BUSINESS
PARK
FRIESLAND

JAARSTUKKEN 2016
ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ
BEDRIJVENPARKEN A-7
HEERENVEEN-JOURE

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

Inhoudsopgave

Jaarverslag 4
Jaarrekening 10
Balans 10
Het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening over het begrotingsjaar 11
Nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten 12
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling 13
Toelichting op de balans 14
Toelichting op de nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten 17
Wet normering topinkomens 18
Bijlagen 19
Specificatie van plangebied in exploitatie 19

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

Jaarverslag

Algemeen

In 1993 zijn de gemeenten Heerenveen en (de voormalige gemeente) Skarsterlân een gemeenschappelijke regeling Bedrijvenparken A7 aangegaan en is ter zake een rechtspersoonlijkheid bezittend openbaar lichaam opgericht. Deze gemeenschappelijke regeling is per 2010 door de deelnemende gemeenten opnieuw vastgesteld.

Als gevolg van de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2014 is de gemeente Skarsterlân opgegaan in de gemeente De Friese Meren, in 2015 gewijzigd in De Fryske Marren. Als gevolg van de gelijktijdige grenscorrectie ligt het volledige Bedrijvenpark A7 op het grondgebied van de nieuwe gemeente Heerenveen.

De deelnemers hebben de bedoeling samen te werken en door een krachtige en gecoördineerde aanpak te komen tot een optimale benutting van de kansen op economische groei, die de aanwezigheid van Rijksweg A–7 genereert, zonder afbreuk te doen aan het positieve woon- en leefklimaat. De samenwerking richt zich o.a. op het ontwikkelen en realiseren van de bedrijventerreinen die zijn gelegen op het grondgebied van de gemeente Heerenveen en op het grondgebied van de gemeente De Fryske Marren.

In de gemeenschappelijke regeling is het openbaar lichaam "Ontwikkelingsmaatschappij Bedrijvenparken A–7 Heerenveen–Joure" opgenomen. De ontwikkelingsmaatschappij heeft tot doel: het stimuleren van de ontwikkeling en het verzorgen van een optimale afstemming van de in het werkingsgebied gelegen bedrijventerreinen, in overeenstemming met het in 1989 gesloten convenant tussen de gemeenten Heerenveen en Skarsterlân. Ter verwezenlijking van deze doelstelling oefent de Ontwikkelingsmaatschappij de volgende taken uit:

a bieden van een overlegplatform tussen de deelnemers aan de regeling voor het maken van afspraken over de ontwikkeling en afstemming van in het werkingsgebied gelegen bedrijventerreinen;
b ontwikkelen en realiseren van in het werkingsgebied gelegen bedrijventerreinen;
c exploitatie van de grond van in het werkingsgebied gelegen bedrijventerreinen.

Programmaverantwoording

Grondexploitatie en overige activiteiten gemeenschappelijke regeling Bedrijvenparken A–7 c.a.

Omschrijving

De raden en colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Heerenveen en De Fryske Marren, zijn bovengenoemde gemeenschappelijke regeling aangegaan teneinde te komen tot een optimale benutting van de kansen op economische groei die de aanwezigheid van de rijksweg A–7 genereert, zonder afbreuk te doen aan het positieve woon- en leefklimaat.
De samenwerking richt zich onder meer op het ontwikkelen en realiseren van bedrijventerreinen gelegen op de grondgebieden van de beide gemeenten.

Kaders:

Extern	Integrale visie Heerenveen – Skarsterlân en wetgeving in kader dualisering
Intern	Gemeenschappelijke regeling Bedrijvenparken A–7 c.a.
	Verordeningen artikel 212 en 213a Gemeentewet

Actualisatie prognose van de exploitatie

Begin 2017 is een actualisatie van de prognose van de exploitatie samengesteld. Bij uitgangspunten is ook gebruik gemaakt van het rapport van Cushman & Wakefield (voorheen DTZ Zadelhoff) met betrekking tot de afzetmogelijkheden en de prijs per m². De afzet prognose is omgezet van een uitgifte van 0,5 ha. per jaar met een piek in de jaren 2019-2022 van 1,5 ha. in een gelijkmatige afzet van 0,7 ha per jaar. Daarnaast is de prijs waarmee binnen de exploitatie wordt gerekend verlaagd van € 42,50 naar € 35,-. Dit heeft overigens geen gevolgen voor de prijs waarvoor de kavels worden aangeboden aan potentiële kopers. Deze blijft gehandhaafd op € 42,50 - € 45,-.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

De aanpassingen hebben ertoe geleid, dat in 2016 een extra dotatie in de voorziening verliesgevende grondexploitatie heeft plaats gevonden van € 1.061.000 (2015 was € 216.000).

Het Dagelijks Bestuur heeft in haar vergadering van 28-2-2017 besloten om op basis van de rente voor het grondbedrijf van beide gemeente en gemiddelde rente vast te stellen die wordt gehanteerd voor de berekening van de rente van de Gemeenschappelijke regeling. De rente voor 2016 is vastgesteld op 2,34%. De rente voor 2017 is op basis van de begrote rente voor 2017 bij beide gemeente vastgesteld op 2,31%.

Kuiper & Van Tilborg adviseurs hebben in 2015 een risicoanalyse gemaakt van de grondexploitatie. Middels een Monte Carlo analyse hebben zij alle kansen en risico's van deze grex doorgerekend. In hun rapport komen zij tot de conclusie met een waarschijnlijkheid van 80% dat het maximale negatieve risico € 710.000 bedraagt. Voor dit bedrag hebben beide gemeenten een bedrag van € 355.000 meegenomen in hun weerstandsvermogen. Kuipers & Van Tilborg hebben een herberekening gemaakt, waarbij niet wordt uitgegaan van € 42,50 per m² te verkopen grond maar van € 35,- per m². Daarnaast was in de berekeningen de kans meegenomen dat de rente zou worden verlaagd. Deze kans heeft zich voorgedaan. Alle andere parameters uit de berekening van vorig jaar zijn ongewijzigd opgenomen. De nieuwe berekening komt uit op een risico van ca. € 338.000. Het bedrag in het weerstandsvermogen van beide gemeenten kan verlaagd worden naar € 169.000 per gemeente.

Het saldo van de voorziening is in overeenstemming met de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) in mindering gebracht op de voorraden gronden in exploitatie. Verwezen wordt naar de toelichting op de balans.
De extra dotatie in de voorziening is in de programmarekening als last opgenomen. Het negatieve resultaat van deze rekening bedraagt € 1.061.000. Dit resultaat is toegevoegd aan het "te bestemmen resultaat" bij Eigen Vermogen in de balans.

Het jaar 2016 is het eerste jaar waarbij rekening dient te worden gehouden met de gewijzigde regelgeving bij de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen (vpb). De inschatting is dat de Gemeenschappelijke Regeling structureel verliesgevend is. Hierdoor hebben wij geconcludeerd dat er geen vpb-belaste activiteiten worden verricht. Er is geen mutatie voor de Vennootschapsbelasting opgenomen in de jaarrekening.

Exploitatieresultaat 2016
Het saldo van baten en lasten bedraagt nadelig € 1.061.000. (x € 1.000)

Rekening 2016	Begroting	Rekening	Verschil
Baten	428	135	-293
Lasten	428	1.196	-768
Saldo	0	-1.061	-1.061

De cijfers van de begroting omvatten de primitieve begroting plus de eerste wijziging.

Saldo exploitatie 2016
Het nadelig saldo ad. € 1.061.000 is in de balans opgenomen als gerealiseerd resultaat.

Paragraaf continuïteit GR
De gemeenschappelijke regeling Bedrijvenparken A7 blijft in stand. De oorspronkelijke doelstelling en onderbouwing van de samenwerkingsgedachte is nog steeds valide. De gemeenschappelijke regeling zal nog worden geactualiseerd.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

Paragrafen

1. Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Deze paragraaf bevat een aanduiding van de weerstandscapaciteit en de risico's evenals het beleid betreffende beide.

Weerstandscapaciteit

De gemeenschappelijke regeling beschikt per eind 2016 over het volgende eigen vermogen:

- te bestemmen resultaat	negatief	1.061.000
- algemene reserve	negatief	216.000
- bestemmingsreserve stimulering werkgelegenheid		88.000
Totaal negatief eigen vermogen		1.189.000

In overeenstemming met de gemeenschappelijke regeling moeten de gemeenten Heerenveen en De Fryske Marren ieder voor 50 % bijdragen in de tekorten.

Risico's

Algemeen:

Het nemen en beheersen van risico's bij de exploitatie van bedrijfsterreinen is inherent aan de bedrijfsvoering van grondexploitaties.

Beleid beheersing risico's:

Voor het onderhanden werk wordt jaarlijks een nieuwe kostprijsberekening of een actualisatie van de exploitatie – verwachtingen gemaakt. Bij een actualisatie wordt onderzoek gedaan in hoeverre de veronderstellingen en ramingen in overeenstemming met de door het bestuur vastgestelde kostprijsberekening nog van toepassing zijn.

Een van de doorgevoerde beheersmaatregelen is dat de grondprijzen niet worden geïndexeerd. In de BBV-notitie worden een aantal andere mogelijkheden benoemd; 6 van de 6 adwerkelijke afzetcontracten; herleidbare afspraken; harde opbrengsten in voorgaande jaren die de kosten voor daarna dekken en andere maatregelen. In hoeverre deze beheersmaatregelen daadwerkelijk bijdragen aan het verminderen van het risico is maar zeer de vraag. Wat wel vast staat is dat deze meerjarige afspraken de beleidsvrijheid van de gemeenschappelijke regeling beperken wat gezien de dynamiek binnen grondexploitaties niet ten goede komt. Wij zijn van mening dat de 2-jaarlijkse risicoanalyse door Kuipers/Tilborg een veel grotere meerwaarde heeft om eventuele risico's op te vangen. Daarnaast monitoren wij de resultaten van deze grondexploitatie nauwkeurig en frequent door middel van onze 'monitor grondbedrijf'.

Risico eind 2016

De prognose van het onderhanden werk is geactualiseerd. De uitgangspunten van de prognose zijn gepresenteerd bij de paragraaf grondbeleid. Na de verantwoording van de voorziening verliesgevende grondexploitatie ad. € 1.061.000 lijken de risico's vanaf 2016 als beheersbaar te kwalificeren. Daarbij is verondersteld, dat in het uitgiftetempo van de bedrijventerreinen geen verdere vertraging zal optreden. In 2015 hebben we Kuiper & van Tilborg adviseurs de opdracht gegeven om middels een 'Monte Carlo analyse' een aanvullende risico-analyse uit te voeren. Bij een waarschijnlijkheid van 80% zou voor dit complex een risicobuffer moeten worden aangehouden van € 710.000 als aanvulling op de al getroffen voorziening. Deze risicobuffer is meegenomen in de jaarrekeningen 2015 van de beide participerende gemeenten in hun weerstandsvermogen.

Kuipers & Van Tilborg hebben een herberekening gemaakt, waarbij niet wordt uitgegaan van € 42,50 per m² te verkopen grond maar van € 35,- per m². Daarnaast was in de berekeningen de kans meegenomen dat de rente zou worden verlaagd. Deze kans heeft zich voorgedaan. Alle andere parameters uit de berekening van vorig jaar zijn ongewijzigd opgenomen. De nieuwe berekening komt uit op een risico van ca. € 338.000. Het bedrag in het weerstandsvermogen van beide gemeenten kan verlaagd worden naar € 169.000 per gemeente.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

2. Financiering

De post onderhanden werk minus de getroffen voorziening worden gefinancierd door de kapitaalverstrekking. Het niveau van de kapitaalverstrekking per eind 2016 bedraagt ruim € 860.000.

Renterisico's

De rente van de kapitaalverstrekking in 2016 bedroeg 2,34%. Het renterisico is gering.

Financiële kengetallen

Netto schuldquote

De netto schuld weerspiegelt het niveau van de schuldenlast van de gemeenschappelijke regeling ten opzichte van de eigen middelen. De netto schuldquote geeft een indicatie van de druk van de rentelasten en de aflossingen op de exploitatie. De aflossingen zijn in de gemeenschappelijke regeling gekoppeld aan de hoogte het Onderhanden Werk.

De bijdrage van beide gemeenten heeft geleid tot een zowel een verlaging van de kapitaalverstrekking als een explosieve stijging van de inkomsten. Dit geeft een te vertekend beeld bij de ontwikkeling van deze quote. In de onderstaande tabel is daarom ook een berekening gemaakt, waarbij bij de inkomsten geen rekening is gehouden met de gemeentelijke bijdrage.

	2015	begroting	2016
kapitaalverstrekking	2.001.425	2.061.467	1.785.684
Inkomsten	3.399.159	499.096	135.201
Netto schuldquote	59	413	1.321
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	59	413	1.321
Exclusief bijdrage gemeenten			
kapitaalverstrekking	2.001.425	2.061.467	1.785.684
Inkomsten exclusief bijdrage gemeenten	251.979	283.355	135.201
Netto schuldquote	794	728	1.321
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	794	728	1.321

Solvabiliteitsratio

Dit kengetal geeft inzicht in de mate waarin de gemeenschappelijke regeling in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Bij een solvabiliteitsratio kleiner dan 20% heeft een 'gemeente' zijn bezit zeer zwaar belast met schuld. Het licht staat dan op rood. Normaal bevindt de schuldratio van een gemeente zich tussen de 20% en 70%.

De gemeenschappelijk regeling kent al meerdere jaren een negatieve algemene reserve en daarmee ook een negatieve ratio. De aflossing van de kapitaalverstrekking heeft geleid tot een positieve ontwikkeling van een overigens nog steeds negatieve ratio.

	2015	begroting	2016
eigen vermogen	-127.845	-127.845	-1.188.845
totaal vermogen	2.297.906	2.217.366	596.839
Solvabiliteitsratio	-6	-6	-199

Grondexploitatie

De afgelopen jaar is binnen de grondexploitatie geen grond verkocht. De geraamde maar niet verkochte grond is nu voor nihil opgenomen in de onderstaande boekwaarde. Verwacht wordt dat de huidige boekwaarde zal leidden tot een nihil resultaat voor de grondexploitatie in 2039.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

	2015	begroting	2016
Grondexploitatie	1.785.684	1.845.726	859.885

Structurele exploitatieruimte
De exploitatie van de gemeenschappelijke regeling kent een sluitende exploitatie. Het saldo van de structurele kosten (rente, onderhoud, acquisitie en exploitatie) minus de opbrengsten uit grondverkopen wordt verrekend met de post onderhanden werk.

	2015	begroting	2016
Totale structurele lasten	251.979	368.199	135.201
Totale structurele baten	251.979	368.199	135.201
	-	-	-0

Belastingcapaciteit
De gemeenschappelijke regeling kent geen belastinginkomsten of inkomsten uit heffingen en rechten.

3. Bedrijfsvoering
De gemeenschappelijke regeling heeft geen personeel in dienst. De activiteiten met betrekking tot de bouwgrondexploitatie worden voor wat betreft de technische, planologische, commerciële, juridische en daarmee verwante zaken verzorgd door de gemeenten Heerenveen en De Fryske Marren. De financieel/administratieve aangelegenheden worden verricht door de afdeling BBFJz van de gemeente Heerenveen.

4. Grondbeleid
Algemeen
Het grondbeleid van de deelnemers aan de gemeenschappelijke regeling is gericht op het ontwikkelen en realiseren van bedrijventerreinen nabij de rijksweg A–7.
Alle gronden zijn inmiddels aangekocht. Deze aankopen zijn als grondvoorraad op de balans geactiveerd.
De plannen dienen in principe kostendekkend te zijn.
De gronduitgifte vindt plaats tegen commerciële marktconforme prijzen in plaats van tegen kostprijs.

Ontwikkeling onderhanden werk
Prognose te verwachten exploitatieresultaat
Haskerveen:
In dit exploitatiegebied is nog rond 17,3 ha bedrijventerrein te verkopen.
De verkoopprijs van bedrijventerrein per m2 bedraagt € 35/m2. (economische crisis/concurrentiepositie omliggende bedrijventerreinen) De looptijd is geraamd tot en met 2039.

Op basis van de actualisatie per begin 2017 wordt per eind 2039 een negatief resultaat van € 1,8 miljoen (op basis eindwaarde) verwacht; de contante waarde van dit resultaat per eind 2016 is € 1,1 miljoen).
Dit resultaat per eind 2039 is een zo goed mogelijke inschatting op basis van de uitgangspunten van de prognose.
Deze uitgangspunten zijn gedetailleerd vermeld bij de toelichting op de specificatie van het in exploitatie zijnde plangebied (zie blz. 19 van dit document). De uitkomst is gebaseerd op diverse aannames met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen.
Daarbij zijn onzekere factoren als restant looptijd, tempo van verkopen en fasering van bouwrijp maken c.a. Als gevolg van de lange looptijd van de exploitatie van het bedrijventerreinen Haskerveen (einddatum 2039) zijn de toekomstige ontwikkelingen uiteraard moeilijker in te schatten.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

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

Gronduitgifte

Per eind 2016 is nog 179.311 m2 bedrijventerrein uitgeefbaar. De prognose van de uitgifte luidt:

	Per jaar	Totaal
2017 t/m 2037	7.000 m²	147.000 m²
2038 t/m 2039	4.000 m²	8.000 m²
Stille reserve		24.311 m²

In 2016 is geen bedrijventerrein verkocht. Per 31 december 2016 was totaal 651.240 m2 grond uitgegeven. (613.417 m2 industrieterrein en 197.413 m2 overige terreinen). De stille reserve is verhoogd met 5.000m² vanwege de niet gerealiseerde verkoop 2016.

Vaststelling jaarrekening 2016

De jaarrekening is vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur,
d.d.

De secretaris, De voorzitter,

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

Jaarrekening

Balans

BALANS per 31 december

ACTIVA	2016	2015	PASSIVA	2016	2015
	€	€		€	€
			Vaste passiva		
			Eigen vermogen		
			- Algemene Reserve	215.741-	3.147.180-
			- Gerealiseerd resultaat	1.061.000-	2.931.439
			- Bestemmingsreserves	87.896	87.896
Vlottende activa					
Voorraden			**Vaste schulden met een rentetypische**		
- Onderhanden werk:			**looptijd van één jaar of langer**		
gronden in exploitatie	859.885	1.785.684	Kapitaalverstrekking:		
			- De Fryske Marren	1.785.684	2.001.425
Uitzettingen met een rentetypische			**Netto vlottende schulden met een rente**		
looptijd korter dan één jaar			**typischelooptijd korter dan één jaar**		
			- Rekening courant:		
			gemeente Heerenveen	449.504	198.626
- Vorderingen op openbare lichamen	303.537	512.222	- Overige schulden	117.079	225.700
Totaal Activa	1.163.422	2.297.906	Totaal Passiva	1.163.422	2.297.906

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

Het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening over het begrotingsjaar

Resultaat programma

Omschrijving programma	Raming begrotingsjaar voor wijziging			Raming begrotingsjaar na wijziging			Realisatie Begrotingsjaar		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
verkoopopbrengsten en overige bijdragen	212.500	360.575	-148.075	428.241	368.199	60.042	0	135.201	-135.201
Voorziening voor verlies	0	0	0	0	0	0		1.061.000	-1.061.000
mutatie onderhanden werk	148.075	0	148.075		60.042	-60.042	135.201		135.201
Gerealiseerd saldo van baten en lasten	360.575	360.575	0	428.241	428.241	0	135.201	1.196.201	-1.061.000
Mutaties reserves	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grealiseerd resultaat	360.575	360.575	0	428.241	428.241	0	135.201	1.196.201	-1.061.000

In 2016 zijn geen baten uit grondverkopen gerealiseerd. De lasten bedragen € 1.196.201 waarvan € 135.201 kosten en € 1.061.000 voorziening voor verlies. De voorraad gronden in exploitatie is met € 135.201 verhoogd. Het resultaat van de exploitatie is negatief 1.061.000. Het resultaat is in de balans toegevoegd aan het gerealiseerd resultaat bij het eigen vermogen.

Toelichting:

Ten opzichte van de gewijzigde begroting is sprake van:

Geen verkoopopbrengsten en overige bijdragen	saldo negatief	213.000
Voorziening voor verlies	saldo negatief	1.061.000
Bijdrage beide gemeenten	saldo negatief	216.000
Lagere lasten met name onderhoud en bouwrijpmaken	saldo voordelig	167.000
Lagere rente lasten	saldo voordelig	34.000

Specificatie afwijkingen:

	Raming na wijziging	Realisatie	Afwijking positief	Afwijking negatief
Baten:				
Verkopen	212.500			212.500
Mutatie onderhanden werk	-60.042	135.201	195.243	
Bijdrage gemeenten	215.741			215.741
Lasten:				
Bouwrijpmaken	66.557	0	66.557	
Rente	76.642	42.710	33.932	
Onderhoud	150.000	39.539	110.461	
Overige goederen en diensten	75.000	52.952	22.048	
Storting in voorziening verliesgevende grondexploitatie		1.061.000		1.061.000
			428.241	1.489.241
				428.241
Per saldo nadeliger resultaat				-1.061.000

Toelichting voornaamste afwijking:

Verkopen	In 2016 was geraamd, dat zou worden verkocht:	
	5.000 m2 industrieterrein in exploitatie genomen gebied	
	In 2016 zijn geen gronden verkocht.	-212.500
Bouw - en woonrijpmaken		67.000
Onderhoud	Het voor onderhoud beschikbare budget is deels aangewend	110.000
Bijdrage gemeenten in voorziening verlies 2016	Betreft een aanvullende storting in het fonds i.v.m. het verlies	
	van de exploitatie (contante waarde per 31-12-2016)	-1.061.000
Rente	De rentedruk is verlaagd van 4,2% naar 2,34%	34.000

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

Nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten

Baten	Begroting *	2016	2015	Lasten	Begroting *	2016	2015
	€	€	€		€	€	€
				2. Rente en afschr.			
				2.1 Rente	76.642	42.710	191.362
3.Goed. en diensten				3.Goed. en diensten			
3.3 Duurz goederen				3.3 Duurz. goederen			
				Verwerving			
3.3.1. Verkopen	212.500	0	0	Bouwrijp maken	66.557	0	-
				3.4 Overige goed.			
3.4 Overige goed.				en diensten	225.000	92.491	60.617
en diensten							
				6.0. Storting in			
4.2 Bijdragen	215.741	-	3.147.180	voorziening verlies-			
				gevende grondex-			
				ploitatie		1.061.000	215.741
6.3 Mutatie voorraden		135.201	251.979	6.3 Mutatie voorraden	60.042		0
Resultaat voor bestemming	428.241	135.201	3.399.159	Resultaat voor bestemming	428.241	1.196.201	467.720
Mutaties reserves	0		0		0	0	0
Gerealiseerd resultaat		1.061.000	-				2.931.439
Totaal	428.241	1.196.201	3.399.159		428.241	1.196.201	3.399.159

* Primitieve begroting en begrotingswijziging nr. 1

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

AARD VAN DEBEDRIJFSACTIVITEITEN
De gemeenschappelijke regeling heeft ten doel aankoop, bouwrijp maken, exploitatie en verkoop van de industrieterreinen.

ALGEMEEN
De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het BBV. Dit betekent dat baten en lasten die betrekking hebben op het begrotingsjaar in de jaarstukken opgenomen worden, onverschillig of zij tot inkomsten of uitgaven in dat jaar hebben geleid.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA
Vlottende activa

Voorraden

Het onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen vervaardigingkosten dan wel de lagere marktwaarde. De vervaardigingprijs omvat de kosten, de rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend (zoals grondaankopen, bouwrijp maken en voltooiing) evenals de rentelasten en overige exploitatielasten en –baten. De verkoopopbrengsten worden in mindering gebracht op de vervaardigingkosten.
De afsluiting van het complex vindt plaats zodra het complex is afgewikkeld. Bij het onderhanden werk zijn verder de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Einddatum 31-12-2039
- Toegerekende rente aan de boekwaarde:
  - 2016: 2,34%
  - Vanaf 2017: 2,31%
- Kostenstijging 2%, voor opbrengstenstijging wordt gerekend met 0%
- Nog te verkopen:

Jaren	Per jaar	Totaal
2017 t/m 2037	7.000 m²	147.000 m²
2038 t/m 2039	4.000 m²	8.000 m²
Stille reserve		24.311 m²

Uitzettingen met een rentecyclische looptijd korter dan één jaar

De vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, rekening houdend met het risico van oninbaarheid, post voor post vastgesteld.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen kent geen eigenstandige waardering. Feitelijk vormt het eigen vermogen de resultante van de overige in de balans opgenomen posten, die wel een eigenstandige waardering kennen.

Vaste passiva

Vaste schulden met een rentetypische looptijd groter dan één jaar

De kapitaalverstrekking verstrekt door De Fryske Marren wordt gewaardeerd tegen nominale waarde verminderd met de gedane aflossingen c.q. vermeerderd met verstrekkingen.

Vlottende passiva

Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

De netto vlottende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING
De opgenomen lasten en baten zijn gebaseerd op historische uitgaafprijs respectievelijk nominale waarde.

Winst op onderhanden werk wordt eerst genomen bij oplevering tenzij al eerder sprake is van een gerealiseerde winst. Op dat moment wordt het resultaat, met inachtneming van een eventueel getroffen voorziening in de jaarrekening verantwoord. De kosten van aankopen en bijkomende kosten worden ten laste van de programmarekening gebracht.
Als verkopen worden hierbij verantwoord die transacties waarvan zowel een bestuursbesluit als een door de koper getekende overeenkomst beschikbaar is aan het einde van het verslagjaar.

De toename respectievelijk afname van de boekwaarde van te onderhanden werk wordt als voorraadmutatie ten gunste dan wel ten laste van de programmarekening gebracht.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

Toelichting op de balans

ACTIVA

Vlottende activa

Onderhanden werk
Gronden in exploitatie € 859.885 (2015: € 1.785.684)

	2016		2015	
Bruto boekwaarde begin dienstjaar		5.148.605		4.896.626
Af/bij: Baten en Lasten		135.201		251.979
Bruto boekwaarde einde dienstjaar		5.283.806		5.148.605
Voorziening voor verlies begin dienstjaar	3.362.921		3.147.180	
Voorziening voor verlies dienstjaar	1.061.000		215.741	
totaal voorziening voor verlies	4.423.921	-4.423.921	3.362.921	-3.362.921
netto boekwaarde		859.885		1.785.684

Voorziening verliesgevende grondexploitatie:
In 2016 is vastgesteld, dat de prognose van het eindresultaat van de grondexploitatie negatief € 1.061.000 zal zijn. Dit betreft de contante waarde per 31 december 2016 van het verwachte nadelig eindresultaat van de exploitatie aan het einde van de looptijd (eind 2039).
Tot en met 2015 was al een voorziening getroffen van € 215.741.
Voor de samenstelling van de baten en lasten in het verslagjaar wordt verwezen naar de programmarekening.

Voor de prognose van het resultaat van de exploitatie wordt verwezen naar het jaarverslag.

Vorderingen op openbare lichamen € 303.537 (2015: € 512.222)

	2016		2015
Gemeente De Fryske Marren: kapitaalverstrekking 2014	254.281		254.281
Gemeente De Fryske Marren: kapitaalverstrekking 2015	36.240		251.979
Belastingdienst: aangifte btw 4e kwartaal	13.016		5.962
Boekwaarde einde dienstjaar	303.537		512.222

Overige vorderingen € 0 (2015: € 0)

Rekening Courant € 0 (2015: € 0)
Het rekening-courant is verstrekt door de gemeente Heerenveen.

PASSIVA

Eigen Vermogen

Algemene reserve negatief € 215.741 (2015: negatief € 3.147.180)
Dit betreft het negatieve gerealiseerde resultaat 2016.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

Gerealiseerd resultaat negatief € 1.061.000 (2015: positief €2.931.439)
In 2016 is het negatief resultaat van de exploitatie ad. € 1.061.000 verantwoord in de balans als gerealiseerd resultaat.

Totaal van de negatieve algemene reserve, weerstandsvermogen en het gerealiseerde resultaat per eind 2016 is € 1.276.741 negatief. Een negatief saldo van de exploitatie komt in overeenstemming met de gemeenschappelijke regeling voor 50% voor rekening van de gemeente Heerenveen en voor 50% voor rekening van de gemeente De Fryske Marren. De betreffende gemeenten hebben elk een voorziening in hun balans van 2016 van € 108.000 in verband met de voorziening voor verlies 2015, die wordt aangevuld met € 530.000 voor de voorziening voor verlies 2016.

Overige bestemmingsreserves € 87.896 (2015: 87.896)
De reserve is bestemd voor het stimuleren van de werkgelegenheid in het werkingsgebied van de gemeenschappelijke regeling.

Vaste Passiva

Vaste schulden met een rentetypische looptijd langer dan één jaar € 1.785.684 (2015: € 2.001.425)

	2016		2015	
Boekwaarde begin dienstjaar		2.001.425		4.896.626
Aflossing				-3.147.180
Af/bij: Baten en Lasten	-135.201	135.201		251.979
Voorziening voor verlies 2015		-215.741		
Voorziening voor verlies 2016	1.061.000	-1.061.000		
Boekwaarde onderhanden werk		859.885		
Boekwaarde aflossing	925.799	925.799		
Boekwaarde einde dienstjaar		1.785.684		2.001.425

Bij de vaststelling van de kapitaalverstrekking in 2015 is abusievelijk geen rekening gehouden met de getroffen voorziening. De kapitaalverstrekking was als gevolg daarvan niet gelijk aan de post onderhanden werk minus voorzieningen voor verlies. Daarom is deze mutatie meegenomen in de bovenstaande tabel, kolom 2016.

Voor de investeringen wordt door de gemeente De Fryske Marren kapitaal verstrekt. De rente voor 2016 bedraagt 2,34%.

Vlottende Passiva

Netto vlottende schuld met een rentetypische looptijd korten dan één jaar.

Rekening courant Gemeente Heerenveen € 499.503 (2015: € 198.626)

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

Overige schulden € 117.079 (2015: € 225.700)

	2016		2015	
Gemeente Heerenveen:				
- Rente rekening-courant	7.723		7.610	
- OZB kavels			-	
- Uren	12.482		19.569	
- Administratiekosten	11.069		11.703	
		31.274		38.882
Gemeente De Fryske Marren:				
- Uren	2.976		3.066	
- Rente kapitaalverstrekking	34.987		183.752	
		37.963		186.818
Overige crediteuren		47.842		
totaal		117.079		225.700

Niet uit de balans blijkende verplichtingen
Er zijn geen niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Het is nog niet bekend of GR A7 vanaf 2016 belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. Op dit moment zijn er nog te veel onzekerheden die nader moeten worden onderzocht om hier een standpunt over in te nemen. Indien sprake zou zijn van een belastingplicht voor de vennootschapsbelasting, dan leidt dit naar verwachting niet tot een vennootschapsbelastinglast in 2016. De reden hiervan is dat in 2016 geen gronden zijn verkocht (geen sprake van opbrengsten) en de rentelast vooralsnog direct ten laste van het fiscale resultaat wordt gebracht. Deze uitkomsten kunnen uiteraard nog wijzigen nadat definitieve standpunten op de diverse onderdelen zijn ingenomen en deze zijn afgestemd met de Belastingdienst.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

Toelichting op de nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten

			2016		2015
	BATEN				
3.3.1	Duurzame goederen		€ -		€ -
3.4	Overige goederen en diensten				
	Pacht landerijen				
4.2	Bijdrage gemeenten				
	Bijdrage De Fryske Marren				€ 1.573.590
	Bijdrage Heerenveen				€ 1.573.590
			€ -		€ 3.147.180
6.3	Mutatie voorraden		€ 135.201		€ 251.979
	Betreft het saldo van de baten en lasten. Het betreffende saldo is toegevoegd aan de boekwaarde van het onderhanden werk - gronden in exploitatie.				
	LASTEN				
2.1.	Rente				
	Rente Kapitaalverstrekking		€ 34.987		€ 183.752
	Rente rekening-courant		€ 7.723		€ 7.610
			€ 42.710		€ 191.362
3.3.	Duurzame goederen				
	Bouwrijpmaken:				
	- Voorbereiding en toezicht (interne kosten)		€ -		€ -
3.4	Overige goederen en diensten				
	Gemeente Heerenveen: administratiekosten, kosten rekeningcourant administratie	€ 9.149		€ 9.672	
	Overige algemene kosten	€ 16.665		€ 16.173	
	Bureau en algemene kosten		€ 25.813		€ 25.845
	Onroerend zaakbelasting	€ 21.675		€ 20.845	
	Waterschapslasten	€ 2.487		€ 2.289	
	Belastingen en verzekeringen		€ 24.162		€ 23.134
	Ontwikkelingskosten		€ 2.459		€ 2.534
	Onderhoud		€ 39.539		
	Overige lasten		€ 518		€ 9.104
			€ 92.491		€ 60.617
6.0	Storting voorziening		€ 1.061.000		€ 215.741
6.3	Mutatie voorraden				
	Betreft het saldo van de baten en lasten. Het betreffende saldo is in mindering gebracht op de boekwaarde van het onderhanden werk - gronden in exploitatie.				

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

Wet normering topinkomens

Bij de samenstelling van de in deze paragraaf opgenomen verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 27 februari 2014, van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd.

Bedrijvenpark A7 herkent de door de minister van BZK in zijn kamerbrief d.d. 27 februari 2014 onderkende uitvoeringsproblemen met betrekking tot externe niet-topfunctionarissen. In lijn met paragraaf 8 van de (gewijzigde) Beleidsregels toepassing WNT legt Bedrijvenpark A7 geen verantwoording af over externe niet-topfunctionarissen.

naam	functie algemeen bestuur	functie dagelijks bestuur	(gewezen) topfunc-tionaris (ja/nee)	met dienst-betrekking (ja/nee)	beloning	belastbare vaste en variabele onkosten-vergoeding	voorzienin-gen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	totale bezoldiging	duur van het dienstver-band in het jaar (in dagen)	omvang van het dienstver-band in het jaar (fte)
V. Veenstra	Voorzitter	Voorzitter	ja	nee	0	0	0	0	nvt	nvt
T. van der Zwan	Lid	Lid	ja	nee	0	0	0	0	nvt	nvt
F. Veltman	Lid	Lid	ja	nee	0	0	0	0	nvt	nvt
C. van der Laan	Lid	Lid	ja	nee	0	0	0	0	nvt	nvt
J. van der Pal	Lid		ja	nee	0	0	0	0	nvt	nvt
D. Durksz	Lid		ja	nee	0	0	0	0	nvt	nvt
J. Schouwerwou	Lid		ja	nee	0	0	0	0	nvt	nvt
S. Siebenga	Lid		ja	nee	0	0	0	0	nvt	nvt
J. Zoetendal	Lid		ja	nee	0	0	0	0	nvt	nvt
H. Broekhuizen	Lid		ja	nee	0	0	0	0	nvt	nvt

Datum opmaak jaarrekening: 14 april 2017

Vastgesteld door het dagelijks bestuur:
21 april 2017

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

Bijlagen

Specificatie van plangebied in exploitatie

SPECIFICATIE VAN DE EXPLOITATIE
Plangebied in exploitatie

Boekwaarde ultimo dienstjaar:	2.136.627
Prognose resultaat op eind waarde	-1.793.518
Prognose resultaat op contantewaarde	-1.061.000

Omschrijving	Geraamd in dienstjaar (primitief plus wijziging)	Verantwoord in het dienstjaar	Totaal t/m dienstjaar verantwoord	Op basis kostprijsberekening d.d. 1 februari 2008		Calculatie-verschil (5-4)	Nog beschikbaar volgens calculatie (6-5)	Vermoede-lijk nog te besteden/ ontvangen
				Voor uitge-voerd of nog in uitvoering zijnd plandeel	In totaal			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
A7 Zuid:								
Verwerving			2.288.114			-2.288.114		
Bouwrijpmaken			7.919			-7.919		
Voorbereiding en toezicht			86.433			-86.433		
Ontwikkelingskosten			5.583			-5.583		
Rente			819.824			-819.824		
Overige expl. lasten en baten			25.975			-25.975		
Haskerveen c.a.								
Boekwaarde 1-1-2007			2.199.559	2.240.692	2.240.692	41.133		
Verwerving			605.111	681.781	681.781	76.670		
Bouwrijpmaken/voltooiing	66.557		846.527	846.527	1.516.000		669.473	788.623
Kostenstijging			-		282.821		282.821	921.567
Fonds werkgelegenheid			100.000	100.000	100.000			
Ontwikkelingskosten	25.000	2.459	521.521	385.000	385.000	-136.521		575.000
Reservering onderhoud	150.000	39.539	1.130.381	169.147	1.188.044		1.018.897	998.945
Bijdragen			1.147.199			-1.147.199		
Rente	76.642	42.710	1.365.557	1.365.557	-376.394		-1.741.951	863.497
Overige exploitatiekosten	50.000	50.493	529.945	210.000	270.000	-319.945	60.000	1.150.000
Totaal (a)	368.199	135.201	11.679.648	5.998.704	6.287.944	-4.719.710	289.240	5.297.632
A7 Zuid								
Bijdragen	215.741		5.810.074			-5.810.074		215.741
Overige baten			42.999			-42.999		
Persleiding			-	37.437	37.437	37.437		
Overige baten			22.114			-22.114		
Totaal (b)	215.741	-	5.875.187	37.437	37.437	-5.837.750	-	215.741
Totaal (c = a-b)	152.458	135.201	5.804.461	5.961.267	6.250.507	1.118.040	289.240	5.081.891
Verkoopopbrengsten								
Industrie	212.500	-	3.126.052	3.085.485	9.804.825	-40.567	6.719.340	5.425.000
Weilanden A7 Zuid			541.782					
Totaal (d)	212.500	-	3.667.834	3.085.485	9.804.825	-40.567	6.719.340	5.425.000
Totaal generaal (c-d)	-60.042	135.201	2.136.627	2.875.782	-3.554.318	1.158.607	-6.430.100	-343.109

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017

Toelichting:

kolom Omschrijving

2 Betreffen de cijfers van de primitieve begroting en 1e wijziging van 2016.

3 In deze kolom zijn de werkelijke uitgaven en inkomsten van 2016 verantwoord.

4 Betreffen het cumulatief van uitgaven en inkomsten tot en met 2016.

6 Hier zijn de cijfers van de door het Algemeen Bestuur in de vergadering d.d. 1 februari 2008 vastgetstelde kosteprijsberekeningen opgenomen.

9 Betreffen de cijfers van de vermoedelijk nog te besteden en te ontvangen bedragen vanaf 2017:

Bouwrijpmaken en voltooiing:
De fasering van de nog te maken kosten luidt:

Van 2017 tot en met 2025:	jaarlijks	65.403	588.623
2039			200.000
			788.623

Kostenstijging:
Rekening is gehouden met een prijsstijging van de kosten met 2% (bouwrijpmaken, ontwikkelings- en overige lasten)
Ontwikelingskosten:
Voor onder meer acquisitie is in de periode 2017 t/m 2039 jaarlijks € 25.000 beschikbaar.
Reservering onderhoud:
Ten behoeve van het toekomstig beheer en onderhoud zullen aan Heerenveen de volgende uitkeringen worden verstrekt.

2017	112.670
2019	153.000
2024	153.000
2029	153.000
2034	153.000
2039	274.275
	998.945

Overige exploitatielasten:
Voor deze lasten (o.m. administratiekosten, onderhoud terreinen) is in de periode 2017 t/m 2039 jaarlijks € 50.000 beschikbaar.
Rente:
Voor de berekening van de rente is een percentage gehanteerd van 2,31%
Verkopen:
De verkoopprijzen bedragen:

Bedrijventerrein	35,00	per m²
Bedrijventerrein stille reserve	-	per m²

De prognose van de opbrengsten luidt:

Jaren		m²	totaal m²	Opbrengst
2017 t/m 2037	jaalijks	7.000	147.000	5.145.000
2038 t/m 2039	jaalijks	4.000	8.000	280.000
Stille reserve		24.311	24.311	-
			179.311	5.425.000

Prognose resultaat per eind 2039:

Boekwaarde	31-12-2016	2.136.627
Nog te maken kosten/ontvangen bedragen (kolom 9)		-343.109
Geraamd nadelig resultaat op eindwaarde per eind 2039		-1.793.518
Contante waarde nadelig resulaat per eind 2016		-1.061.000

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 21 april 2017