



JAARSTUKKEN 2020
ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ
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	16
Toelichting op de nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten	19
Wet normering topinkomens	20
Bijlage	21

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 de 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.

De Stec groep heeft onlangs (februari 2021) voor de gemeente Heerenveen een rapport uitgebracht 'advies uitgifte tempo woningbouw en bedrijventerreinen'. In dit rapport staat dat de gemeente De

Stec groep heeft onlangs (februari 2021) voor de gemeente Heerenveen een rapport uitgebracht 'advies uitgifte tempo woningbouw en bedrijventerreinen'. In dit rapport staat dat de gemeente Heerenveen in de periode 2021 t/m 2030 een totale uitbreidingsvraag heeft van 40 tot 71 hectare en in de periode 2031 t/m 2040 van 22 t/m 37 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.

Er zijn afspraken met 2 potentiële afnemers gemaakt voor de levering van 2 percelen, totaal ± 13.500 m². In de exploitatie hebben we deze percelen opgenomen als reële afzet voor 2021 tegen de afgesproken verkoopprijs, die hoger ligt als de prijs waarmee normaal gesproken mee wordt gerekend in de grondexploitatie. Dit levert een extra omzet op voor 2021 van € 322.000 ten opzichte van de normale raming van 7.000 m² à € 35,-.

De extra afzet in 2021 compenseert volledig de lagere afzet 2020 (-3.750m²) en maakt het mogelijk om de looptijd van het plan met een jaar in te korten, omdat geprognoseerde verkoop van 2035 volledig naar voren wordt gehaald

Het Dagelijks Bestuur heeft in haar vergadering van 30-1-2018 besloten om op basis van de rente voor het grondbedrijf van beide gemeenten een gemiddelde rente vast te stellen die wordt gehanteerd voor de berekening van de rente van de Gemeenschappelijke regeling. De rente voor 2020 is door het Dagelijks Bestuur d.d. 5-2-2020 vastgesteld op 1,95%. De rente voor 2021 is op basis van de begrote rente voor 2021 bij beide gemeenten vastgesteld op 1,87% Dit is besloten in de Dagelijks Bestuur vergadering van 10-2-2021.

Wat hebben we bereikt?

In 2020 is 3.750m² minder verkocht dan geraamd, echter wel tegen een hogere prijs dan € 35,- m². De uiteindelijke verkoopopbrengst is € 99.000 lager.

De werkzaamheden aan de riolering zijn volledig afgerond. Het restantbedrag van € 8.000 valt vrij.

Aan de Stichting Nationaal Testcentrum Circulaire Plastics (NTCP) is een eenmalige bijdrage toegekend van € 22.500 voor de verdere positioneringen ontwikkeling van het NTCP en de regio als de hotspot voor plastic recycling. Het NTCP heeft haar deuren in het voorjaar van 2020 geopend op het industrieterrein Haskerveen. De officiële opening is als gevolg van Corona opgeschort.

In de afgelopen jaren zijn de afdrachten van de Vennootschapsbelasting toegevoegd aan Onderhanden Werk. De belasting is echter geen kostenpost voor Onderhanden Werk. De post is uit de exploitatieberekening verwijderd en ten laste van het bedrijfsresultaat gebracht. De geraamde Vennootschapsbelasting 2018 en 2019, € 49.000 komt alsnog ten laste van het resultaat.

De Vennootschapsbelasting is voorlopig afgerekend tot en met 2019. Inclusief belastingrente bedraagt de totale last voor de jaren 2018 en 2019 € 51.300. Dit bedrag komt ten laste van het resultaat van de gemeenschappelijke regeling.

De Vennootschapsbelasting 2020 bedraagt naar schatting € 400, welke ten laste komt van het resultaat van de gemeenschappelijke regeling. Omdat er een voorschot is betaald, zal het teveel betaalde na aangifte terug ontvangen worden. Voor het terug te ontvangen bedrag is een vordering opgenomen van € 27.000.

De kosten voor bouw- en woonrijpmaken zijn geactualiseerd. Er zijn extra middelen nodig voor asfalt onderhoud en het herstel van beschoeiingen. Voor de volledige periode van de grondexploitatie is voor € 476.000 aanvullende kosten opgenomen.

De aanpassingen hebben ertoe geleid dat de getroffen voorziening voor verlies op netto contante waarde is verhoogd van € 3,774 miljoen naar € 3,921 miljoen. Het nadeel van € 147.000 komt ten laste 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.

De beschikbare exploitatie en de risico analyse zijn verwerkt in de Monte Carlo analyse van Metafoor. Uit de analyse blijkt dat het resultaat op netto contante waarde kan dalen van € 172.000 naar +/- € 102.000, waarbij geen rekening wordt gehouden met de risico's lager als 10%. De aanwezige weerstandscapaciteit van € 529.000 (pagina 7) is toereikend om dit risico van een lagere netto contante waarde van € 274.000 af te dekken.

Wat heeft het gekost?

Het saldo van baten en lasten is negatief € 181.000.

(tabel: x € 1.000)

	Begroting	Rekening	Verschil
Rekening 2020			
Baten	246	146	-100
Lasten	266	342	-76
Gerealiseerd saldo van baten en lasten	-20	-196	-176
Mutatie reserves	23	23	0
Vennootschapsbelasting	-3	-3	-0
Gerealiseerd resultaat	0	-176	-176

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

Saldo exploitatie 2020

Het nadelig saldo ad. € 176.000 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 2020 over het volgende eigen vermogen:

- te bestemmen resultaat	-/- 176.000
- algemene reserve	650.000
- bestemmingsreserve stimulering werkgelegenheid	55.000
Totaal eigen vermogen	<u>529.000</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:

Aan het opstellen, vaststellen en actualiseren van grondexploitaties zijn voorwaarden verbonden. Dit is geregeld in het BBV en nader uitgewerkt in o.a. de paragraaf Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019). Eén van de voorwaarden is de richttermijn van maximaal 10 jaar voor grondexploitaties. Een langere looptijd is toegestaan, mits het Algemeen Bestuur expliciet akkoord gaat met de langere looptijd én de bijbehorende beheersmaatregelen.

De exploitatie overschrijdt de 10-jaars termijn, de bijbehorende beheersmaatregelen zijn hieronder gepresenteerd.

- 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 andere doorgevoerde beheersmaatregel is dat de grondprijzen niet worden geïndexeerd.
- Daarnaast hanteren we een grondreserve van ca 1,8ha die niet op waarde is gezet.
- Ook voeren we jaarlijks een risico-/Monte Carlo analyse uit om de meest waarschijnlijke risico's financieel op te kunnen vangen.
- Tot slot monitoren wij de resultaten van deze grondexploitatie nauwkeurig en frequent door middel van onze 'monitor grondbedrijf'.

Risico eind 2020

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 2034 kan worden afgesloten met een positief resultaat van € 172.000 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 € 274.000 tot -/- € 102.000.

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.

De kapitaalverstrekking is in 2020 volledig afgelost.

Renterisico's

De rente van de kapitaalverstrekking in 2020 bedroeg 1,95%. Het renterisico is gering. Voor 2021 is de rente vastgesteld op 1,87% voor financiering. De rente voor overtollige middelen was in 2020 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.

	2019	begroting	2020
kapitaalverstrekking	-0	-	-0
Inkomsten	705.396	245.925	146.250
Netto schuldquote	-0	-	-0
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	-0	-	-0
<u>Exclusief bijdrage gemeenten</u>			
kapitaalverstrekking	-0	-	-0
Inkomsten exclusief bijdrage gemeenten	705.396	245.925	146.250
Netto schuldquote	-0	-	-0
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	-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 schuldratio 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. Als gevolg van de gerealiseerde verkopen van de afgelopen jaren heeft de GR weer een eigen vermogen en een positieve solvabiliteitsratio.

	2019	begroting	2020
eigen vermogen	727.896	408.896	529.077
totaal vermogen	1.088.709	1.088.709	581.961
Solvabiliteitsratio	67	38	91

Grondexploitatie

Het afgelopen jaar is binnen de grondexploitatie 0,325 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 1.35 ha. De looptijd van het complex bedraagt nog 14 jaren en loopt nu in 2034 af.

	2019	begroting	2020
Grondexploitatie	605.007	704.914	381.578

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.

	2019	begroting	2020
Totale structurele lasten	386.396	268.425	345.069
Totale structurele baten	705.396	245.925	146.250
	319.000	-22.500	-198.819

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 10,4 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 2034.

Op basis van de actualisatie per begin 2021 wordt per eind 2034 een positief resultaat van € 232.000 (op basis eindwaarde) verwacht; de contante waarde van dit resultaat per eind 2020 is € 172.000.

Dit resultaat per eind 2034 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 2034) 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

Eind 2020 is nog 122.345 m² bedrijventerrein uitgeefbaar. Met de verkoop van een perceel van 3.250m² is totaal 736.044 m² verkocht per 31-12-2020.

	Jaren	m ² Per jaar	Mutatie afzet	m ² Uitgeefbaar		Totaal verkocht
				31-12-2019	31-12-2020	31-12-2020
Per 1 januari 2020						732.794
van 2020 tot en met 2034	15	7.000	3.250	105.000		3.250
van 2021 tot en met 2034	14	7.000			98.000	
2035	1		3.750	2.653	6.403	
Subtotaal			7.000	107.653	104.403	
Stille reserve				17.942	17.942	
Totaal				125.595	122.345	736.044

In 2019 zijn alle nog beschikbare kavels in beeld gebracht.

Jaarrekening

Balans

ACTIVA	2020	2019	PASSIVA	2020	2019
	€	€		€	€
Vlottende activa			Vaste passiva		
Voorraden			Eigen vermogen		
- Onderhanden werk:			- Algemene Reserve	650.000	331.000
gronden in exploitatie	381.578	605.007	- Gerealiseerd resultaat	-176.319	319.000
			- Bestemmingsreserves	55.396	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	173.383	476.041	- De Fryske Marren	-	0-
- Vorderingen op openbare lichamen	27.000	7.661			
- Overige vorderingen	-	-	Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan één jaar		
			- Rekening courant:		
			gemeente Heerenveen	-	-
			- Overige schulden	52.884	360.813
Totaal Activa	581.961	1.088.709	Totaal Passiva	581.961	1.088.709

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

Resultaat programma

Omschrijving programma	Raming begrotingsjaar voor w i j z i g i n g			Raming begrotingsjaar na w i j z i g i n g			Realisatie Begrotingsjaar		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
verkoopopbrengsten en overige bijdragen	246.000	127.166	118.834	245.925	165.518	80.407	146.250	118.512	27.738
Voorziening voor verlies	0	0	0	0	0	0	0	146.691	-146.691
Vennootschapsbelasting		22.000	-22.000		3.000	-3.000		3.128	-3.128
mutatie onderhanden werk		96.834	-96.834		99.907	-99.907		76.738	-76.738
Gerealiseerd saldo van baten en lasten	246.000	246.000	0	245.925	268.425	-22.500	146.250	345.069	-198.819
Mutaties reserves	0	0	0	22.500	0	22.500	22.500	0	22.500
Gerealiseerd resultaat	246.000	246.000	0	268.425	268.425	0	168.750	345.069	-176.319

Toelichting:

Specificatie resultaat

Voorziening voor verlies	-146.691
Vennootschapsbelasting 2020	-3.128
Vennootschapsbelasting 2018-2019*	-49.000
Resultaat voor bestemming	-198.819
Reserve mutatie	22.500
Resultaat na bestemming	-176.319

Specificatie afwijkingen:

	Raming na w i j z i g i n g	Realisatie	Afwijking	
			positief	negatief
<u>Baten:</u>				
Verkopen	245.000	146.250		98.750
Pacht	925	0	-925	
Vrijval uit de voorziening voor verlies		0	0	
Dekking uit reserve	22.500	22.500		
<u>Lasten:</u>				
Bouw rijpmaken	34.864	20.318	14.546	
Rioolgemaal	22.000	13.950	8.050	
Rente	850	972		122
Belastingen/lokale heffingen	20.000	18.380	1.620	
Overige goederen en diensten	65.304	42.392	22.912	
Bijdrage NTCP	22.500	22.500	0	
Mutatie onderhanden werk	99.907	76.738	23.169	
Vennootschapsbelasting	3.000	3.128		128
Storting in de voorziening voor verlies		146.691		146.691
			69.372	245.691
				69.372
Per saldo voordeliger resultaat				-176.319

* De Vennootschapsbelasting 2018-2019 is toegevoegd aan Onderhanden werk. Het zijn echter geen Onderhanden werk kosten. De lasten komen in 2020 alsnog ten laste van het resultaat van de gemeenschappelijke regeling.

Nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten

Baten	Begroting *	2020	2019	Lasten	Begroting *	2020	2019
	€	€	€		€	€	€
3.1 Grond	245.000	146.250	387.572	7.4 Rente	850	972	8.775
3.3 Pacht	925	-	1.177	2.1 Belastingen	20.000	18.380	20.258
3.4 Overige goed. en diensten				3.2 Duurz. goederen Verwerving Bouw-/woonrijpmaken	56.864	34.268	33.619
4.4.2 Kapitaaloverdrachten gemeenten				3.8 Overige goed. en diensten	65.304	42.392	46.703
7.2 Vrijval voorziening ver- liesgevende grondexploitatie			319.000	4.4.8 Investeringsbijdrage	22.500	22.500	75.610
				7.2. Storting in voorziening verlies- gevende grondex- ploitation		146.691	
9.0 Mutatie onderhanden Werk				9.0 Mutatie onderhanden Werk	99.907	76.738	169.430
Resultaat voor bestemming	245.925	146.250	705.396	Resultaat voor bestemming	265.425	341.941	354.396
Mutaties reserves	22.500	22.500			0		
				Vennootschapsbelasting	3.000	3.128	32.000
Gerealiseerd resultaat		176.319				-	319.000
Totaal	268.425	345.069	705.396		268.425	345.069	705.396

* 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 vervaardigingskosten 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 vervaardigingskosten.

De afsluiting van het complex vindt plaats zodra het complex is afgewikkeld. Bij het onderhanden werk zijn verder de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Einddatum 31-12-2034
- Toegerekende rente aan de boekwaarde:
 - Voor financiering:
 - o 2020: 1.95%
 - o Vanaf 2021: 1,87%
 - Voor overtollige middelen:
 - o Vanaf 2018: 0,00 % schatkistbankieren (2020: 0%)
- Kostenstijging GWW 1% in 2021, vanaf 2022 het inflatiestreefpercentage van 2%
- Kostenstijging plankosten 2%
- Opbrengstenstijging: 0%
- Nog te verkopen:

	Jaren	m² Per jaar	m² Uitgeefbaar		Totaal verkocht m²
			31-12-2019	31-12-2020	31-12-2020
Per 1 januari 2020					732.794
van 2020 tot en met 2034	15	7.000	105.000		3.250
2021	1	13.500		13.500	
van 2022 tot en met 2034	13	7.000		91.000	
2035	1		2.653		
Subtotaal			107.653	104.500	
Stille reserve			17.942	17.845	
Totaal			125.595	122.345	736.044

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 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.

Toelichting op de balans

ACTIVA

Vlottende activa

Onderhanden werk
Gronden in exploitatie

	2020		2019	
Bruto boekwaarde begin dienstjaar		4.378.928		4.548.358
Af/bij: Baten en Lasten		-76.738		-169.430
Bruto boekwaarde einde dienstjaar		4.302.190		4.378.928
Voorziening voor verlies begin dienstjaar	3.773.921		4.092.921	
Voorziening voor verlies dienstjaar	146.691		-319.000	
totaal voorziening voor verlies	3.920.612	-3.920.612	3.773.921	-3.773.921
netto boekwaarde		381.578		605.007

De voorziening voor verlies is verhoogd met € 147.000, met name vanwege de hogere kosten voor bouw- en woonrijpmaken à € 476.000. Dit wordt gecompenseerd door het naar voren halen van een deel van de verkopen naar 2021 tegen een hogere prijs m². De extra storting in de voorziening komt ten laste van het resultaat.

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

Vorderingen op openbare lichamen

	2020		2019
Belastingdienst: Vennootschapsbelasting 2020	27.000		
Belastingdienst: aangifte btw 4e kwartaal	-		7.661
Boekwaarde einde dienstjaar	27.000		7.661

Overige vorderingen € 0 (2019: € 0)

Rekening Courant € 173.383 (2019: € 476.041)

Het rekening-courant is verstrekt door de gemeente Heerenveen.

PASSIVA

Eigen Vermogen

Algemene reserve € 650.000 (2019: negatief € 331.000)

Het resultaat over 2019 is toegevoegd aan de algemene reserve.

	2020		2019
Algemene reserve begin dienstjaar	331.000		-
Bestemming gerealiseerd resultaat voorgaand dienstjaar	319.000		331.000
Algemene reserve eind dienstjaar	650.000		331.000

Gerealiseerd resultaat negatief € 176.319 (2019: positief € 319.000)

In 2020 is het negatief resultaat van de exploitatie ad. € 176.319 verantwoord in de balans als gerealiseerd resultaat.

	2020		2019
Gerealiseerd resultaat voorgaand dienstjaar	319.000		331.000
Bestemming gerealiseerd resultaat voorgaand dienstjaar	-319.000		-331.000
Gerealiseerd resultaat lopend dienstjaar	-176.319		319.000
	-176.319		319.000

Overige bestemmingsreserves € 55.396 (2019: 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

Het restant van de kapitaalverstrekking is in 2019 als kortlopende schuld verantwoord en afgelost in 2020.

VLottende PassivaOverige schulden

	2020		2019	
Gemeente Heerenveen:				
- Uren 2020	17.550			
- Uren (2019: incl gemaal)	-		26.622	
- Administratiekosten	8.302		10.117	
		25.852		36.739
Gemeente De Fryske Marren:				
- Aansluiting Dolten			61.674	
- Uren	2.635		4.625	
- Aflossing kapitaalverstrekking	-		200.000	
- Rente kapitaalverstrekking	-		8.775	
		2.635		275.074
Belastingdienst: Vennootschapsbelasting		-		49.000
Belastingdienst: BTW 4e kw 2020		24.396		
Overige crediteuren				
totaal		52.884		360.813

Niet uit de balans blijken de verplichtingen

Er zijn geen niet uit de balans blijken de verplichtingen.

Toelichting op de nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten

<u>BATEN</u>		2020	2019
<u>3.1</u>	<u>Grond</u>	€ 146.250	€ 387.572
<u>3.3</u>	<u>Pacht</u>	€ -	€ -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>	€ 22.500	€ -
<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
<u>LASTEN</u>			
<u>7.4</u>	<u>Rente</u>		
	Rente Kapitaalverstrekking	€ 972	€ 8.775
	Rente rekening-courant	€ 972	€ 8.775
<u>3.2</u>	<u>Duurzame goederen</u>		
	Bouw- en woonrijpmaken:		
	- Voorbereiding en toezicht	€ 34.268	€ 33.619
<u>2.1</u>	<u>Belastingen</u>		
	Onroerend zaakbelasting	€ 16.220	€ 17.636
	Waterschapslasten	€ 2.160	€ 2.622
	Belastingen	€ 18.380	€ 20.258
<u>3.8</u>	<u>Overige goederen en diensten</u>		
	Gemeente Heerenveen: administratiekosten, kosten rekeningcourant administratie	€ 8.303	€ 8.361
	Overige algemene kosten	€ 31.455	€ 34.521
	Bureau en algemene kosten	€ 39.758	€ 42.883
	Ontwikkelingskosten	€ 2.635	€ 3.822
	Onderhoud	€ -	€ -
	Overige lasten	€ -1	€ -2
		€ 42.392	€ 46.703
<u>4.1</u>	<u>Vennootschapsbelasting</u>	€ 3.128	€ 32.000
<u>4.4.8</u>	<u>Investeringsbijdrage NTCP</u>	€ 22.500	€ 75.610
<u>6.0</u>	<u>Storting voorziening</u>		
<u>6.3</u>	<u>Mutatie voorraden</u>	€ 76.738	€ 169.430
	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.		
<u>7.5</u>	<u>Voorziening voor verlies</u>	€ 146.691	€ -

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		H. Broekhuizen		H. Rinkes	
Functiegegevens										
jaar	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
functie	voorzitter	voorzitter	lid	lid	lid	lid	lid	lid	lid	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 16-9	1-1 31-12	17-9 31-12	1-1 31-12
maanden	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum										
Maximum uurtarief kalenderjaar	€ 193	€ 187	€ 193	€ 187	€ 193	€ 187	€ 193	€ 187	€ 193	€ 187
Bezoldiging										
Werkelijk uurtarief lager als maximum	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

Algemeen bestuur

Naam	J. Boerland		R. de Jong		D. Stoker		D. Durksz		L. Boelsma	
Functiegegevens										
jaar	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
functie	lid	lid	lid	lid		lid		0		lid
periode	1-1 31-12	1-3 31-12	1-1 31-12	1-6 31-12		1-1 28-2		1-1 28-2		1-3 31-5
maanden	12	10	12	7		2		2		3
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum										
Maximum uurtarief kalenderjaar	€ 193	€ 187	€ 193	€ 187		€ 187		€ 187		€ 187
Bezoldiging										
Werkelijk uurtarief lager als maximum	ja	ja	ja	ja		ja		ja		ja
Bezoldiging	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		€ 0		€ 0		€ 0

Naam	J. Zoetendal		J. van Veen	
Functiegegevens				
jaar	2020	2019	2020	2019
functie	lid	lid	lid	lid
periode	1-1 31-12	1-1 31-12	1-1 31-12	1-1 31-12
maanden	12	12	12	12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum				
Maximum uurtarief kalenderjaar	€ 193	€ 187	€ 193	€ 187
Bezoldiging				
Werkelijk uurtarief lager als maximum	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

Datum opmaak jaarrekening:
_____ 2021

Vastgesteld door het dagelijks bestuur:
_____ 2021

Vaststelling jaarrekening 2020

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

De secretaris,

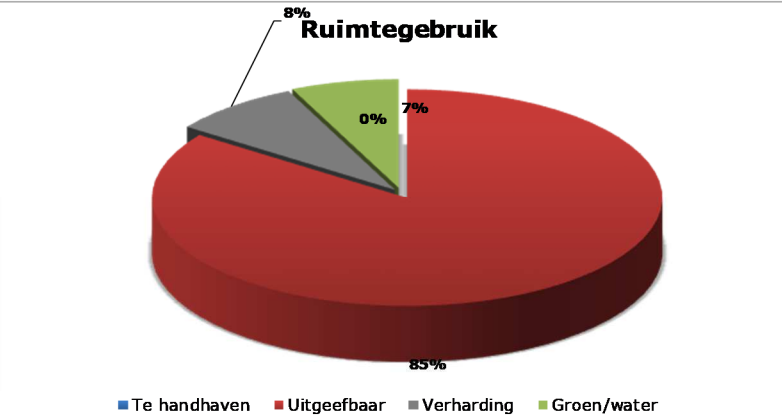
De voorzitter,

Bijlage

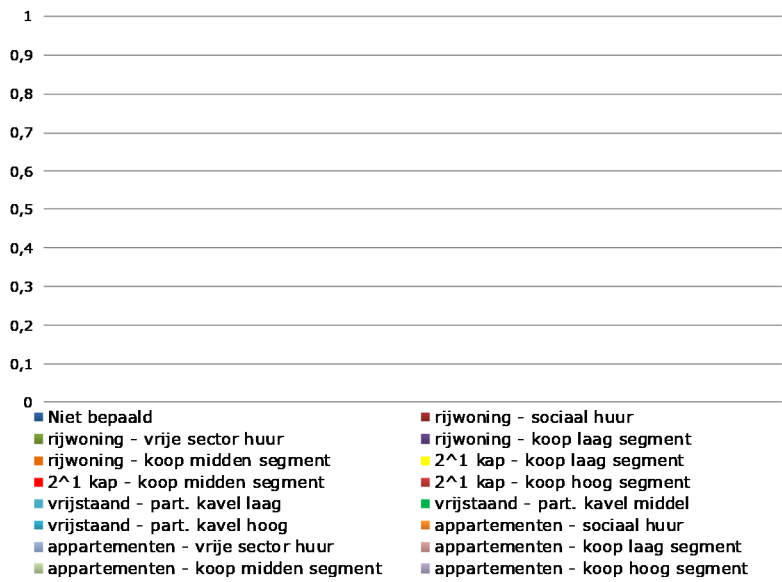
Managementblad

Management Samenvatting

Plangebied		m2
Te handhaven		690.727
Exploitatiegebied		
		690.727
Hoofdstructuur		
	Verharding	57.435
	Groen	31.487
	Water	15.805
Subtotaal Hoofdstructuur		
Woningbouw		
	Uitgeefbaar	59
	Verharding	-
	Groen/water	-
Subtotaal Woningbouw		
Niet-woningbouw		
	Uitgeefbaar	585.941
	Verharding	-
	Groen/water	-
Subtotaal niet-woningbouw		
Verschil Exploitatiegebied Functies		



Aantal woningen per categorie



FINANCIEEL		Opbrengsten		Hoeveelheid		Bedrag	
Investerings		Woningbouw					
	Bedrag						
Verwerving en bijkomende kosten	€ 0,00	Niet bepaald		0			€ 0,00
Onderzoek en milieukosten	€ 0,00	rijwoning - sociaal huur		0			€ 0,00
Sloopkosten	€ 0,00	rijwoning - vrije sector huur		0			€ 0,00
Saneringskosten	€ 0,00	rijwoning - koop laag segment		0			€ 0,00
Grondwerk	€ 0,00	rijwoning - koop midden segment		0			€ 0,00
Bouwnrijpmaken	€ 0,00	2^1 kap - koop laag segment		0			€ 0,00
Woonrijpmaken	€ 1.469.711,61	2^1 kap - koop midden segment		0			€ 0,00
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0,00	2^1 kap - koop hoog segment		0			€ 0,00
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 942.197,75	vrijstaand - part. kavel laag		0			€ 0,00
Plankosten	€ 1.398.348,61	vrijstaand - part. kavel middel		0			€ 0,00
Voorbereiding en toezicht	€ 0,00	vrijstaand - part. kavel hoog		0			€ 0,00
Planschade	€ 0,00	appartementen - sociaal huur		0			€ 0,00
Bovenwijkse voorzieningen	€ 0,00	appartementen - vrije sector huur		0			€ 0,00
Fondsvorming	€ 0,00	appartementen - koop laag segment		0			€ 0,00
Fiscale kosten	€ 0,00	appartementen - koop midden segment		0			€ 0,00
Overige kosten	€ 32.497,71	appartementen - koop hoog segment		0			€ 0,00
Onvoorzien	€ 0,00						
Gerealiseerde rente	€ 91.833,04						
Historische boekwaarde	€ 1.148.176,00						
		Subtotaal woningbouw		-			€ 0,00
		Niet-woningbouw			Uitgeefbaar		Bedrag
		Bedrijven		180.942			€ 5.780.237,00
		Kantoren		-			€ 0,00
		Commercieel		-			€ 0,00
		Maatschappelijke voorzieningen		-			€ 0,00
		Overig		1			€ 347,00
		Subtotaal niet-woningbouw					€ 5.780.584,00
		Overige opbrengsten					€ 17.606,00
Subtotaal investeringen		€ 5.082.764,72		Subtotaal opbrengsten		€ 5.798.190,00	
Kostenstijging	€ 477.786,69	Opbrengstenstijging				€ 0,00	
Te realiseren rentekosten	€ 5.735,78	Te realiseren renteopbrengsten				€ 0,00	
Totaal investeringen	€ 5.566.287,19	Totaal opbrengsten				€ 5.798.190,00	
Eindwaarde	€ 231.902,81	31-12-2035		Boekwaarde kosten		€ 2.252.313,00	
Contante waarde	€ 172.307,20	1-1-2021		Boekwaarde opbr.		€ 2.043.042,00	
Nominale waarde	€ 715.425,28			Boekwaarde saldo		-€ 209.271,00	

m² Uitgeefbaar niet-woningbouw

