.726
- 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	0	0
Totaal vlottende passiva	726.592	756.830
Totale passiva	49.243.700	53.814.223

4.2 Overzicht baten en lasten

De primitieve begroting 2025 is door het AB vastgesteld op 5 juli 2024. In 2025 is de begroting bijgesteld door de tussentijdse rapportage 2025. Deze rapportage is door het AB vastgesteld in de vergadering van 5 december 2025 en heeft geleid tot de begroting 2025 na wijziging.

(x € 1.000)	Primitieve begroting 2025	Begroting 2025 na wijziging	Jaarrekening 2025
Lasten			
Verwervingen	1.315	767	299
Bouw- en woonrijp maken	8.774	955	953
Plankosten	875	1.234	925
Beheer en overige lasten	51	97	218
Bouwkundige voorzieningen	74	0	0
Financieringslasten / diversen	694	724	726
Storting verliesvoorziening			460
Afname boekwaarde	2.334	0	0
Totaal lasten	14.117	3.777	3.581
Baten			
Verkopen	14.117	0	0
Renteopbrengsten	0	44	54
Beheeropbrengst	0	173	172
Toename boekwaarde	0	3.560	2.895
Totaal baten	14.117	3.777	3.121
Saldo lasten en baten	0	0	460
Algemene dekkingsmiddelen (a.d.)	0	0	0
Overheadskosten	0	0	0
Vennootschapsbelasting (Vpb)	0	0	0
Gerealiseerd totaal saldo van lasten en baten	0	0	460
Onttrekking reserves	0	0	460
Gerealiseerd resultaat	0	0	0

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.

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 zijn in 2022 ingebracht bij de GR Heesch West.

Vaste activa

Vorraden

De als onderhanden werken opgenomen bouwgronden in de exploitatie worden gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

De vervaardigingsprijs 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 ($\% \text{ realisatie kosten maal } \% \text{ realisatie opbrengsten}$) maal de geraamde winst in euro's.

Zolang er geen sprake is van een winstverwachting, worden de verkregen verkoopopbrengsten ten volle op de vervaardigingskosten in mindering gebracht.

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

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 voorwaarden criterium, het begrotingscriterium en het misbruik & oneigenlijk gebruik criterium omvat.
 - o Voor het voorwaarden criterium bestaat de norm uit het normenkader zoals op 5 december 2025 door het algemeen bestuur is vastgesteld
 - o Voor het begrotingscriterium geldt dat alle over- en onderschrijdingen van baten en onderschrijdingen van de lasten als onrechtmatig zijn aangemerkt indien ze niet tijdig aan het algemeen bestuur zijn gemeld. Indien de afwijkingen gelijktijdig met de jaarrekening zijn verantwoord is dit tijdig (conform financiële verordening art.12 lid2).
- 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 2025 van de Commissie BBV alsmede onze eigen financiële verordening. Dit betekent dat:

- Een verantwoordingsgrens van 2% (zijnde € 71.620) 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 2025

Vaste activa

Vlottende activa

Voorraden

Omschrijving	Boekwaarde 31-12-2024	Vermeerderingen 2025	Verminderings 2025	Boekwaarde 31-12-2025
Mutaties voorraden	83.799.063	2.894.491		86.693.554
Saldering verliesvoorziening	-38.007.630		459.715	-38.467.345
Totaal onderhanden werk	45.791.433	2.894.491	459.715	48.226.209

In 2025 waren de lasten hoger dan de baten. Per saldo waren de lasten € 2.894.491 hoger dan de baten. In verband met verwacht exploitatietekort van € 38,47 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 2026. Het betreft een inschatting van begin 2026 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 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 31-12-2025	Geraamde nog te maken kosten	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd eindresultaat
Mutaties voorraden	86.693.554	77.219.496	125.445.706	-38.467.345

De grondexploitatie is geactualiseerd, geraamd op prijspeil 1 januari 2026 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 tot en met 2028. 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 gronduitgiftepreizen 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 zoals bij de jaarrekening 2024 ook al het geval was.

De parameters voor kosten- en opbrengstenstijging zijn ongewijzigd (2% respectievelijk 0%). Het prijspeil is daarbij aangepast naar het prijspeil heden c.q. 1 januari 2026.

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 31-12-2024	Saldo 31-12-2025
Uitzettingen in rijkschatkist	2.629.487	4.778.034
Totaal	2.629.487	4.778.034

Overheidsinstanties inclusief GR's zijn verplicht om overtollige liquide middelen aan te houden bij de rijkschatkist. Het saldo van de rekening per 31 december 2025 bedraagt ruim € 4,7 miljoen. Op 20 oktober 2025 is een lening van € 5 miljoen aangetrokken.

Het drempelbedrag is vanaf 1 juli 2021 2% van het begrotingstotaal. Het begrotingsbedrag van Heesch West was € 14,1 miljoen en zou een drempelbedrag van € 282.000 betekenen. Echter het 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 2025.

(x € 1.000)	€ 1.000			
Drempelbedrag	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
Kwartaalcijfer op dag basis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	372	426	449	757
Ruimte onder het drempelbedrag	628	574	551	243
Overschrijding van het drempelbedrag	0	0	0	0

Vorderingen op openbare lichamen

Omschrijving	Saldo 31-12-2024	Saldo 31-12-2025
Debiteuren	161.277	120.302
Totaal	161.277	120.302

Het totaalbedrag van € 120.302 is terug te vorderen BTW (4e kwartaal 2025) inclusief suppletie 2025.

Overige vorderingen

Omschrijving	Saldo 31-12-2024	Saldo 31-12-2025
Debiteuren	0	0
Totaal	0	0

Er zijn geen overige vorderingen van toepassing.

Liquide middelen

Omschrijving	Saldo 31-12-2024	Saldo 31-12-2025
Banksaldi	602.405	561.294
Totaal	602.405	561.294

Het saldo van de BNG rekening NL15BNGH0285165534 GR Heesch West bedraagt per 31 december 2025 € 561.294. 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 31-12-2024	Saldo 31-12-2025
Nog te ontvangen bedragen	59.098	128.383
Vooruitbetaalde bedragen	0	0
Totaal	59.098	128.383

Op basis van gesloten anterieure overeenkomsten hebben we vooruitlopend daarop al kosten gemaakt. Het betreffen o.a. diverse kosten zoals opstellen ontwerp bestemmingsplan, verkeersonderzoek en groenontwerp. Tegenover deze kosten, die buiten de grondexploitatie vallen, hebben we dit bedrag van € 109.098 als verhaalbare kosten (nog te ontvangen) verwerkt. Het restant bedrag bestaat uit nog te ontvangen rente over het 4^e kwartaal 2025 schatkistbankieren (Rijk) en rekeningcourant BNG.

Passiva

Vaste passiva

Eigen vermogen

Omschrijving	Boekwaarde 31-12-2024	Vermeerderingen 2025	Verminderingen 2025	Boekwaarde 31-12-2025
Eigen vermogen (algemene reserve)	0	0	0	0
Bestemmingsreserves	5.517.108	0	459.715	5.057.393
Totaal	5.517.108	0	459.715	5.057.393

In 2024 kende we een vrijval € 5,5 miljoen met betrekking tot de verliesvoorziening en dit bedrag is gestort in een bestemmingsreserve conform artikel 17 van de Financiële verordening Heesch

West. Door de geactualiseerde grondexploitatie per 1 januari 2026 is € 459.715 onttrokken uit deze reserve om daarmee de verliesvoorziening aan te vullen.

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 toen ook de verliesvoorziening per gemeente overgedragen. Bij actualisatie grondexploitatie 2026 is deze bijgesteld tot € 38.467.345. 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 31-12-2024	Vermeerderingen 2025	Verminderingen 2025	Boekwaarde 31-12-2025
Onderhandse leningen van: Openbare lichamen als bedoeld in artikel 1a van de wet FIDO	43.000.000	5.000.000	0	48.000.000
Totaal	43.000.000	5.000.000	0	48.000.000

Op 20 oktober 2025 hebben we een geldlening van € 5 miljoen aangetrokken. De verschuldigde rente over 2025 bedraagt € 720.800.

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

Omschrijving	Saldo 31-12-2024	Saldo 31-12-2025
Overige schulden	157.081	217.103
Totaal	157.081	217.103

Er waren diverse facturen nog niet betaald in 2025 en staan dus open als crediteuren. Totaal een bedrag van € 217.103 per 31 december 2025. Betreffen met name kosten van gemeente 's-Hertogenbosch (declaratie uren 4^e kwartaal 2025 en rente geldlening) en gemeente Bernheze (declaratie uren 4^e kwartaal 2025).

Overlopende passiva

Omschrijving	Saldo 31-12-2024	Saldo 31-12-2025
Verplichtingen die in het begrotingsjaar zijn opgebouwd en die in een volgend begrotingsjaar tot betaling komen	569.511	539.726

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 2025, Arcadis, kosten Antea, kosten Akro Consult, Strukton Milieutechniek, Gloudemans, inzet ambtelijke ondersteuning gemeente Oss en met name kosten aan de gemeente 's-Hertogenbosch met betrekking rentekosten geldleningen.

Omschrijving	Saldo 31-12-2024	Ontvangen bedragen	Vrijgevalen bedragen	Saldo 31-12-2025
De van Europese en Nederlandse overheidslichamen ontvangen voorschotbedragen voor uitkeringen met een specifiek bestedingsdoel die dienen ter dekking van lasten van volgende begrotingsjaren	0	0	0	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).

In 2026 denken we € 60.000 te ontvangen vanuit de provincie ten behoeve van de ontwikkeling van de energy hub.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

In 2026 denken we € 60.000 te ontvangen vanuit de provincie ten behoeve van de ontwikkeling van de energy hub.

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 € 1,35 miljoen opgenomen voor grondaankopen. Bij de tussentijdse rapportage 2025 is dit aangepast naar € 0,77 miljoen. Dit naar aanleiding van een viertal (na)betalingen van eerder geëffectueerde aankopen. In 2025 is voor een bedrag van € 0,3 miljoen aan nabetalings gedaan.

Bouw- en woonrijp maken

Bij de primitieve begroting 2025 werd er uitgegaan dat we in 2025 een aanvang zouden 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. Voor Cereslaan-West is wel al deels bouwrijp gemaakt. Verder hebben er sloop- en saneringskosten plaatsgevonden vanwege openbare orde en veiligheid of om milieu hygiënische risico's. Bij de tussentijdse rapportage 2025 werden deze geschat op € 955.000.

In werkelijkheid is er in 2025 een bedrag van € 953.000 uitgegeven aan met name onderzoeken, sloopkosten en voorbereidingskosten voor het bouwrijp maken.

Plankosten

Bij de tussentijdse rapportage 2025 hebben we de raming verhoogd van € 0,88 miljoen naar € 1,23 miljoen. De werkelijke plankosten in 2025 bedroegen € 0,92 miljoen.

Beheerlasten

Bij de tussentijdse rapportage 2025 hebben we de raming van € 51.000 verhoogd naar € 97.000. Echter de werkelijke kosten zijn € 121.000 hoger uitgevallen. Dit komt met name omdat we eind 2025 achterstallige rekeningen (€ 66.000) over voorgaande jaren (2023 en 2024) voor pandbeheer hebben gekregen. Hierdoor hebben de werkelijke beheerslasten 2025 € 218.000 bedragen.

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 2025 hebben we afgerond € 50.000 kosten gemaakt die betrekking hebben op kostenverhaal. Voor genoemd bedrag hebben we een vordering als nog te ontvangen verantwoord. 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 2025 hebben we de raming verhoogd tot € 0,72 miljoen. De werkelijke uitgaven zijn conform raming.

Afname boekwaarde

Bij de primitieve begroting 2025 werd een afname van € 2,3 miljoen verwacht. Echter bij de tussentijdse rapportage 2025 is deze raming op nihil bijgesteld.

Verkopen

Bij de primitieve begroting 2025 werd er nog uitgegaan dat we in 2025 al de eerste kavels zouden uitgeven op Cereslaan-West. Echter door de vertraging zijn er nog geen gronden verkocht in 2025. Dit hebben we bij de tussentijdse rapportage reeds gemeld.

Renteopbrengsten

Omdat niet al het geleende geld is uitgegeven krijgen we beperkt rente vanuit schatkistbankieren. Bij de tussentijdse rapportage 2025 hebben we toen € 44.000 aan inkomsten geschat. In werkelijkheid zijn deze € 54.000.

Beheeropbrengst

Bij de tussentijdse rapportage 2025 zijn we uitgegaan van € 173.000 aan opbrengsten, welke met een opbrengst van € 172.000 in 2025 ook nagenoeg gehaald zijn.

Toename boekwaarde

Bij grondexploitatie wordt het verschil tussen de lasten en baten gemuteerd naar onderhanden werken (voorraden). Bij de primitieve begroting werd nog uitgegaan van een afname van € 2,3 miljoen. Echter bij de tussentijdse rapportage 2025 werd uitgegaan van € 3,6 miljoen toename. Dit bedrag is uiteindelijk € 2,9 miljoen geworden.

Onttrekking 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 equalisatiereserve binnen de GR Heesch West tot aan een bedrag van maximaal € 10 miljoen. Door de geactualiseerde grondexploitatie valt het verwachte uiteindelijke tekort € 0,46 miljoen hoger uit dan vorig jaar werd gecalculerd. Dit komt omdat de actualisatie van de grondexploitatie een groter negatief financieel beeld laat zien als de laatst vastgestelde grondexploitatie. Dit komt onder andere door het aanpassen van het prijspeil voor civiele kosten (extra kostenstijging), verwerken van twee ruilovereenkomsten in Cereslaan-West, iets hogere raming van de plankosten. Het verwachte hogere tekort van € 0,46 miljoen wordt onttrokken uit de bestemmingsreserve.

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.

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

De WNT is van toepassing op de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West. Het bezoldigingsmaximum in 2025 voor de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West is € 246.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2025	
<i>bedragen x € 1</i>	P.M. van Dijk
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,548
Dienstbetrekking	nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	126.140
Beloningen betaalbaar op termijn	0
<i>Subtotaal</i>	126.140
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	134.808
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Bezoldiging	126.140
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 2024	
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
<i>Subtotaal</i>	196.893
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	201.398
Bezoldiging 2024	196.893

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

Niet van toepassing in 2025 voor Gemeenschappelijke Regeling Heesch - West.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Niet van toepassing in 2025 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 2025	
Topfunctionaris	Functie 1/1 - 31/12
R.J.J. Geers	voorzitter DB en AB
F.F.G.P. den Brok	bestuurslid DB en AB
M. Wijdeven	bestuurslid DB en AB
R.A.P. Geers	bestuurslid AB
E..A.M. Daandels	bestuurslid AB
S.M.J. van den Bergh	bestuurslid AB
J.H.C.M. van Beers	secretaris

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

Niet van toepassing in 2025 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 2025 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 2025 voor Gemeenschappelijke Regeling Heesch - West.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Niet van toepassing in 2025 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 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

6. Rechtmatigheidsverantwoording

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 algemeen bestuur 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 5 december 2025 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 de algemeen bestuur bepaald en bedraagt 2% van de totale lasten exclusief toevoegingen aan de reserves en is daarmee vastgesteld op € 71.620. De grondslag voor deze verantwoording is de Kadernota Rechtmatigheid 2025 van de Commissie BBV van september 2025.

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 € 460.000 bedraagt. Dit is hoger dan de daarvoor gestelde grens van € 71.620. Van de niet rechtmatig tot stand gekomen verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties is volgens het dagelijks bestuur overigens een bedrag van € 460.000 acceptabel op basis van door het algemene bestuur vastgestelde afspraken.

Begrotingscriterium	X € 1.000
1A. Overschrijding lasten programma's (of indien van toepassing een ander door de algemeen bestuur vastgesteld autorisatieniveau)	0
1B. Overschrijding investeringsbudgetten (kredieten)	0
2. Ongeautoriseerde reservemutaties	460
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	460
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.	460
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	0
* Onduidelijkheid ten aanzien van rechtmatigheid betreffen inkopen die (als onderdeel van grotere inzet) ten onrechte niet Europees zijn aanbesteed.	0
M&O criterium	
4. Geen bevindingen.	0
Totaal Onrechtmatigheden	460
Waarvan acceptabel	460
Waarvan niet-acceptabel	0

In de paragraaf bedrijfsvoering (4.2) 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 hij onderneemt om vermelde afwijkingen in de toekomst te voorkomen.

7. Overige gegevens

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het Algemeen Bestuur van de gemeenschappelijke regeling Gemeenschappelijke Regeling Heesch West

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West te Oss gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van de baten en lasten over 2025 en van het vermogen van Gemeenschappelijke Regeling Heesch West op 31 december 2025 in overeenstemming met het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1) het overzicht van baten en lasten over 2025;
- 2) de balans per 31 december 2025;
- 3) de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen, waaronder de rechtmatigheidsverantwoording van het Dagelijks Bestuur over de financiële rechtmatigheid van baten, lasten en balansmutaties over 2025; en
- 4) de bijlage met het overzicht van de gerealiseerde baten en lasten per taakveld.

Paragraaf ter benadrukking van bepaalde aangelegenheden - rechtmatigheidsverantwoording

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel rechtmatigheidsverantwoording in de toelichting op de jaarrekening op pagina 42. Het Dagelijks Bestuur heeft in deze rechtmatigheidsverantwoording toegelicht dat een deel van de verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties niet rechtmatig tot stand zijn gekomen. Het totaal aan geconstateerde rechtmatigheidsfouten, voor een bedrag van in totaal € 460.000, ligt boven de door het Algemeen Bestuur vastgestelde verantwoordingsgrens. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (Bado), controleprotocol dat is vastgesteld door het Algemeen Bestuur op 5 december 2025 en het Controleprotocol Wet normering topinkomens (WNT) 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 71.260. De bij onze controle toegepaste goedkeuringstolerantie bedraagt voor fouten en onzekerheden 2% van de totale lasten exclusief toevoegingen aan reserves, zoals voorgeschreven in artikel 2 lid 1 Bado. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn, zoals ook bedoeld in artikel 3 Bado.

Wij zijn met het Algemeen Bestuur overeengekomen dat wij aan het Algemeen Bestuur tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 100.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6 sub a WNT en artikel 5 lid 1 sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvatten andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- het jaarverslag waaronder de programmaverantwoording en de paragrafen;
- bijlagen.

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het Dagelijks Bestuur en het Algemeen Bestuur voor de jaarrekening

Het Dagelijks Bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met het BBV. Het Dagelijks Bestuur is ook verantwoordelijk voor de financiële rechtmatigheid van de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties, in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving, waaronder de in de verordeningen van de gemeenschappelijke regeling opgenomen bepalingen, zoals opgenomen in het normenkader dat is vastgesteld door het Algemeen Bestuur op 5 december 2024 en voor het getrouw toelichten van de financiële rechtmatigheid in de jaarrekening. In dit kader is het Dagelijks Bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het Dagelijks Bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van het normenkader voor de financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het Dagelijks Bestuur de veronderstellingen inzake de financiële risico's in relatie tot de financiële positie onderbouwen en afwegen of de gemeenschappelijke regeling in staat is de financiële risico's vanuit de reguliere exploitatie en onverwachte tegenvallers financieel op te vangen zonder tussenkomst van de toezichthouder. Het Dagelijks Bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de financiële risico's kunnen worden opgevangen toelichten in de jaarrekening.

Het Algemeen Bestuur is verantwoordelijk voor het vaststellen van het normenkader voor de financiële rechtmatigheid en het uitvoeren van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de gemeenschappelijke regeling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Bado, het controleprotocol dat is vastgesteld door het Algemeen Bestuur op 5 december 2025, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de gemeenschappelijke regeling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het Dagelijks Bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het Dagelijks Bestuur gehanteerde veronderstellingen aanvaardbaar zijn inzake de afweging dat de gemeenschappelijke regeling in staat is de financiële risico's vanuit de reguliere exploitatie en onverwachte tegenvallers financieel op te vangen zonder tussenkomst van de toezichthouder. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan omtrent de financiële positie. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen echter van materiële betekenis zijn voor de financiële positie van de gemeenschappelijke regeling;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de controle van de jaarrekening van de gemeenschappelijke regeling, rekening houdend met de invloed daarop van de aard en de significantie van de activiteiten van uitvoeringsorganisaties ten behoeve van de gemeenschappelijke regeling. Op basis hiervan hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden ten aanzien van deze uitvoeringsorganisaties.

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

Katwijk, 10 april 2025

Mijn Overheidsaccountants B.V.

w.g.
W.L. Schuitemaker RA

8. Taakvelden

Taakvelden		Primitieve begroting 2025 x € 1.000		
		Lasten	Baten	Saldo
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur	14.117	14.117	0
3	Economie	14.117	14.117	0

Taakvelden		Begroting na wijziging 2025 x € 1.000		
		Lasten	Baten	Saldo
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur	3.777	3.777	0
3	Economie	3.777	3.777	0

Taakvelden		Jaarrekening 2025 x € 1.000		
		Lasten	Baten	Saldo
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur	3.581	3.581	0
3	Economie	3.581	3.581	0

Aldus vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur GR Heesch West van 10 april 2026.

De voorzitter,

De secretaris,

R.J.J. Geers

J.H.C.M. van Beers