



JAARSTUKKEN 2023
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	18
Wet normering topinkomens.....	19
Rechtmatigheidsverantwoording	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. 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. In 2023 is de actualisatie verder uitgewerkt. In het eerste halfjaar 2024 wordt aan de gemeenteraden van de beide betrokken gemeenten en aan het Algemeen Bestuur van deze Gemeenschappelijke Regeling de nieuwe Gemeenschappelijke Regeling ter vaststelling voorgelegd.

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. Op het moment van schrijven was er echter nog geen sprake van het Didam arrest. Dit arrest zorgt ervoor dat ervoor is gekozen het restant van het uitgeefbaar gebied in één keer op de markt te brengen door middel van een inschrijvingsprocedure.

Deze inschrijvingsprocedure zal in 2024 plaatsvinden. Hierbij wordt een totaal gebied van 9,6 ha aangeboden. In de periode tussen van 2025 tot en met 2029 wordt rekening gehouden met uitgiftes in de GR, wat leidt tot een gemiddelde verwachte afzet van 1,9 ha per jaar. Er wordt in vijf jaren gefaseerd vanwege de verlengingsperiodes die in de reserveringsovereenkomsten worden opgenomen (3 maal 6 maanden). Daarnaast wordt rekening gehouden met het terugkomen van enkele reserveringen, waardoor het laatste jaar met verkopen 2029 is. Het genoemde gemiddelde van 1,9 ha per jaar doet recht aan de genoemde bandbreedtes door STEC (2021) en Louter (2021).

De prijs waarmee binnen de exploitatie wordt gerekend bedraagt € 45,- per m². Bij de Jaarstukken 2022 was dit € 40,- per m². De totaal te verwachten opbrengst stijgt daarmee met 12,5%.

De kavels worden aangeboden aan potentiële kopers voor € 47,50 tot € 50,- per m².

Daarnaast werd in de jaarstukken 2022 nog uitgegaan van een 'stille reserve' van 1,8 hectare tegen een verkoopprijs van nihil. Alle beschikbare kavels worden in de markt gezet waarmee het niet mee logisch is dat de stille reserve wordt gehandhaafd. De 1,8 hectare zijn in deze Jaarstukken meegenomen van € 45,- per m², wat resulteert in een extra opbrengst van 24%.

Door beide wijzigingen stijgen de totale baten met € 1,2 miljoen.

Als gevolg van het Didam arrest zijn er in 2023 geen verkopen gerealiseerd. Het algemeen bestuur heeft in september 2023 de 'beleidsregels selectieprocedure en reserveringsbeleid bedrijventerrein Haskerveen' vastgesteld. Begin 2024 worden ondernemers in de gelegenheid gesteld zich in te schrijven voor de beschikbare kavels. De verwachting is dat in de loop van de 1^e helft 2025 de eerste kavel notarieel kan worden overgedragen.

Een van de beschikbare percelen was tijdelijk verhuurd voor € 5.000. De baat is verantwoord ten goede van 2022. Deze kavel is weer beschikbaar.

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 2023 is door het Dagelijks Bestuur d.d. 6-2-2023 vastgesteld op 1,84%. De rente voor 2024 is op basis van de begrote rente voor 2024 bij beide gemeenten vastgesteld op 1,62%. Dit is besloten in de Dagelijks Bestuur vergadering van 14-2-2024.

Wat hebben we bereikt?

In 2023 is als gevolg van het Didam-arrest niets verkocht. In december heeft het algemeen bestuur al ingestemd met een verlaging van de verkoopopbrengsten naar nihil met het vaststellen van begrotingswijziging 2 van 2023.

De aangifte van de Vennootschapsbelasting 2022 is verzonden en de aanslag is opgelegd. De verschuldigde belasting is tot en met 2022 verrekend met de belastingdienst. Dit resulteerde in een baat van € 3.900 voor 2021 ten gunste van 2023.

Op basis van de gerealiseerde baten en lasten is de geschatte Vennootschapsbelasting voor 2023 nihil. Het fiscaal nadelige resultaat van € 9.134 over 2023 kan voor Vennootschapsbelasting verrekend worden de positieve resultaten van de komende jaren.

De getroffen voorziening voor verlies op netto contante waarde is verlaagd van € 3,18 miljoen naar € 1,83 miljoen. Het voordeel van € 1,3 miljoen wordt met name veroorzaakt door de stille reserve op waarde te zetten en de verkoopprijs te verhogen van € 40,- per m² naar € 45,- per m².

Sinds het begin van het jaar 2023 is de prijsstijging van bouwmaterialen aan het afvlakken, deels doordat belemmeringen in productieketens van bouwmaterialen minder zijn geworden. Hoewel de hoge energieprijzen nog steeds invloed hebben op de prijzen van bepaalde materialen, zoals beton en

cement, zijn andere bouwmaterialen juist in prijs gedaald, zoals staal, hout en isolatiemateriaal. Dit komt mede omdat de bouwproductie is teruggevallen en hiermee ook de vraag naar bouwmaterialen. Vergelijkbaar met de ontwikkeling van de bouwkosten, zijn ook de GWW-kosten in 2023 minder sterk gestegen ten opzichte van vorig jaar. In de grondexploitatie zijn de GWW-kosten geïndexeerd met 2,23% op basis van kengetallen van BDB (2024). De plankosten zijn geïndexeerd met het CPI over 2023: 3,8% (CBS, 2024). In onderstaande tabel zijn de te verwachten kostenstijgingen aangegeven, welke zijn gebaseerd op een parameteradvies van Metafoor (2023). Voor de GWW-kosten wordt in 2024 een vergelijkbare kostenstijging als 2023 verwacht. Daarna wordt verwacht dat aangesloten wordt bij het langjarig inflatiegemiddelde van de ECB (2,0%). Voor de plankosten wordt verwacht dat in 2024 een kostenstijging van 5,0% wordt behaald. Dit mede als gevolg van de Cao-onderhandelingen. In de loop van de jaren wordt dit tevens afgebouwd naar het langjarig inflatiegemiddelde van de ECB. Doordat de kostenindexatie over 2023 lager was dan per 1-1-2023 voorzien, heeft een meevaller in de grondexploitatie plaatsgevonden.

	2024	2025	2026	2027 en verder
GWW-kosten	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Plankosten	5,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Het saldo van de voorziening is verlaagd in overeenstemming met de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en verrekend met de voorraden gronden in exploitatie. Zie ook de toelichting op de balans.

Wat heeft het gekost?

Het saldo van baten en lasten is positief € 1.349.000.

(tabel: x € 1.000)

	Begroting	Rekening	Verschil
Rekening 2023			
Baten	96	1.435	1.339
Lasten	96	90	-6
Gerealiseerd saldo van baten en lasten	0	1.345	1.345
Mutatie reserves	0	-	-
Vennootschapsbelasting	0	4	4
Gerealiseerd resultaat	0	1.349	1.349

De cijfers van de begroting omvatten de primitieve begroting plus de twee begrotingswijzigingen.

Saldo exploitatie 2023

Het voordelig saldo ad. € 1.349.000 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 2023 over het volgende eigen vermogen:

- te bestemmen resultaat	€ 1.349.000
- algemene reserve	€ 1.195.000
- bestemmingsreserve stimulering werkgelegenheid	€ 5.000
Totaal eigen vermogen	€ <u>2.549.000</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 overschrijd 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 hanteerden we een grondreserve van ca 1,8ha, deze is nu wel waarde 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 2023

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 2030 kan worden afgesloten met een positief resultaat van € 1.681.000 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 € 392.000 tot € 1.867.000. De aanwezige weerstandscapaciteit van € 2.549.000 (pagina 7) is toereikend om dit risico van een lagere netto contante waarde af te dekken.

Renterisico's

De rente voor kapitaalverstrekking in 2023 bedroeg 1,84%. Het renterisico is gering. Voor 2023 is de rente vastgesteld op 1,62% voor financiering. De rentevergoeding voor overtollige middelen is in 2023 opgelopen van 1,9% naar 3,9% in december. Dit resulteerde in een rentebaat van € 26.800 (begroot € 26.000).

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%.

Als gevolg van de gerealiseerde verkopen van de afgelopen jaren en de aflossing van de kapitaalverstrekking in 2020 heeft de GR positieve solvabiliteitsratio.

	2022	begroting	2023
Eigen vermogen	€ 1.200.501	€ 1.465.000	€ 2.549.684
Totaal vermogen	€ 1.249.078	€ 1.515.000	€ 2.611.027
Solvabiliteitsratio	96	97	98

Grondexploitatie

Het afgelopen jaar is binnen de grondexploitatie 0 m² (oorspronkelijke raming 8.700 m², deze is naar nihil bijgesteld in wijziging 2023-2) grond verkocht. De looptijd van het complex bedraagt nog 7 jaren en loopt nu in 2030 af, laatste verkopen in 2029.

	2022	begroting	2023
Grondexploitatie	€ 293.937	€ 363.300	€ 1.700.979

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

	2022	begroting	2023
Totale incidentele lasten	€ 404.127	€ 95.900	€ 89.409
Totale incidentele baten	€ 129.645	€ 95.900	€ 1.434.730
	€ -274.482	€ -	€ 1.345.321

Belastingcapaciteit

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

3. Bedrijfsvoering

Algemeen

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.

Rechtmatigheid

Het algemeen bestuur heeft in haar vergadering van 21 december 2023 de 'Financiële verordening gemeenschappelijke regeling Bedrijvenparken A-7 2023' vastgesteld.

De financiële verordening hanteert een grensbedrag omdat alleen de van belang zijnde aspecten in de verantwoording hoeven te worden betrokken. Deze grens is door het algemeen bestuur bepaald en bedraagt 1% van de totale lasten inclusief toevoegingen aan de reserves met een minimum van € 50.000 en is daarmee vastgesteld op € 50.000.

Onderstaand de financiële afwijking. Op pagina staat de rechtmatigheidsverantwoording van het dagelijks bestuur.

Specificatie afwijkingen:

	Raming na wijziging	Realisatie	Afwijking	
			positief	negatief
<u>Baten:</u>				
Verkopen				0
Pacht en huur	€ 600	€ 882	€ 282	
Overige baten en rente	€ 26.000	€ 26.807	€ 807	
<u>Lasten:</u>				
Bouwrijpmaken en onderhoud	€ 19.400	€ -	€ 19.400	
Belastingen/lokale heffingen	€ 16.500	€ 16.690		€ 190
Overige goederen en diensten	€ 60.000	€ 72.719		€ 12.719
<u>Mutatie onderhanden werk</u>	€ -69.300	€ -61.721		€ 7.579
<u>Verlaging voorziening voor verlies</u>		€ -1.345.321	€ 1.345.321	
<u>Vennootschapsbelasting</u>	€ -	€ -3.862	€ 3.862	
Subtotaal			€ 1.369.672	€ 20.489
Per saldo voordeliger resultaat				€ 1.369.672
				€ 1.349.183

Toelichting grotere afwijkingen:

Bouwrijpmaken en onderhoud	Vanwege het Didam-arrest zijn geen voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd voor het bouwrijp opleveren van kavels. Er was ook geen aanleiding om onderhoud uit te voeren aanwezige infrastructuur.
Overige goederen en diensten	Er is meer ambtelijke inzet en externe advisering ingezet voor de wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling als gevolg van de Wet op Gemeenschappelijke regelingen. Daarnaast aanvullende ambtelijke inzet gepleegd door beide gemeenten in verband met de vaststelling van de 'beleidsregels selectieprocedure en reserveringsbeleid bedrijventerrein Haskerveen'.
Verlaging voorziening verlies	Het op waarde zetten van de stille reserve, van € 0,- naar € 45,- per m², en de verhoging van de verkoopprijs, van € 40,- naar € 45,- per m², zijn de belangrijkste oorzaken van de verlaging van de getroffen voorziening voor verlies.
Vennootschapsbelasting	Het voordeel is een verrekening van de Vennootschapsbelasting 2021.

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. In de grondexploitatie wordt gerekend met een verkoopprijs van € 45,- per m². De kavels worden aangeboden aan potentiële kopers voor € 47,50 tot 50,- per m². De laatste verkopen worden verwacht in 2029. De inschatting is dat de exploitatie in 2030 woonrijp kan worden afgesloten.

Op basis van de actualisatie per begin 2024 wordt per eind 2030 een positief resultaat van € 2.596.000 (op basis eindwaarde) verwacht; de contante waarde van dit resultaat per eind 2023 is € 2.260.000.

Dit resultaat per eind 2030 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 pagina 21 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 middellange looptijd van de exploitatie van het bedrijventerreinen Haskerveen (einddatum 2030) 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 was nog 95.729 m² bedrijventerrein uitgeefbaar. Dit is aangepast naar 96.446 op basis van de verkooptekeningen van de diverse percelen. Daarnaast is in de onderstaande tabel de stille reserve geëlimineerd.

	Jaren	m ² per jaar	m ² Uitgeefbaar		Totaal verkocht m ²
			1-1-2023	1-1-2024	
Per 1 januari 2023					762.765
2023	1	8.654	8.654		
van 2024 tot en met 2031	8	8.654	69.235		
2024	1	-		-	
2025	1	32.413		32.413	
2026	1	16.008		16.008	
2027	1	16.008		16.008	
2028	1	16.008		16.008	
2029	1	16.009		16.009	
Subtotaal			77.889	96.446	
Stille reserve			17.840		
Totaal			95.729	96.446	
Totaal per 31-12-2023					762.765

Jaarrekening

Balans

BALANS per 31 december

ACTIVA	2023	2022	PASSIVA	2023	2022
Vlottende activa			Vaste passiva		
Voorraden			Eigen vermogen		
- Onderhanden werk:			- Algemene Reserve	€ 1.195.105	€ 1.409.133
gronden in exploitatie	€ 1.700.979	€ 293.937	- Gerealiseerd resultaat	€ 1.349.183	€ -264.028
			- Bestemmingsreserves	€ 5.396	€ 55.396
Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar			Netto vlottende schulden met een rente typischelooptijd korter dan één jaar		
- Rekening courant:			- Overige schulden	€ 61.343	€ 48.577
gemeente Heerenveen	€ 846.434	€ 923.551			
- Vorderingen op openbare lichamen	€ 62.733	€ 30.587			
- Overige vorderingen	€ 882	€ 1.004			
Totaal Activa	€ 2.611.027	€ 1.249.078	Totaal Passiva	€ 2.611.027	€ 1.249.078

Verliescompensatie VPB € 1.735 -

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

Resultaat programma

Omschrijving programma	Raming begrotingsjaar voor wijziging			Raming begrotingsjaar na wijziging			Realisatie Begrotingsjaar		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
verkoopopbrengsten en overige baten	€ 288.500	€ 90.000	€ 198.500	€ 26.600	€ 95.900	€ -69.300	€ 27.689	€ 89.409	€ -61.721
Voorziening voor verlies	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.345.321	€ -	€ 1.345.321
mutatie onderhanden werk	€ 189.600	€ 189.600	€ -189.600	€ 69.300	€ -	€ 69.300	€ 61.721	€ -	€ 61.721
Gerealiseerd saldo van baten en lasten	€ 288.500	€ 279.600	€ 8.900	€ 95.900	€ 95.900	€ -	€ 1.434.730	€ 89.409	€ 1.345.321
Vennootschapsbelasting		€ 8.900	€ -8.900			€ -	€ 3.862	€ -	€ 3.862
Mutaties reserves	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Gerealiseerd resultaat	€ 288.500	€ 288.500	€ -	€ 95.900	€ 95.900	€ -	€ 1.438.592	€ 89.409	€ 1.349.183

Toelichting:

Specificatie resultaat

Voorziening voor verlies	€ 1.345.321
Vennootschapsbelasting	€ 3.862
Resultaat voor bestemming	€ 1.349.183
Reserve mutatie	
Resultaat na bestemming	€ 1.349.183

Specificatie afwijkingen:

	Raming na wijziging	Realisatie	Afwijking	
			positief	negatief
Baten:				
Verkopen				0
Pacht en huur	€ 600	€ 882	€ 282	
Overige baten en rente	€ 26.000	€ 26.807	€ 807	
Lasten:				
Bouwwijpmaken en onderhoud	€ 19.400	€ -	€ 19.400	
Belastingen/lokale heffingen	€ 16.500	€ 16.690		€ 190
Overige goederen en diensten	€ 60.000	€ 72.719		€ 12.719
Mutatie onderhanden werk	€ -69.300	€ -61.721		€ 7.579
Verlaging voorziening voor verlies		€ -1.345.321	€ 1.345.321	
Vennootschapsbelasting	€ -	€ -3.862	€ 3.862	
Subtotaal			€ 1.369.672	€ 20.489
Per saldo voordeliger resultaat			€ 1.369.672	€ 1.349.183

Toelichting grotere afwijkingen:

Bouwwijpmaken en onderhoud Vanwege het Didam-arrest zijn geen voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd voor het bouwrijp opleveren van kavels. Er was ook geen aanleiding om onderhoud uit te voeren aanwezige infrastructuur.

Overige goederen en diensten Er is meer ambtelijke inzet en externe advisering ingezet voor de wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling als gevolg van de Wet op Gemeenschappelijke regelingen. Daarnaast aanvullende ambtelijke inzet gepleegd door beide gemeenten in verband met de vaststelling van de 'beleidsregels selectieprocedure en reserveringsbeleid bedrijventerrein Haskerveen'.

Verlaging voorziening verlies Het op waarde zetten van de stille reserve, van € 0,- naar € 45,- per m², en de verhoging van de verkoopprijs, van € 40,- naar € 45,- per m², zijn de belangrijkste oorzaken van de verlaging van de getroffen voorziening voor verlies.

Vennootschapsbelasting Het voordeel is een verrekening van de Vennootschapsbelasting 2021.

Nadere uitsplitsing overzicht van baten en lasten

Baten	Begroting *	2023	2022	Lasten	Begroting *	2023	2022
3.3 Pacht	€ 600	€ 882	€ 6.004	2.1 Belastingen	€ 16.500	€ 16.690	€ 15.557
3.8 Overige goederen en diensten			€ 182	3.2 Duurz. goederen			
7.2 Vrijval voorziening verliesgevende grondexplootatie		€ 1.345.321	€ -	3.8 Overige goed. en diensten	€ 79.400	€ 72.719	€ 114.088
7.4 Rente	€ 26.000	€ 26.807	€ 3.061	4.4.8 Investeringsbijdrage		€ -	€ 50.000
9.0 Mutatie onderhanden Werk	€ 69.300	€ 61.721	€ 120.399	7.2. Storting voorziening verliesgevende grondexplootatie			€ 224.482
Resultaat voor bestemming	€ 95.900	€ 1.434.730	€ 129.645	Resultaat voor bestemming	€ 95.900	€ 89.409	€ 404.127
Mutaties reserves							
Vennootschapsbelasting		€ 3.862	€ 10.454	Vennootschapsbelasting			
Gerealiseerd resultaat			€ 264.028	Gerealiseerd resultaat		€ 1.349.183	
Totaal	€ 95.900	€ 1.438.592	€ 404.127		€ 95.900	€ 1.438.592	€ 404.127

* Primitieve begroting en begrotingswijziging nr. 1 + 2

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 31-12-2030
- Toegerekende rente aan de boekwaarde:
Voor financiering:
 - o 2022: 1.84%
 - o Vanaf 2023: 1,62%Voor overtollige middelen:
 - o Rentebaat op basis van schatkistbankieren: 1,9% tot 3,9% (2022: 0 tot 1,9%)
- Kostenstijging GWW 2,23% in 2023, voor 2024 3%, 2025 en 2026 2% en vanaf 2027 2% (het inflatiestreefpercentage van 2%)
- Kostenstijging plankosten: 3,8% in 2023, voor 2024 5%, 2025 en 2026 4% en vanaf 2027 2% (het inflatiestreefpercentage van 2%)
- Nog te verkopen (zie ook de tabel op pagina 10):
 - o 2024 0 m²
 - o 2025 32.413 m²
 - o 2026 t/m 2029 (jaarlijks) 16.008 m²

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

	2023		2022	
Bruto boekwaarde begin dienstjaar		€ 3.472.253		€ 3.351.854
Af/bij: Baten en Lasten		€ 61.721		€ 120.399
Bruto boekwaarde einde dienstjaar		€ 3.533.974		€ 3.472.253
Voorziening voor verlies begin dienstjaar	€ 3.178.316		€ 2.953.834	
Voorziening voor verlies dienstjaar	€ 1.345.321		€ 224.482	
totaal voorziening voor verlies	€ 1.832.995	€ -1.832.995	€ 3.178.316	€ -3.178.316
netto boekwaarde		€ 1.700.979		€ 293.937

De voorziening voor verlies is verlaagd met € 1.345.321 omdat de stille reserve op waarde is en de verkoopprijs per m² is verhoogd van € 40,- naar € 45,-. Vanwege het Didam arrest waren de verkopen opgeschort. De gronden zijn in 2024 weer beschikbaar voor verkoop.

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

Vorderingen op openbare lichamen

	2023		2022
Gemeente Heerenveen: rente	€ 26.807		€ 3.061
Belastingdienst: omzetbelasting 4e kw 2023	€ 1.450		
Belastingdienst: Vennootschapsbelasting 2021			€ 5.525
Belastingdienst: Vennootschapsbelasting 2022			€ 22.001
Belastingdienst: Vennootschapsbelasting 2023	€ 34.476		
Boekwaarde einde dienstjaar	€ 62.733		€ 30.587

Overige vorderingen

	2023		2022
Pacht	€ 882		€ 1.004
Verkoop perceel	€ -		€ -
Boekwaarde einde dienstjaar	€ 882		€ 1.004

Rekening Courant € 846.434 (2022: € 923.551)

Het rekening-courant is verstrekt door de gemeente Heerenveen.

Niet uit de balans blijvende rechten: Verliescompensatie VPB € 1.735 (2022: € 0)

Voor 2023 is er sprake van een fiscaal verlies voor de Vennootschapsbelasting (Vpb) van € 9.134. Dit verlies kan verrekend worden met de fiscale winsten van de komende jaren. De Vpb-last van dit verlies is hier opgenomen.

Het bedrag van verliescompensatie is als volgt opgebouwd:

Fiscaal resultaat 2023	€ 9.134
Fiscaal van toepassing zijnde belastingpercentage	19%

Recht op verliescompensatie 2023	€ 1.735
Recht op verliescompensatie voorgaande jaren	€ 0
Totaal recht op verliescompensatie	€ 1.735

PASSIVA

Eigen Vermogen

Algemene reserve € 1.195.105 (2022: € 1.409.133)

Het resultaat over 2022 is voor € 50.000 ten laste gebracht van de bestemmingsreserve en het restant ten laste van de algemene reserve .

	2023		2022
Algemene reserve begin dienstjaar	€ 1.409.133		€ 473.681
Bestemming gerealiseerd resultaat voorgaand dienstjaar	€ -214.028		€ 935.452
Algemene reserve eind dienstjaar	€ 1.195.105		€ 1.409.133

Gerealiseerd resultaat positief € 1.349.183 (2022: negatief € 264.028)

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

	2023		2022
Gerealiseerd resultaat voorgaand dienstjaar	-264.028		935.452
Bestemming gerealiseerd resultaat voorgaand dienstjaar	264.028		-935.452
Gerealiseerd resultaat lopend dienstjaar	1.349.183		-264.028
	1.349.183		-264.028

Overige bestemmingsreserves € 5.396 (2022: 55.396)

De reserve is bestemd voor het stimuleren van de werkgelegenheid in het werkingsgebied van de gemeenschappelijke regeling. In het resultaat van 2022 zat ook een bijdrage aan het NTCP van € 50.000. Bij resultaatbestemming is deze onttrokken aan de bestemmingsreserve.

Plottende Passiva

Overige schulden

	2023		2022	
Gemeente Heerenveen:				
- Personele inzet	€ 34.564		€ 21.129	
- Administratiekosten	€ 10.686		€ 8.725	
		€ 45.250		€ 29.854
Gemeente De Fryske Marren:				
- Personele inzet	€ 7.740		€ 7.514	
		€ 7.740		€ 7.514
Belastingdienst: BTW 4e kw		€ -		€ 780
Overige crediteuren		€ 8.353		€ 10.429
totaal		€ 61.343		€ 48.577

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>		2023	2022
3.3	<u>Pacht en huur</u>	€ 882	€ 6.004
3.8	Bijdrage onderhoud	€ -	€ 182
4.1	<u>Vennootschapsbelasting</u>		
	Aanvullende aangifte 2019	€ 1	
	Aangifte 2021	€ 10.452	
	Raming 2022	€ 1	
		€ 3.862	€ 10.454
7.2	Bijdrage uit reserve	€ -	€ -
7.4	Rente rekening courant	€ 26.807	€ 3.061
9.0	<u>Mutatie voorraden</u>	€ 61.721	€ 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.		
7.5	<u>Voorziening voor verlies</u>	€ 1.345.321	€ -
	<u>Gerealiseerd resultaat</u>	€ -	€ 264.028
	<u>Totaal</u>	€ 1.438.592	€ 404.127
<u>LASTEN</u>			
3.2	<u>Duurzame goederen</u>		
	Bouw- en woonrijpmaken:		
	- Voorbereiding en toezicht	€ -	€ -
2.1	<u>Belastingen</u>		
	Onroerend zaakbelasting	€ 13.114	€ 13.867
	Waterschapslasten	€ 3.577	€ 1.690
	Belastingen	€ 16.690	€ 15.557
3.8	<u>Overige goederen en diensten</u>		
	Gemeente Heerenveen: administratiekosten, kosten rekeningcourant administratie	€ 10.686	€ 8.725
	Overige algemene kosten	€ 49.110	€ 34.493
	Bureau en algemene kosten	€ 59.797	€ 43.218
	Ontwikkelingskosten	€ 7.740	€ 7.514
	Onderhoud	€ -	€ 57.818
	Overige lasten	€ 5.182	€ 5.538
		€ 72.719	€ 114.088
4.4.8	<u>Investeringsbijdrage NTCP</u>	€ -	€ 50.000
7.5	<u>Voorziening voor verlies</u>	€ -	€ 224.482
	<u>Gerealiseerd resultaat</u>	€ 1.349.183	€ -
	<u>Totaal</u>	€ 1.438.592	€ 404.127

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		A. Fokkens-Kelder		F. Veltman		R. van Iddekinge		H. Rinkes	
Functiegegevens												
jaar	2023	2022	2023	2022	2023		2022	2023	2022	2023	2022	
functie	voorzitter	voorzitter	lid	lid	lid		lid	lid	lid	lid	0	
periode	1-1 31-12	1-1 31-12	1-1 29-9	1-1 31-12	2-10 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	9	12	3		6,5	12	5,5	12	12	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum												
Maximum uurtarief kalenderjaar	€ 212	€ 206	€ 212	€ 206	€ 212		€ 206	€ 212	€ 206	€ 212	€ 206	
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		C. van Hes		I. Groeneveld		J. Zoetendal		J. van Veen	
Functiegegevens												
jaar		2022		2022	2023	2022	0	2022	2023	2022	2023	2022
functie		lid		lid	lid	lid	lid	lid	lid	lid	lid	lid
periode		1-1 15-7		1-1 15-7	1-1 31-12	16-7 31-12	1-1 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		6,5	12	5,5	12	5,5	12	12	12	12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum												
Maximum uurtarief kalenderjaar		€ 206		€ 206	€ 212	€ 206	€ 212	€ 206	€ 212	€ 206	€ 212	€ 206
Bezoldiging												
Werkelijk uurtarief lager als maximum		ja		ja	ja		ja		ja	ja	ja	ja
Bezoldiging		€ 0		€ 0	€ 0		€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

Rechtmatigheidsverantwoording

Verantwoordelijkheid dagelijks bestuur

De baten en lasten alsmede de balansmutaties moeten getrouw in de jaarrekening worden opgenomen. Uit het getrouw opnemen van de baten en lasten alsmede de balansmutaties, blijken een drietal rechtmatigheidscriteria niet expliciet. Dit betreffen het begrotings-, voorwaarden-, en misbruik- en oneigenlijk gebruik criterium. In deze rechtmatigheidsverantwoording licht het dagelijks bestuur toe in hoeverre bij de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties het begrotings-, voorwaarden-, en misbruik- en oneigenlijk gebruik criterium zijn nageleefd. Dit houdt in dat de verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties in overeenstemming zijn met door het algemeen bestuur kaders zoals de begroting en de verordeningen van de gemeenschappelijke regeling met bepalingen in de relevante wet- en regelgeving. Bij de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening is het door het algemeen bestuur op 21 december 2023 vastgestelde normenkader van de relevante wet- en regelgeving verder toegelicht.

Deze verantwoording hanteert een grensbedrag omdat alleen de van belang zijnde aspecten in de verantwoording hoeven te worden betrokken. Deze grens is door het algemeen bestuur bepaald en bedraagt 1% van de totale lasten inclusief toevoegingen aan de reserves met een minimum van € 50.000 en is daarmee vastgesteld op € 50.000 .

Bevinding

Het dagelijks bestuur is van mening dat de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties rechtmatig tot stand zijn gekomen binnen de daarvoor gestelde grens.

Begrotingscriterium	
Nv.t. voor 2023	€ 0
Voorwaardencriterium	
Nv.t. voor 2023	€ 0
M&O criterium	
Nv.t. voor 2023	€ 0
Totaal van onrechtmatigheden	€ 0

In de paragraaf 3 bedrijfsvoering is op basis van de Kadernota rechtmatigheid van de commissie BBV en op basis van de afspraken met het dagelijks bestuur aanvullende informatie opgenomen over de financiële rechtmatigheid. In deze paragraaf heeft het college ook beschreven welke actie hij onderneemt om vermelde afwijkingen in de toekomst te voorkomen.

Datum opmaak jaarrekening:
_____ 2024

Vastgesteld door het dagelijks bestuur:
_____ 2024

Vaststelling jaarrekening 2023

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

De secretaris,

De voorzitter,

Projectnaam	GR: Haskerveen (bedrijventerrein A7 Noord)
Projectnummer	Bedrijf 11
Projectomschrijving	GR: Haskerveen (bedrijventerrein A7 Noord) - [concept] Jaarrekening 2023
Printdatum	29-1-2024

The logo for GreXManager, featuring a stylized blue square icon with white geometric shapes inside, followed by the text "GreXManager" in a bold, blue, sans-serif font.

Management-Samenvatting

Ruimtegebruik

A 3D pie chart titled 'Ruimtegebruik' (Land Use) showing the distribution of land use categories. The chart is divided into four segments: a large red segment representing 'Uitgeefbaar' (85%), a grey segment for 'Te handhaven' (8%), a green segment for 'Groen/water' (7%), and a very thin white segment for 'Verharding' (0%). The chart is viewed from an angle, giving it a three-dimensional appearance.

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

Housing Type / Segment	Percentage
Niet bepaald	0.00
rijwoning - vrije sector huur	0.00
rijwoning - koop midden segment	0.00
2^1 kap - koop midden segment	0.00
vrijstaand - part. kavel laag	0.00
vrijstaand - part. kavel hoog	0.00
appartementen - vrije sector huur	0.00
appartementen - koop laag segment	0.00
appartementen - koop midden segment	0.00
rijwoning - sociaal huur	0.00
rijwoning - koop laag segment	0.00
2^1 kap - koop laag segment	0.00
2^1 kap - koop hoog segment	0.00
vrijstaand - part. kavel middel	0.00
appartementen - sociaal huur	0.00
appartementen - koop laag segment	0.00
appartementen - koop hoog segment	0.00

Sector	Aantal medewerkers
Bedrijven	~175.000
Kantoren	~10.000
Commercieel	~5.000
Maatschappelijke voorzieningen	~5.000
Overig	~5.000

The chart displays the following data series:

- Kosten incl. kostenstijging** (Costs including cost increase): Represented by blue bars below the zero line.
- Opbrengsten incl. opbrengstenstijging** (Revenues including revenue increase): Represented by red bars above the zero line.
- Rentesaldo** (Interest balance): Represented by green bars, mostly near the zero line.
- Cumulatief** (Cumulative): Represented by a purple line showing the total cash flow over time.

The Y-axis represents monetary values in Euros (€), ranging from -€ 1.000.000 to € 4.000.000. The X-axis shows time points from 'Boekwaarde' to '1-1-2030'.