



BUSINESS
PARK
FRIESLAND



JAARSTUKKEN 2019
ONTWIKKELINGSMATSCHAPPIJ
BEDRIJVENPARKEN A-7
HEERENVEEN-JOURE

Inhoudsopgave

Jaarverslag	4
Jaarrekening	11
Balans	11
Het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening over het begrotingsjaar	12
Nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten	13
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	14
Toelichting op de balans	15
Toelichting op de nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten	17
Wet normering topinkomens	18
Bijlage	19

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 2020 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) van begin 2017 met betrekking tot de afzetmogelijkheden en de prijs per m². De afzet prognose is met ingang van 2017 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.

In 2019 zijn alle beschikbare percelen in beeld gebracht. Per 1 januari 2019 was het areaal uitgeefbare kavels 134.190 m². In de rekening 2018 werd uitgegaan van 140.569 m², inclusief een

stille reserve van 24.311m². Om dit weer in overeenstemming te brengen wordt de stille reserve verlaagd met 6.379m².

De Stec groep heeft voor de gemeente Heerenveen een rapport uitgebracht 'advies uitgifte tempo woningbouw en bedrijventerreinen'. In dit rapport staat dat de gemeente Heerenveen in de periode 2019 t/m 2030 een uitbreidingsvraag heeft van 46 t/m 83 hectare en in de periode 2031 t/m 2040 van 13 t/m 29 hectare. In grondexploitatie van de GR is gerekend met een uitgifte van 8,4 hectare voor de eerste komende 12 jaar en in de daaropvolgende 5 jaren nog 3,2 hectare. De uitgifte van de GR past binnen de geprognoseerde uitbreidingsvraag voor de gehele gemeente Heerenveen.

De prijs waarmee binnen de exploitatie wordt gerekend bedraagt € 35,- per m². De kavels worden aangeboden aan potentiële kopers voor € 42,50 - € 45,- per m².

Het Dagelijks Bestuur heeft in haar vergadering van 30-1-2018 besloten om op basis van de rente voor het grondbedrijf van beide gemeente een gemiddelde rente vast te stellen die wordt gehanteerd voor de berekening van de rente van de Gemeenschappelijke regeling. De rente voor 2019 is vastgesteld op 2,06%, door het Dagelijks Bestuur vastgesteld op 29-1-2019. De rente voor 2020 is op basis van de begrote rente voor 2020 bij beide gemeenten vastgesteld op 1,95% Dit is besloten in de Dagelijks Bestuur vergadering van 5-2-2020.

Wat hebben we bereikt?

In 2019 1.595m² meer verkochte m² als geraamd tegen een hogere prijs als € 35,- m². De extra verkochte m² zijn in mindering gebracht op de te verkopen gronden in 2035, het laatste jaar van de exploitatie. De extra opbrengst bedraagt € 143.000.

De aansluiting van het industrieterrein op De Dolten is aangepast. De bijdrage voor de ontsluiting op De Dolten is afgerekend. De bijdrage vanuit de GR is € 20.500 lager als de oorspronkelijke raming. Naar de bereikbaarheid over de vaarweg van de industrieterreinen ten Noord-Westen van Heerenveen is een onderzoek ingesteld. De bevindingen daarvan zijn gedeeld met de gemeenten De Fryske Marren en Heerenveen en de Provinsje Fryslân. De bijdrage van de GR is betaald. De kosten zijn € 6.000 lager als de oorspronkelijke raming.

De werkzaamheden aan de riolering zijn gedeeltelijk afgerond. Een restantbedrag van € 22.000 schuift door naar 2020.

De hogere verkopen en lagere lasten leidden tot een hogere verwachte afdracht van Vennootschapsbelasting. De afdracht over 2018 is herrekend en verhoogd met € 16.000. De verwachte afdracht over 2019 bedraagt € 16.000. De aangifte 2017 is verzonden naar de belastingdienst. De belastingdienst heeft over deze aanslag nog geen standpunt ingenomen. We rekenen daarom nog steeds met aannames.

De aanpassingen hebben ertoe geleid dat de getroffen voorziening voor verlies op netto contante waarde kan worden verlaagd van € 4,093 miljoen naar € 3,774 miljoen exploitatie. Het voordeel van €319.000 komt ten goede van het resultaat van de gemeenschappelijke regeling.

Het saldo van de voorziening is verlaagd in overeenstemming met de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en in mindering gebracht op de voorraden gronden in exploitatie. Verwezen wordt naar de toelichting op de balans.

Metafoor heeft de beschikbare exploitatie en de risico analyse verwerkt in de Monte Carlo analyse. Uit de analyse blijkt dat het resultaat op netto contante waarde kan dalen van € 319.000 naar +/- € 249.000, waarbij geen rekening wordt gehouden met de risico's lager als 10%. De weerstandscapaciteit van € 728.000 (pagina 7) is toereikend om dit risico van een lagere netto contante waarde van € 553.000 af te dekken.

Wat heeft het gekost?

Het saldo van baten en lasten is positief € .000.

(tabel: x € 1.000)

	Begroting	Rekening	Verschil
Rekening 2019			
Baten	257	705	448
Lasten	260	354	-94
Gerealiseerd saldo van baten en lasten	-3	351	354
Mutatie reserves	0	0	0
Vennootschapsbelasting	3	-32	-35
Gerealiseerd resultaat	0	319	319

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

Saldo exploitatie 2019

Het voordelig saldo ad. € 319.000 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.

Paragrafen

1. Weerstandvermogen 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 2019 over het volgende eigen vermogen:

- te bestemmen resultaat	319.000
- algemene reserve	331.000
- bestemmingsreserve stimulering werkgelegenheid	<u>78.000</u>
Totaal eigen vermogen	<u>728.000</u>

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; het hebben van daadwerkelijke 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 jaarlijkse risico-/Monte Carlo analyse 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 2019

De prognose van het onderhanden werk is geactualiseerd. De uitgangspunten van de prognose zijn gepresenteerd bij de paragraaf grondbeleid. De verwachting is dat de grondexploitatie in 2035 kan worden afgesloten met een positief resultaat van € 319.000 op basis van contante waarde.

Met behulp van de Monte Carlo analyse hebben we een risico analyse gemaakt. Als we geen rekening houden met de risico's lager als 10%, kan de netto contante waarde dalen met € 553.000 tot -/- € 249.000.

2. Financiering

De post onderhanden werk minus de getroffen voorziening werden gefinancierd door de kapitaalverstrekking. Het Dagelijks Bestuur heeft op 29 januari 2019 vastgesteld dat de kapitaalverstrekking meer moet aansluiten bij de liquiditeitsprognose. Voor 2020 is vastgesteld dat de kapitaalverstrekking volledig kan worden afgelost.

Renterisico's

De rente van de kapitaalverstrekking in 2019 bedroeg 2,06%. Het renterisico is gering. Voor 2020 is de rente vastgesteld op 1,95% voor financiering. De rente voor overtollige middelen was in 2019 nihil. In de exploitatie zijn deze baten ook voor 0% meegenomen.

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 Liquiditeitsprognose.

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.

	2018	begroting	2019
kapitaalverstrekking	200.000	0	0
Inkomsten	1.560.039	245.000	705.396
Netto schuldquote	13	0	0
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	13	0	0
<u>Exclusief bijdrage gemeenten</u>			
kapitaalverstrekking	200.000	0	0
Inkomsten exclusief bijdrage gemeenten	1.560.039	245.000	705.396
Netto schuldquote	13	0	0
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	13	0	0

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 schuldquote van een gemeente zich tussen de 20% en 70%.

De gemeenschappelijk regeling kende meerdere jaren een negatieve algemene reserve en daarmee ook een negatieve ratio. De aflossing van de kapitaalverstrekking heeft geleid tot een positieve ontwikkeling. De gerealiseerde verkopen van de afgelopen jaren laten nu een positieve solvabiliteitsratio zien.

	2018	begroting	2019
eigen vermogen	408.896	408.896	727.896
totaal vermogen	1.415.330	1.415.330	1.088.709
Solvabiliteitsratio	29	29	67

Grondexploitatie

De afgelopen jaar is binnen de grondexploitatie 0,86 ha. (raming 0,7 ha) tegen een hogere prijs als waar in de exploitatie rekening mee was gehouden grond verkocht.

Voor 2020 wordt rekening gehouden met een geraamde afzet van 0,7 ha. De looptijd van het complex bedraagt nog 16 jaren en loopt nu in 2035 af.

	2018	begroting	2019
Grondexploitatie	455.437	444.085	605.007

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 grondverkoop wordt verrekend met de post onderhanden werk en de getroffen voorziening voor verlies.

	2018	begroting	2019
Totale structurele lasten	1.239.039	257.452	386.396
Totale structurele baten	1.570.039	257.452	705.396
	331.000	-	319.000

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 BFJz 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 10,8 ha bedrijventerrein te verkopen.

In de grondexploitatie wordt voorzichtigheidshalve gerekend met een verkoopprijs van € 35,- per m².

Bij verkoop worden de gronden aan potentiële kopers aangeboden voor € 42,50 – 45,- per m². De looptijd is geraamd tot en met 2035.

Op basis van de actualisatie per begin 2020 wordt per eind 2035 een positief resultaat van €439.000 (op basis eindwaarde) verwacht; de contante waarde van dit resultaat per eind 2019 is € 319.000.

Dit resultaat per eind 2035 is een zo goed mogelijke inschatting op basis van de uitgangspunten van de prognose.

De uitgangspunten voor de vaststelling van de netto contante waarde zijn gedetailleerd vermeld bij de toelichting op de specificatie van het in exploitatie zijnde plangebied (zie blz. 20 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 2035) zijn de toekomstige ontwikkelingen uiteraard moeilijker in te schatten.

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 2019 is nog 125.595 m² bedrijventerrein uitgiftebaar. De prognose van de uitgifte luidt:

	Per jaar	Totaal
2020 t/m 2034	7.000 m ²	105.000 m ²
2035	2.653 m ²	2.653 m ²
Stille reserve		17.942 m ²

In 2019 zijn alle nog beschikbare kavels in beeld gebracht. De aangehouden voorraad de afgelopen blijkt te hoog te zijn. Het verschil van 6.379m² is in mindering gebracht op de stille reserve.

In 2019 is 8.595m² bedrijventerrein verkocht. Per 31 december 2019 was totaal 732.794m² grond uitgegeven. (586.000 m² industrieterrein en 104.727 m² overige terreinen). De stille reserve is niet gewijzigd

Jaarrekening

Balans

ACTIVA	2019	2018	PASSIVA	2019	2018
	€	€		€	€
Viottende activa			Vaste passiva		
Voorraden			Eigen vermogen		
- Onderhanden werk:			- Algemene Reserve	331.000	-
gronden in exploitatie	605.007	455.437	- Gerealiseerd resultaat	319.000	331.000
			- Bestemmingsreserves	77.896	77.896
Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar			Vaste schulden met een rentetypische looptijd van één jaar of langer		
- Rekening courant:			Kapitaalverstreking:		
gemeente Heerenveen	476.041	908.073	- De Fryske Marren	0-	200.000
- Vorderingen op openbare lichamen	7.661	50.644			
- Overige vorderingen	-	1.177	Netto viottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan één jaar		
			- Rekening courant:		
			gemeente Heerenveen	-	-
			- Overige schulden	360.813	806.434
Totaal Activa	1.088.709	1.415.330	Totaal Passiva	1.088.709	1.415.330

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

Omschrijving programma	Raming begrotingsjaar voor w ijsiging			Raming begrotingsjaar na w ijsiging			Realisatie Begrotingsjaar		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
verkoopopbrengsten en overige bijdragen	245.000	135.828	109.172	246.100	260.452	-14.352	386.396	184.966	201.430
Voorziening voor verlies	0	0	0	0	0	0	319.000		319.000
Vennootschapsbelasting		10.353			-3.000	3.000		32.000	-32.000
mutatie onderhanden werk	0	98.819	-98.819	11.352		11.352		169.430	-169.430
Gerealiseerd saldo van baten en lasten	245.000	245.000	10.353	257.452	257.452	0	705.396	386.396	319.000
Mutaties reserves	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	245.000	245.000	10.353	257.452	257.452	0	705.396	386.396	319.000

De kosten zijn lager als geraamd. De baten zijn hoger omdat er iets meer grond is verkocht tegen een hogere prijs dan waar mee w ordt gerekend in de exploitatie. Dit hogere resultaat leidt tot een hogere afdracht Vennootschapsbelasting. De netto contante waarde daalt met € 462.000 hetgeen ook resulteert in het resultaat van de Gemeenschappelijke Regeling.

Toelichting:

Ten opzichte van de gew ijsigde begroting is sprake van:

De afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn van beperkte omvang en w orden niet nader toegelicht.

Specificatie afwijkingen:

	Raming na w ijsiging	Realisatie	Afw ijsing	
			positief	negatief
Baten:				
Verkopen	245.000	387.572	142.572	
Pacht 2018	1.100	-1.177		2.277
Vrijval uit de voorziening voor verlies	0	319.000	319.000	
Lasten:				
Bouw rijpmaken	32.089	3.832	28.257	
Rioolgemaal, € 22.000 schuift door naar 2020	52.000	29.787	22.213	
Rente	2.563	8.775		6.212
Belastingen	21.000	20.258	742	
Overige goederen en diensten	62.800	46.703	16.097	
Bijdragen aansluiting Dolten	70.000	61.674	8.326	
Bijdrage vaarw eg	20.000	13.936	6.064	
Mutatie onderhanden werk	-11.352	169.430		180.782
Vennootschapsbelasting	-3.000	32.000		35.000
			543.271	224.271
				543.271
Per saldo voordeliger resultaat				319.000

Nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten

Baten	Begroting *	2019	2018	Lasten	Begroting *	2019	2018
	€	€	€		€	€	€
3.1 Grond	245.000	387.572	1.227.862	7.4 Rente	2.563	8.775	20.310
3.3 Pacht	1.100	1.177	1.177	2.1 Belastingen	21.000	20.258	24.489
3.4 Overige goed. en diensten				3.2 Duurz. goederen Verwerving Bouw-/woonrijpmaken	84.089	33.619	234.582
4.4.2 Kapitaaloverdrachten gemeenten				3.8 Overige goed. en diensten	62.800	46.703	51.830
7.2 Vrijval voorziening ver- liesgevende grondexploitatie		319.000	331.000	4.4.8 Investeringsbijdrage	90.000	75.610	10.000
				7.2. Storting in voorziening verlies- gevende grondex- ploitatie			
9.0 Mutatie onderhanden Werk	11.352			9.0 Mutatie onderhanden Werk	0	169.430	880.828
Resultaat voor bestemming	257.452	705.396	1.560.039	Resultaat voor bestemming	260.452	354.396	1.222.039
Mutaties reserves			10.000		0		0
				Vennootschapsbelasting	-3.000	32.000	17.000
Gerealiseerd resultaat						319.000	331.000
Totaal	257.452	705.396	1.570.039		257.452	705.396	1.570.039

* Primitieve begroting en begrotingswijziging nr. 1

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

Viottende activa

Voorraden

Het onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen vervaardigingkosten dan wel de lagere marktwaarde. De vervaardigingsprijs 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 31-12-2035
- Toegerekende rente aan de boekwaarde:
Voor financiering:
 - o 2019: 2,06%
 - o Vanaf 2020: 1,95%Voor overtollige middelen:
 - o Vanaf 2018: % schatkistbankieren (2018: 0%)
- Kostenstijging 2%, voor opbrengstenstijging wordt gerekend met 0%
- Nog te verkopen:

Jaren	Per jaar	Totaal
2020 t/m 2034	7.000 m ²	105.000 m ²
2035	2.653 m ²	2.653 m ²
Stille reserve		17.942 m ²

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.

Viottende passiva

Netto viottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

De netto viottende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

De opgenomen lasten en baten zijn gebaseerd op historische uitgaafprijzen 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.

Toelichting op de balans

ACTIVA

Viottende activa

Onderhanden werk

Gronden in exploitatie

	2019		2018	
Bruto boekwaarde begin dienstjaar		4.548.358		5.429.186
Af/bij: Baten en Lasten		-169.430		-880.828
Bruto boekwaarde einde dienstjaar		4.378.928		4.548.358
Voorziening voor verlies begin dienstjaar	4.092.921		4.423.921	
Voorziening voor verlies dienstjaar	-319.000		-331.000	
totaal voorziening voor verlies	3.773.921	-3.773.921	4.092.921	-4.092.921
netto boekwaarde		605.007		455.437

Voorziening verliesgevende grondexploitatie:

In 2019 is vastgesteld, dat de prognose van het eindresultaat van de grondexploitatie positief € 319.000 zal zijn ten opzichte van de exploitatieberekening van vorig jaar.

Tot en met 2017 was een voorziening getroffen van € 4,4 miljoen. Na de daling in 2018 naar bijna € 4,1 miljoen, zet de daling nu door tot ruim € 3,8 miljoen. Het bedrag van € 319.000 dat hiermee vrij valt uit de voorziening voor verlies komt ten goede van het resultaat.

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

	2019		2018
Pacht 2018			1.177
Belastingdienst: aangifte btw 4e kwartaal	7.661		50.644
Boekwaarde einde dienstjaar	7.661		51.821

Overige vorderingen € 0 (2018: € 0)

Rekening Courant € 476.041 (2018: € 908.073)

Het rekening-courant is verstrekt door de gemeente Heerenveen.

PASSIVA

Eigen Vermogen

Algemene reserve € 331.000 (2018: negatief € 0)

Het resultaat over 2018 is toegevoegd aan de algemene reserve.

Gerealiseerd resultaat positief € 319.000 (2018: positief € 331.000)

In 2019 is het positief resultaat van de exploitatie ad. € 304.000 verantwoord in de balans als gerealiseerd resultaat.

Overige bestemmingsreserves € 77.896 (2018: 77.896)

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

	2019		2018	
Boekwaarde begin dienstjaar		200.000		859.885
Aflossing 2019		-200.000		-659.885
Boekwaarde einde dienstjaar		-0		200.000

Het restant van de kapitaalverstrekking wordt afgelost begin 2020.

Plottende Passiva

Overige schulden

	2019		2018	
Gemeente Heerenveen:				
- Rente rekening-courant	-		446	
- Uren (2018: incl gemaal en fietspad)			43.079	
- Uren (2019: incl gemaal)	26.622			
- Administratiekosten	10.117		10.537	
		36.739		54.062
Gemeente De Fryske Marren:				
- Aansluiting Dolten	61.674			
- Uren	4.625		3.969	
- Aflossing kapitaalverstrekking	200.000		659.885	
- Rente kapitaalverstrekking	8.775		19.863	
		275.074		683.717
Belastingdienst: Vennootschapsbelasting		49.000		17.000
Overige crediteuren				51.655
totaal		360.813		806.434

Niet uit de balans blijken verplichtingen

Er zijn geen niet uit de balans blijken verplichtingen.

Toelichting op de nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten

<u>BATEN</u>		2019	2018
<u>3.1</u>	<u>Grond</u>	€ 387.572	€ 1.227.862
<u>3.3</u>	<u>Pacht</u>	€ -1.177	€ 1.177
<u>4.2</u>	<u>Bijdrage gemeenten</u>		
	Bijdrage De Fryske Marren	€ -	€ -
	Bijdrage Heerenveen	€ -	€ -
<u>7.2</u>	<u>Bijdrage uit reserve</u>	€ -	€ 10.000
<u>7.5</u>	<u>Mutatie voorraden</u>	€ -	€ -
	Betreft het saldo van de baten en lasten. Het betreffende saldo is toegevoegd aan de boekwaarde van het onderhanden werk - gronden in exploitatie.		
<u>7.5</u>	<u>Voorziening voor verlies</u>	€ 319.000	€ 331.000
<u>LASTEN</u>			
<u>7.4</u>	<u>Rente</u>		
	Rente Kapitaalverstrekking	€ 8.775	€ 19.863
	Rente rekening-courant		€ 446
		€ 8.775	€ 20.310
<u>3.2</u>	<u>Duurzame goederen</u>		
	Bouw- en woonrijpmaken:		
	- Voorbereiding en toezicht (interne kosten)	€ 33.619	€ 234.582
<u>2.1</u>	<u>Belastingen</u>		
	Onroerend zaakbelasting	€ 17.636	€ 21.953
	Waterschapslasten	€ 2.622	€ 2.536
	Belastingen	€ 20.258	€ 24.489
<u>3.8</u>	<u>Overige goederen en diensten</u>		
	Gemeente Heerenveen: administratiekosten, kosten rekeningcourant administratie	€ 8.361	€ 8.708
	Overige algemene kosten	€ 34.521	€ 33.583
	Bureau en algemene kosten	€ 42.883	€ 42.291
	Ontwikkelingskosten	€ 3.822	€ 3.280
	Onderhoud	€ -	€ 5.393
	Overige lasten	€ -2	€ 866
		€ 46.703	€ 51.830
<u>4.1</u>	<u>Vennootschapsbelasting</u>	€ 32.000	€ 17.000
<u>4.4.8</u>	<u>Investeringsbijdrage</u>	€ 75.610	€ 10.000
<u>6.0</u>	<u>Storting voorziening</u>		
<u>6.3</u>	<u>Mutatie voorraden</u>	€ 169.430	€ 880.828
	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.		

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.

Dagelijks en algemeen bestuur

Naam	F. Veenstra		T. van der Zwan		F. Veltman		C. van der Laan		H. Broekhuizen	
Functiegegevens										
jaar	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
functie	voorzitter	voorzitter	lid	lid	lid	lid		0	lid	
periode	1-1 31-12	1-1 31-12	1-1 31-12	1-1 31-12	1-1 31-12	1-1 31-12		1-1 3-6	1-1 31-12	1-1 31-12
maanden	12	12	12	12	12	12		5	12	12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum										
Maximum uurtarief kalenderjaar	€ 187	€ 182	€ 187	€ 182	€ 187	€ 182		€ 182	€ 187	€ 182
Bezoldiging										
Werkelijk uurtarief lager als maximum	ja	ja	ja	ja	ja	ja		ja	ja	ja
Bezoldiging	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0

Algemeen bestuur

Naam	J. van der Pal		D. Durksz		J. Schouwerwou		J. Boerland		L. Boelsma	
Functiegegevens										
jaar		2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
functie		0	0	0		lid	lid		lid	
periode		1-1 30-11	1-1 28-2	1-1 31-12		1-1 30-6	1-3 31-12		1-3 31-5	
maanden		11	2	12		6	10		3	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum										
Maximum uurtarief kalenderjaar		€ 182	€ 187	€ 182		€ 182	€ 187		€ 187	
Bezoldiging										
Werkelijk uurtarief lager als maximum		ja	ja	ja		ja	ja		ja	
Bezoldiging		€ 0	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0		€ 0	

Naam	S. Siebenga		J. Zoetendal		J. van Veen		R. de Jong		D. Stoker	
Functiegegevens										
jaar	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
functie		lid	lid	lid	lid	lid	lid		lid	lid
periode		1-1 3-6	1-1 31-12	1-1 31-12	1-1 31-12	4-6 31-12	1-6 31-12		1-1 28-2	1-12 31-12
maanden		5	12	12	12	7	7		2	1
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum										
Maximum uurtarief kalenderjaar		€ 182	€ 187	€ 182	€ 187	€ 182	€ 187		€ 187	€ 182
Bezoldiging										
Werkelijk uurtarief lager als maximum		ja	ja	ja	ja		ja		ja	ja
Bezoldiging		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		€ 0		€ 0	€ 0

Datum opmaak jaarrekening:
_____ 2020

Vastgesteld door het dagelijks bestuur:
_____ 2020

Vaststelling jaarrekening 2019

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

De secretaris,

De voorzitter,

Bijlage

Managementblad

Management Samenvatting

Plangebied		m2	
Te handhaven		690.727	
Exploitatiegebied		690.727	
Hoofdstructuur			
	Verharding	57.435	
	Groen	31.487	
	Water	15.805	
Subtotaal Hoofdstructuur		104.727	
Woningbouw			
	Uitgeefbaar	59	
Subtotaal Woningbouw		59	
Niet-woningbouw			
	Uitgeefbaar	585.941	
Subtotaal niet-woningbouw		585.941	
Verschil Exploitatiegebied Functies			
FINANCIEEL			
Investeringsen		Opbrengsten	Hoeveelheid
	Bedrag	Woningbouw	Bedrag
Verwerving en bijkomende kosten	€ 0,00	Niet bepaald	0
Onderzoek en milieukosten	€ 0,00	rijwoning - sociaal huur	0
Sloopkosten	€ 0,00	rijwoning - vrije sector huur	0
Saneringskosten	€ 0,00	rijwoning - koop laag segment	0
Grondwerk	€ 0,00	rijwoning - koop midden segment	0
Bouwrijpmaken	€ 0,00	2^1 kap - koop laag segment	0
Woonrijpmaken	€ 1.055.123,90	2^1 kap - koop midden segment	0
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0,00	2^1 kap - koop hoog segment	0
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 881.539,41	vrijstaand - part. kavel laag	0
Plankosten	€ 1.399.661,65	vrijstaand - part. kavel middel	0
Voorbereiding en toezicht	€ 0,00	vrijstaand - part. kavel hoog	0
Planschade	€ 0,00	appartementen - sociaal huur	0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0,00	appartementen - vrije sector huur	0
Fondsvorming	€ 0,00	appartementen - koop laag segment	0
Fiscale kosten	€ 58.879,50	appartementen - koop midden segment	0
Overige kosten	€ 32.497,71	appartementen - koop hoog segment	0
Onvoorzien	€ 0,00		
Gerealiseerde rente	€ 90.861,04		
Historische boekwaarde	€ 1.148.176,00		
		Subtotaal woningbouw	€ 0,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar
		Bedrijven	180.942
		Kantoren	-
		Commercieel	-
		Maatschappelijke voorzieningen	-
		Overig	1
		Subtotaal niet-woningbouw	180.943
		Overige opbrengsten	€ 41.282,00
Subtotaal investeringen		Subtotaal opbrengsten	€ 5.691.471,00
Kostenstijging	€ 575.596,82	Opbrengstenstijging	€ 0,00
Te realiseren rentekosten	€ 10.535,49	Te realiseren renteopbrengsten	€ 0,00
Totaal investeringen		Totaal opbrengsten	€ 5.691.471,00
Eindwaarde	€ 438.599,48	Boekwaarde kosten	€ 2.182.800,70
Contante waarde	€ 319.495,96	Boekwaarde opbr.	€ 1.896.792,00
Nominale waarde	€ 1.024.731,79	Boekwaarde saldo	-€ 286.008,70

Ruimtegebruik

Categorie	Procent
Uitgeefbaar	85%
Te handhaven	8%
Groen/water	0%
Verharding	7%

Aantal woningen per categorie

Categorie	Aantal woningen
Niet bepaald	0
rijwoning - vrije sector huur	0
rijwoning - sociaal huur	0
rijwoning - koop laag segment	0
rijwoning - koop midden segment	0
2^1 kap - koop laag segment	0
2^1 kap - koop midden segment	0
2^1 kap - koop hoog segment	0
vrijstaand - part. kavel laag	0
vrijstaand - part. kavel middel	0
vrijstaand - part. kavel hoog	0
appartementen - sociaal huur	0
appartementen - vrije sector huur	0
appartementen - koop laag segment	0
appartementen - koop midden segment	0
appartementen - koop hoog segment	0

m² Uitgeefbaar niet-woningbouw

Categorie	m²
Bedrijven	180.942
Kantoren	0
Commercieel	0
Maatschappelijke voorzieningen	0
Overig	347

Jaarstukken 2019 Bedrijvenparken A-7

Jaar	Kosten incl. kostenstijging	Opbrengsten incl. opbrengstenstijging	Rentesaldo	Cumulatief
Boekwaarde	-	-	-	-
1-1-2020	-	€ 286.008,70	-	-
1-1-2021	-	€ 286.008,70	-	-
1-1-2022	-	€ 286.008,70	-	-
1-1-2023	-	€ 286.008,70	-	-
1-1-2024	-	€ 286.008,70	-	-
1-1-2025	-	€ 286.008,70	-	-
1-1-2026	-	€ 286.008,70	-	-
1-1-2027	-	€ 286.008,70	-	-
1-1-2028	-	€ 286.008,70	-	-
1-1-2029	-	€ 286.008,70	-	-
1-1-2030	-	€ 286.008,70	-	-
1-1-2031	-	€ 286.008,70	-	-
1-1-2032	-	€ 286.008,70	-	-
1-1-2033	-	€ 286.008,70	-	-
1-1-2034	-	€ 286.008,70	-	-
1-1-2035	-	€ 286.008,70	-	-

20