



JAARSTUKKEN 2022
ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ
BEDRIJVENPARKEN A-7
HEERENVEEN-JOURE

Inhoudsopgave

Jaarverslag	4
Jaarrekening	10
Balans	10
Nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten	12
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	13
Toelichting op de balans	15
Toelichting op de nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten	18
Wet normering topinkomens	19
Bijlage	20

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. Vanwege de wijziging van de Wet op de Gemeenschappelijke Regelingen per 1-7-2022, wordt deze Gemeenschappelijke Regeling geactualiseerd. De GR wordt daarbij ondersteund door een gespecialiseerd advocatenkantoor. Waarschijnlijk wordt de gewijzigde Gemeenschappelijke Regeling voor besluitvorming voorgelegd in het eerste halfjaar 2023 aan de gemeenteraden van de beide betrokken gemeenten en aan het Algemeen Bestuur van deze Gemeenschappelijke Regeling.

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

Bureau Louter heeft in 2021 een rapportage opgeleverd waarin een vraaganalyse voor de bedrijventerreinen in Fryslân is uitgevoerd. Hieruit volgt voor de periode van 2020 – 2025 een verwachte gemiddelde afzet van ca. 2,7ha – 8,1ha voor de gemeente Heerenveen. Voor de

daaropvolgende periode wordt een afzet verwacht van ca. 1,7ha – 8,3ha. De omvangrijke bandbreedte wordt veroorzaakt doordat met vier scenario's gerekend is. STEC (2021) adviseert om voor de programmering rekening te houden met een uitgifte van 4,4 tot 7,5 hectare per jaar tot en met 2030. Een doorkijk naar de periode daarna, 2031 tot en met 2040, laat een behoefte zien van 1,9 tot 3,6 hectare per jaar.

In de periode tot 2030 voorzien wij gemiddeld 4,3 hectare per jaar voor de gemeente Heerenveen. Aan de ondergrens van het advies van STEC en nagenoeg gelijk aan de beide midden scenario's van het rapport van bureau Louter. Voor de periode tot en met 2025 ligt het voorziene uitgiftetempo tussen de lage en midden scenario's in. De periode 2021 t/m 2030 heeft een totale uitbreidingsvraag 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 7,8 hectare tot en met 2031. De uitgifte van de GR past binnen de geprognosticeerde uitbreidingsvraag voor de gehele gemeente Heerenveen.

De prijs waarmee binnen de exploitatie wordt gerekend wordt bedraagt € 40,-. De kavels worden aangeboden aan potentiële kopers voor € 42,50 - € 45,- per m².

Er waren afspraken met 2 potentiële afnemers gemaakt voor de levering van 2 percelen in 2022, totaal ± 14.600 m². Als gevolg van het Didam-arrest zijn deze verkopen niet gerealiseerd in 2022. In 2022 zijn ook geen andere percelen verkocht. Op dit moment wordt gewerkt aan uitgiftecriteria en beleid, mede om aan de voorwaarden van het Didam-arrest te voldoen. Na vaststelling hiervan worden verkopen weer opgepakt.

Een van de beschikbare percelen is tijdelijk verhuurd voor € 5.000.

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 2022 is door het Dagelijks Bestuur d.d. 8-2-2022 vastgesteld op 1,93%. De rente voor 2023 is op basis van de begrote rente voor 2023 bij beide gemeenten vastgesteld op 1,84% Dit is besloten in de Dagelijks Bestuur vergadering van 6-2-2023.

Wat hebben we bereikt?

In 2022 is als gevolg van het Didam-arrest niets verkocht. Voor 2022 was rekening gehouden met de verkoop van 14.600 m² met een geraamde opbrengst van € 582.600.

De aangifte van de Vennootschapsbelasting 2021 is verzonden en de aanslag is opgelegd. De verschuldigde belasting is tot en met 2021 verrekend met de belastingdienst. Dit resulteerde in een baat van € 4.900 ten gunste van 2022.

Op basis van de gerealiseerde baten en lasten is de geschatte Vennootschapsbelasting voor 2022 nihil. Daarnaast kan een deel van de Vennootschapsbelasting over 2021 nog teruggevorderd worden voor een bedrag van € 5.600.

Per saldo komt in 2022 € 10.500 Vennootschapsbelasting ten gunste van de Gemeenschappelijke Regeling.

Met het herstel van de beschoeiing was gestart in 2021. De werkzaamheden zijn in 2022 afgerond. Van het beschikbare restantbudget van € 78.000 was nog € 58.000 nodig voor afronding van het werk.

De getroffen voorziening voor verlies op netto contante waarde is verhoogd van € 2,95 miljoen naar € 3,18 miljoen. Dit omdat er over 2022 een stevige inflatie is doorgevoerd in de te maken kosten. Voor de GWW-kosten is geïndexeerd met 7,56% op basis van kengetallen van BDB (2023). De plankosten zijn geïndexeerd met 9,6% op basis van het CPI (CBS, 2023). Daarnaast zijn de te verwachten stijgingen van de GWW-kosten en de plankosten in 2023 op respectievelijk 6,0% en 7,0% gezet. Voor de jaren 2024 en 2025 is voor beide kostenposten aangesloten bij een kostenstijgingspercentage van 4,0%. De komende jaren bevindt de kostenstijging zich naar verwachting ruim boven het langjarig inflatiegemiddelde van de ECB (2,0%). Dit heeft een nadelig effect op het grondexploitatie resultaat op netto contante waarde.

	2022	2023	2024	2025	2026
GWW-kosten	7,56%	6,00%	4,00%	4,00%	2,00%
plankosten	9,60%	7,00%	4,00%	4,00%	2,00%

Aan de opbrengstenkant is over 2022 geen prijsstijging doorgevoerd. Enerzijds is de vraag naar bedrijfskavels nog steeds aanzienlijk en zijn bedrijfskavels schaars geworden in de regio, Anderzijds zijn de bouwkosten sterk gestegen. Residueel gezien is er derhalve geen aanleiding om de grondprijzen te verhogen. Voor de komende jaren wordt een daling van de grondprijzen ten opzichte van het huidige prijspeil verwacht, mede door de stijgende bouwkosten. Ook dit heeft een negatieve invloed op het grondexploitatieresultaat op netto contante waarde. Door een stijging van de kosten enerzijds, en een verwachte aanstaande daling van de grondprijzen anderzijds, is de grondexploitatie er qua resultaat op achteruitgegaan. Dit leidt tot de eerder genoemde getroffen voorziening voor verlies op netto contante waarde. Het nadeel van € 224.000 komt ten laste van het resultaat van de gemeenschappelijke regeling.

Het saldo van de voorziening is verhoogd 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.

Wat heeft het gekost?

Het saldo van baten en lasten is negatief € 264.000.

(tabel: x € 1.000)

	Begroting	Rekening	Vershill
Rekening 2022			
Baten	588	130	-458
Lasten	571	404	-167
Gerealiseerd saldo van baten en lasten	17	-274	-291
Mutatie reserves	0	0	0
Vennootschapsbelasting	-17	10	27
Gerealiseerd resultaat	0	-264	-264

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

Saldo exploitatie 2022

Het nadelig saldo ad. € 264.000 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.

Op advies van de accountant is een Dienstverleningsovereenkomst opgesteld ten behoeve van de werkzaamheden die door beide gemeenten worden uitgevoerd ten behoeve van de GR. Deze overeenkomst is vastgesteld in de DB vergadering van 6-2-2023.

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 2022 over het volgende eigen vermogen:

- te bestemmen resultaat	-/-264.000
- algemene reserve	1.409.000
- bestemmingsreserve stimulering werkgelegenheid	<u>55.000</u>
Totaal eigen vermogen	<u>1.200.000</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. 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 dan wel niet meer de 10-jaars termijn, een aantal beheersmaatregelen worden nog toegepast:

- 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.
- 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 2022

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 2032 kan worden afgesloten met een positief resultaat van € 1.110.000 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 dan 10%, kan de netto contante waarde dalen met € 643.000 tot € 272.000. De aanwezige weerstandscapaciteit van € 1.200.000 (pagina 7) is toereikend om dit risico van een lagere netto contante waarde van € 643.000 af te dekken.

2. Financiering

De kapitaalverstrekking is in 2020 volledig afgelost.

Renterisico's

De rente voor kapitaalverstrekking in 2022 bedroeg 1,93%. Het renterisico is gering. Voor 2023 is de rente vastgesteld op 1,84% voor financiering. De rentevergoeding voor overtollige middelen is in 2022 opgelopen van nihil tot en met naar 1,9% in december. Dit resulteerde in een rentebaat van € 3.100.

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 Gemeenschappelijke regeling kent geen schuld en deze wordt ook niet voorzien voor de komende jaren.

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 gemeenschappelijke 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.

	2021	begroting	2022
eigen vermogen	1.464.529	1.465.000	1.200.501
totaal vermogen	1.593.044	1.515.000	1.249.078
Solvabiliteitsratio	92	97	96

Grondexploitatie

Het afgelopen jaar is binnen de grondexploitatie 0 m² (raming 14.600 m²) grond verkocht.

Voor 2023 wordt rekening gehouden met een geraamde afzet van 8.700 m². De looptijd van het complex bedraagt nog 10 jaren en loopt nu in 2032 af, laatste verkopen in 2031.

	2021	begroting	2022
Grondexploitatie	398.020	-22.000	293.937

Incidentele exploitatieruimte

De exploitatie van de gemeenschappelijke regeling kent een sluitende exploitatie. Het saldo van de incidentele kosten (rente, onderhoud, acquisitie en exploitatie) minus de opbrengsten uit grondverkopen wordt verrekend met de post onderhanden werk en de getroffen voorziening voor verlies.

	2021	begroting	2022
Totale incidentele lasten	1.223.263	587.800	404.127
Totale incidentele baten	2.158.715	587.800	129.645
	935.452	-	-274.482

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 ongeveer 96.000 m² bedrijventerrein te verkopen, inclusief stille reserve.

In de grondexploitatie wordt voorzichtigheidshalve gerekend met een verkoopprijs van € 40,- per m²).

Bij verkoop worden de gronden aan potentiële kopers aangeboden voor € 42,50 – 45,- per m². De looptijd is geraamd tot en met 2031.

Op basis van de actualisatie per begin 2023 wordt per eind 2031 een positief resultaat van € 1.109.000 (op basis eindwaarde) verwacht; de contante waarde van dit resultaat per eind 2021 is € 914.000.

Dit resultaat per eind 2031 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 2032) 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 2022 is nog 95.729 m² bedrijventerrein uitgeefbaar.

	Jaren	m ² Per jaar	m ² Uitgeefbaar		Totaal verkocht m ²
			1-1-2022	1-1-2023	31-12-2022
Per 1 januari 2022					762.765
2022	1	14.565	14.565		
van 2023 tot en met 2031	9	7.036	63.324		
2023	1	8.654		8.654	
van 2024 tot en met 2031	8	8.654		69.235	
Subtotaal			77.889	77.889	
Stille reserve			17.840	17.840	
Totaal			95.729	95.729	
Totaal per 31-12-2022					762.765

In 2019 zijn alle nog beschikbare kavels in beeld gebracht.

Jaarrekening

Balans

BALANS per 31 december

ACTIVA	2022	2021	PASSIVA	2022	2021
	€	€		€	€
Vlottende activa			Vaste passiva		
Voorraden			Eigen vermogen		
- Onderhanden werk: gronden in exploitatie	293.937	398.020	- Algemene Reserve	1.409.133	473.681
			- Gerealiseerd resultaat	-264.028	935.452
			- Bestemmingsreserves	55.396	55.396
Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar			Netto vlottende schulden met een rente typischelooptijd korter dan één jaar		
- Rekening courant: gemeente Heerenveen	923.551	1.064.513	- Overige schulden	48.577	128.515
- Vorderingen op openbare lichamen	30.587	33.035			
- Overige vorderingen	1.004	97.476			
Totaal Activa	1.249.078	1.593.044	Totaal Passiva	1.249.078	1.593.044

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

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	245.900	87.818	158.082	587.800	151.100	436.700	9.246	179.645	-170.399
Voorziening voor verlies	0	0	0	0	0	0	0	224.482	-224.482
mutatie onderhanden werk		158.082	-158.082		419.900	-419.900	120.399	0	120.399
Gerealiseerd saldo van baten en lasten	245.900	245.900	0	587.800	571.000	16.800	129.645	404.127	-274.482
Vennootschapsbelasting		0	0		16.800	-16.800	10.454	0	10.454
Mutaties reserves	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	245.900	245.900	0	587.800	587.800	0	140.099	404.127	-264.028

Toelichting:

Specificatie resultaat

Voorziening voor verlies	-224.482
Bijdrage NTCB	-50.000
Vennootschapsbelasting	10.454
Resultaat voor bestemming	-264.028
Reserve mutatie	
Resultaat na bestemming	-264.028

Specificatie afwijkingen:

	Raming na wijziging	Realisatie	Afwijking	
			positief	negatief
<u>Baten:</u>				
Verkopen	587.000			587.000
Pacht en huur	800	6.004	5.204	
Overige baten en rente	0	3.242	3.242	
Vrijval uit de voorziening voor verlies				
Dekking uit reserve				
<u>Lasten:</u>				
Bouw rijpmaken en onderhoud	77.600	57.518	20.082	
Belastingen/lokale heffingen	16.500	15.557	943	
Overige goederen en diensten	57.000	56.570	430	
Investeringsbijdrage		50.000		50.000
<u>Mutatie onderhanden werk</u>	419.900	-120.399	540.299	
<u>Vennootschapsbelasting</u>	16.800	-10.454	27.254	
<u>Storting in de voorziening voor verlies</u>		224.482		224.482
			597.454	861.482
				597.454
Per saldo nadeliger resultaat				-264.028

Nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten

Baten	Begroting *	2022	2021	Lasten	Begroting *	2022	2021
	€	€	€		€	€	€
3.1 Grond	587.000	0	1.190.441	2.1 Belastingen	16.500	15.557	18.779
3.3 Pacht	800	6.004	1.496	3.2 Duurz. goederen			
3.8 Overige goederen en diensten		182		3.8 Overige goed. en diensten	134.600	114.088	222.822
4.4.2 Kapitaaloverdrachten gemeenten				4.4.8 Investeringsbijdrage		50.000	-
7.2 Vrijval voorziening verliesgevende grondexploitatie		-	966.778	7.2. Storting voorziening verliesgevende grondexploitatie		224.482	
7.4 Rente		3.061		7.4 Rente	-	-	-
9.0 Mutatie onderhanden Werk		120.399		9.0 Mutatie onderhanden Werk	419.900		950.336
Resultaat voor bestemming	587.800	129.645	2.158.715	Resultaat voor bestemming	571.000	404.127	1.191.937
Mutaties reserves					0		
Vennootschapsbelasting		10.454		Vennootschapsbelasting	16.800		31.326
Gerealiseerd resultaat		264.028					935.452
Totaal	587.800	404.127	2.158.715		587.800	404.127	2.158.715

* 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 31-12-2031
- Toegerekende rente aan de boekwaarde:
Voor financiering:
 - o 2022: 1.93%
 - o Vanaf 2023: 1,84%
- Voor overtollige middelen:
 - o Vanaf 2018: 0,00 % schatkistbankieren (2022: 0 tot 1,9%)
- Kostenstijging GWW 7,56% in 2022, voor 2023 6%, 2024 en 2025 4% en vanaf 2025 2% (het inflatiestreefpercentage van 2%)
- Kostenstijging plankosten: 9,6% in 2022, voor 2023 7%, 2024 en 2025 4% en vanaf 2025 2% (het inflatiestreefpercentage van 2%)
- Nog te verkopen:

	Jaren	m² Per jaar	m² Uitgeefbaar		Totaal verkocht m²
			1-1-2022	1-1-2023	31-12-2022
Per 1 januari 2022					762.765
2022	1	14.565	14.565		
van 2023 tot en met 2031	9	7.036	63.324		
2023	1	8.654		8.654	
van 2024 tot en met 2031	8	8.654		69.235	
Subtotaal			77.889	77.889	
Stille reserve			17.840	17.840	
Totaal			95.729	95.729	
Totaal per 31-12-2022					762.765

Uitzettingen met een rente cyclische 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.

Viottende passiva

Netto viottende schulden met een rente typische 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

VLOTTENDE ACTIVA

Onderhanden werk

Gronden in exploitatie

	2022		2021	
Bruto boekwaarde begin dienstjaar		3.351.854		4.302.190
Af/bij: Baten en Lasten		120.399		-950.336
Bruto boekwaarde einde dienstjaar		3.472.253		3.351.854
Voorziening voor verlies begin dienstjaar	2.953.834		3.920.612	
Voorziening voor verlies dienstjaar	224.482		-966.778	
totaal voorziening voor verlies	3.178.316	-3.178.316	2.953.834	-2.953.834
netto boekwaarde		293.937		398.020

De voorziening voor verlies is verhoogd met € 224.482, vanwege de gemaakte en de verwachte stijging van toekomstige kosten. Vanwege het Didam arrest zijn de verkopen opgeschort. Voor de prognose van het resultaat van de exploitatie wordt verwezen naar het jaarverslag.

Vorderingen op openbare lichamen

	2022		2021
Belastingdienst: Vennootschapsbelasting 2019			5.193
Belastingdienst: Vennootschapsbelasting 2020			27.842
Gemeente Heerenveen: rente	3.061		
Belastingdienst: Vennootschapsbelasting 2021	5.525		
Belastingdienst: Vennootschapsbelasting 2022	22.001		
Boekwaarde einde dienstjaar	30.587		33.035

Overige vorderingen

	2022		2021
Pacht	1.004		1.496
Verkoop perceel	-		95.980
Boekwaarde einde dienstjaar	1.004		97.476

Rekening Courant € 923.551 (2021: € 1.064.513)

Het rekening-courant is verstrekt door de gemeente Heerenveen.

PASSIVA

Eigen Vermogen

Algemene reserve € 1.409.133 (2021: € 473.681)

Het resultaat over 2021 is ten gunste van de algemene reserve gebracht.

	2022		2021
Algemene reserve begin dienstjaar	473.681		650.000
Bestemming gerealiseerd resultaat voorgaand dienstjaar	935.452		-176.319
Algemene reserve eind dienstjaar	1.409.133		473.681

Gerealiseerd resultaat negatief € 264.028 (2021: positief € 935.452)

In 2022 is het negatieve resultaat van de exploitatie ad. € 264.028 verantwoord in de balans als gerealiseerd resultaat.

	2022		2021
Gerealiseerd resultaat voorgaand dienstjaar	935.452		-176.319
Bestemming gerealiseerd resultaat voorgaand dienstjaar	-935.452		176.319
Gerealiseerd resultaat lopend dienstjaar	-264.028		935.452
	-264.028		935.452

Overige bestemmingsreserves € 55.396 (2021: 55.396)

De reserve is bestemd voor het stimuleren van de werkgelegenheid in het werkingsgebied van de gemeenschappelijke regeling. In het resultaat zit ook een bijdrage aan het NTCP van € 50.000. Bij resultaatbestemming zal worden voorgesteld dit bedrag te onttrekken aan de bestemmingsreserve.

VLottende PassivaOverige schulden

	2022		2021	
Gemeente Heerenveen:				
- Uren 2022	21.129		26.388	
- Kosten grondbank			212	
- Administratiekosten	8.725		8.573	
		29.854		35.173
Gemeente De Fryske Marren:				
- Uren	7.514		5.133	
		7.514		5.133
Belastingdienst: Vennootschapsbelasting				18.600
Belastingdienst: BTW 4e kw		780		68.291
Overige crediteuren		10.429		1.318
totaal		48.577		128.515

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Er zijn geen niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Toelichting op de nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten

<u>BATEN</u>		2022	2021
<u>3.1</u>	<u>Grond</u>	€ -	€ 1.190.441
3.3	<u>Pacht en huur</u>	€ 6.004	€ 1.496
<u>3.8</u>	<u>Bijdrage onderhoud</u>	€ 182	
<u>4.2</u>	<u>Bijdrage gemeenten</u>		
	Bijdrage De Fryske Marren	€ -	€ -
	Bijdrage Heerenveen	€ -	€ -
<u>7.2</u>	<u>Bijdrage uit reserve</u>	€ -	€ -
7.4	Rente rekening courant	€ 3.061	
<u>7.5</u>	<u>Mutatie voorraden</u>	€ 120.399	€ -
	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>	€ -	€ 966.778
<u>LASTEN</u>			
<u>3.2</u>	<u>Duurzame goederen</u>		
	Bouw- en woonrijpmaken: - Voorbereiding en toezicht	€ -	€ -
<u>2.1</u>	<u>Belastingen</u>		
	Onroerend zaakbelasting	€ 13.867	€ 15.256
	Waterschapslasten	€ 1.690	€ 3.524
	Belastingen	€ 15.557	€ 18.779
<u>3.8</u>	<u>Overige goederen en diensten</u>		
	Gemeente Heerenveen: administratiekosten, kosten rekeningcourant administratie	€ 8.725	€ 8.573
	Overige algemene kosten	€ 34.493	€ 45.308
	Bureau en algemene kosten	€ 43.218	€ 53.881
	Ontwikkelingskosten	€ 7.514	€ 5.133
	Onderhoud	€ 57.818	€ 156.567
	Overige lasten	€ 5.538	€ 7.241
		€ 114.088	€ 222.822
<u>4.1</u>	<u>Vennootschapsbelasting</u>		
	Aanvullende aangifte 2019	€ -1	-5.193
	Aangifte 2020	€ -	-842
	Aangifte 2021	€ -10.452	37.361
	Raming 2022	€ -1	
		€ -10.454	€ 31.326
<u>4.4.8</u>	<u>Investeringsbijdrage NTCP</u>	€ 50.000	€ -
<u>6.0</u>	<u>Storting voorziening</u>	€ 224.482	
<u>6.3</u>	<u>Mutatie voorraden</u>	€ -	€ 950.336
	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>	€ 224.482	€ -

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		R. van Iddekinge		H. Rinkes	
Functiegegevens										
jaar	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
functie	voorzitter	voorzitter	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 15-7	1-1 31-12	16-7 31-12		1-1 31-12	1-1 31-12
maanden	12	12	12	12	6,5	12	5,5		12	3
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum										
Maximum uurtarief kalenderjaar	€ 206	€ 199	€ 206	€ 199	€ 206	€ 199	€ 206		€ 206	€ 199
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. Boerland		R. de Jong		C. van Hes		I. Groeneveld		J. Zoetendal		J. van Veen	
Functiegegevens												
jaar	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
functie	lid	lid	lid	lid	lid		lid		lid	lid	lid	lid
periode	1-1 15-7	1-3 31-12	1-1 15-7	1-6 31-12	16-7 31-12		16-7 31-12		1-1 31-12	1-1 31-12	1-1 31-12	1-1 31-12
maanden	6,5	10	6,5	7	5,5		5,5		12	12	12	12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum												
Maximum uurtarief kalenderjaar	€ 206	€ 199	€ 206	€ 199	€ 206		€ 206		€ 206	€ 0	€ 206	€ 0
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

Datum opmaak jaarrekening:
_____ 2023

Vastgesteld door het dagelijks bestuur:
_____ 2023

Vaststelling jaarrekening 2022

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

De secretaris,

De voorzitter,

Aan: het algemeen bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling
Ontwikkelingsmaatschappij Bedrijvenparken A7 Heerenveen - Joure

CONTROLEVERKLARING ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Gemeenschappelijke Regeling Ontwikkelingsmaatschappij Bedrijvenparken A7 Heerenveen-Joure (hierna: "GR A7") te Heerenveen gecontroleerd.

Naar ons oordeel:

- geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van GR A7 per 31 december 2022 als van de baten en lasten over 2022 in overeenstemming met het in Nederland geldende Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV);
- zijn de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties over 2022 in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand gekomen in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving opgenomen bepalingen, waaronder de verordening van GR A7.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. het overzicht van baten en lasten 2022;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen, en
4. verantwoording in het kader van de Wet Normering Topinkomens (WNT), als zelfstandig paragraaf onderdeel uitmakend van de jaarrekening van GR A7.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (BADO) en het door het algemeen bestuur op 6 februari 2023 vastgestelde Normenkader Rechtmatigheid Gemeenschappelijke Regeling Ontwikkelingsmaatschappij Bedrijvenparken A7 Heerenveen - Joure vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van GR A7 zoals vereist in zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de getrouwheid en rechtmatigheid van de jaarrekening als geheel bepaald op € 4.000. De bij onze controle toegepaste goedkeuringstoleranties bedraagt voor fouten 1% en voor onzekerheden 3% van de totale lasten, exclusief toevoegingen aan reserves. De materialiteit is gebaseerd op het Besluit Accountantscontrole Decentrale Overheden. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met het algemeen bestuur overeengekomen dat wij aan hen tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 100 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie die bestaat uit het jaarverslag, waaronder de programmaverantwoording en de paragrafen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van BBV is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten ingevolge artikel 213 lid 3 onder d Gemeentewet en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de programmaverantwoording en de paragrafen in overeenstemming met het BBV.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het dagelijks bestuur het algemeen bestuur voor de jaarrekening

Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met het BBV. Het dagelijks bestuur is ook verantwoordelijk voor het rechtmatig tot stand komen van de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties, in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving opgenomen bepalingen, waaronder de verordening van de GR A7. In dit kader is het dagelijks bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die relevante wet en regelgeving mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.



Bij het opmaken van de jaarrekening moet het dagelijks bestuur afwegen of de financiële positie voldoende is om de gemeenschappelijke regeling in staat te stellen de risico's vanuit de reguliere bedrijfsvoering op te vangen. Het dagelijks bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de risico's kunnen worden opgevangen toelichten in de jaarrekening.

Het algemeen bestuur is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het BADO, het controleprotocol dat door het algemeen bestuur op 6 februari 2023 is vastgesteld, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's
 - dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude,
 - dat baten en lasten alsmede balansmutaties als gevolg van fouten of fraude niet in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen,het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de gemeenschappelijke regeling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, de gebruikte financiële rechtmatigheidscriteria en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het dagelijks bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het dagelijks bestuur gehanteerde afweging dat de gemeenschappelijke regeling in staat is de risico's vanuit de reguliere bedrijfsvoering financieel op te vangen aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de gemeenschappelijke regeling haar financiële risico's kan opvangen. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de gemeenschappelijke regeling de financiële risico's niet kan opvangen;



- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen en of de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen.

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

Drachten, 22 februari 2023

Bentacera Registeraccountants B.V.

T.A. Schurer RA

Projectnaam

Projectnummer

Projectomschrijving

Printdatum

GR: Haskerveen (bedrijventerrein A7 Noord)

Bedrijf 11

GR: Haskerveen (bedrijventerrein A7 Noord) - Jaarrekening 2022 (Concept)

23-1-2023

GrexManager

Managementblad

Management Samenvatting

Plangebied	m2	690.727
Te handhaven		-
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

Investeringen	Bedrag	Opbrengsten Woningbouw	Hoeveelheid	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
Bouwrijpmaken	€ 0,00	2^1 kap - koop laag segment	0	€ 0,00
Woonrijpmaken	€ 1.670.380,45	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	€ 874.187,02	vrijstaand - part. kavel laag	0	€ 0,00
Plankosten	€ 1.240.984,81	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	€ 32.496,71	appartementen - koop hoog segment	0	€ 0,00
Onvoorzien	€ 0,00			
Gerealiseerde rente	€ 88.772,38			
Historische boekwaarde	€ 1.148.176,00			
		Subtotaal woningbouw	-	€ 0,00
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Bedrijven	181.047	€ 6.332.477,00
		Kantoren	-	€ 0,00
		Commercieel	-	€ 0,00
		Maatschappelijke voorzieningen	-	€ 0,00
		Overig	1	€ 347,00
		Subtotaal niet-woningbouw	181.048	€ 6.332.824,00
		Overige opbrengsten		€ 19.366,75
Subtotaal investeringen	€ 5.054.997,37	Subtotaal opbrengsten		€ 6.352.190,75
Kostenstijging	€ 548.605,69	Opbrengstenstijging		€ 102.933,43
Te realiseren rentekosten	€ 0,00	Te realiseren renteopbrengsten		€ 258.375,57
Totaal investeringen	€ 5.603.603,06	Totaal opbrengsten		€ 6.713.499,75
Eindwaarde	€ 1.109.896,69	Boekwaarde kosten		€ 2.620.316,45
Contante waarde	€ 914.603,61	Boekwaarde opbr.		€ 3.240.982,55
Nominale waarde	€ 1.297.193,38	Boekwaarde saldo		€ 620.666,10

Ruimtegebruik

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

Aantal woningen per categorie

Niet bepaald	0
rijwoning - sociaal huur	0
rijwoning - vrije sector 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

Bedrijven	181.047
Kantoren	0
Commercieel	0
Maatschappelijke voorzieningen	0
Overig	347

€ 2.500.000

€ 2.000.000

€ 1.500.000

€ 1.000.000

€ 500.000

€ 0

-€ 500.000

-€ 1.000.000

Boekwaarde

1-1-2023

1-1-2024

1-1-2025

1-1-2026

1-1-2027

1-1-2028

1-1-2029

1-1-2030

1-1-2031

1-1-2032

Kosten incl. kostenstijging

Opbrengsten incl. opbrengstenstijging

Rentesaldo

Cumulatief

20

Jaarstukken 2022 Bedrijvenparken A-7