



BEDRIJVENPARK
DRACHTEN



Jaarstukken GR Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten 2023

Jaarstukken GR Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten over 2023

Inhoudsopgave

	pag.
1. Voorwoord	
1.1 Algemeen	3
1.2 Bestuur	3
1.3 Samenstelling bestuur	3
1.4 Werkingsgebied	4

Jaarverslag

2. Programmaverantwoording	
2.1 Algemeen	5
2.2 Realisatie doelstellingen 2023	5
2.3 Gerealiseerde baten en lasten 2023	5
3. Paragrafen	
3.1 Grondbeleid	6
3.2 Bedrijfsvoering	7
3.3 Winstneming	8
3.4 Weerstandsvermogen	8
3.5 Bedrijfsvoering	9
3.6 Financiering	10

Jaarrekening

4. Balans per 31 december 2023	12
5. Programmarekening 2023	13
6. Waarderingsgrondslagen	
6.1 Algemeen	14
6.2 Materiële vaste activa	14
6.3 Vlottende activa	14
6.4 Vaste passiva	14
6.5 Vlottende passiva	14
6.6 Overlopende passiva	14
6.7 Voorzieningen	14
6.8 Resultaatbepaling	14
7. Toelichting op de balans per 31 december 2023	15
7.1 Activa	15
7.2 Passiva	16
8. Toelichting op het overzicht van baten en lasten 2023	18
8.1 Overzicht gerealiseerde baten en lasten per taakveld	20

Overige gegevens

9. Overige toelichtingen	21
10. Vaststelling jaarrekening	22
11. Controleverklaring	23

Bijlagen

1. Staat P Bedrijvenpark Drachten Azeven Zuid	25
2. Staat P Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord	27

1. Voorwoord

1.1 Algemeen

De GR Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten is een gemeenschappelijke regeling (GR) van de gemeenten Smallingerland en Opsterland. Deze GR heeft voluit de naam meegekregen Gemeenschappelijke regeling Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten (verder EBD). De GR heeft een tijdelijke werkingsduur in die zin dat, als bepaalde delen van het bedrijvenpark zijn ontwikkeld en uitgegeven, de zorg voor die delen weer wordt overgedragen aan de desbetreffende gemeente. Vooralsnog wordt uitgegaan van een werkingsduur totdat alle werkzaamheden zijn afgerond. De huidige grondexploitaties hebben een looptijd tot en met 2028. Inmiddels zijn de voorbereidingen en grondaankopen gestart voor uitbreiding van het bedrijventerrein. De looptijd zal, bij het in exploitatie nemen van de uitbreidingen, langer doorlopen dan 2028.

1.2 Bestuur

De EBD bestaat uit een Directieraad en een Algemeen Bestuur. Beide zijn op basis van pariteit samengesteld uit vertegenwoordigers van Smallingerland en Opsterland. Het Algemeen Bestuur bestaat uit 10 leden, waarvan er dus 5 afkomstig zijn uit Smallingerland en 5 uit Opsterland. De directieraad wordt door het Algemeen Bestuur aangewezen en bestaat uit twee dagelijkse bestuurders uit elke gemeente, waaronder een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter. De secretaris van de EBD en zijn plaatsvervanger zijn aangewezen door het Algemeen Bestuur en zijn ambtelijk medewerker bij één van beide gemeenten. Op ad hoc basis worden adviseurs bij de bestuursvergaderingen uitgenodigd. Deze adviseurs kunnen zijn (vertegenwoordigers van) de provincie Friesland, de Kamer van Koophandel en Fabrieken, de NOM, de Vereniging van Fabrikanten en de Ondernemerskring Opsterland.

1.3 Samenstelling bestuur/Directieraad

Per ultimo 2023 was het bestuur van de EBD als volgt samengesteld:

Algemeen Bestuur:

De heer J. Rijpstra, voorzitter (burgemeester gemeente Smallingerland)
De heer M. van Opzeeland, plaatsvervangend voorzitter (wethouder gemeente Opsterland)
De heer D. Durksz (wethouder gemeente Opsterland)
De heer R. Hartogh Heys van de Lier (wethouder gemeente Smallingerland)
De heer H. de Jong (raadslid gemeente Opsterland)
De heer J. Sieswerda (raadslid gemeente Opsterland)
De heer H. de Vries (raadslid gemeente Opsterland)
Mevrouw M. de Voor-Veenstra (raadslid gemeente Smallingerland)
De heer R. Kooistra (raadslid gemeente Smallingerland)
Mevrouw J. Mast-Nikkels (raadslid gemeente Smallingerland)
Ambtelijke ondersteuning:
Mevrouw H. Postma-Pool (secretaris)
De heer H. Berga (plaatsvervangend secretaris)

Directieraad:

De heer J. Rijpstra, voorzitter (burgemeester gemeente Smallingerland)
De heer M. van Opzeeland, plaatsvervangend voorzitter (wethouder gemeente Opsterland)
De heer D. Durksz (wethouder gemeente Opsterland)
De heer R. Hartogh Heys van de Lier (wethouder gemeente Smallingerland)
Ambtelijke ondersteuning:
Mevrouw H. Postma-Pool (secretaris)
De heer H. Berga (plaatsvervangend secretaris)

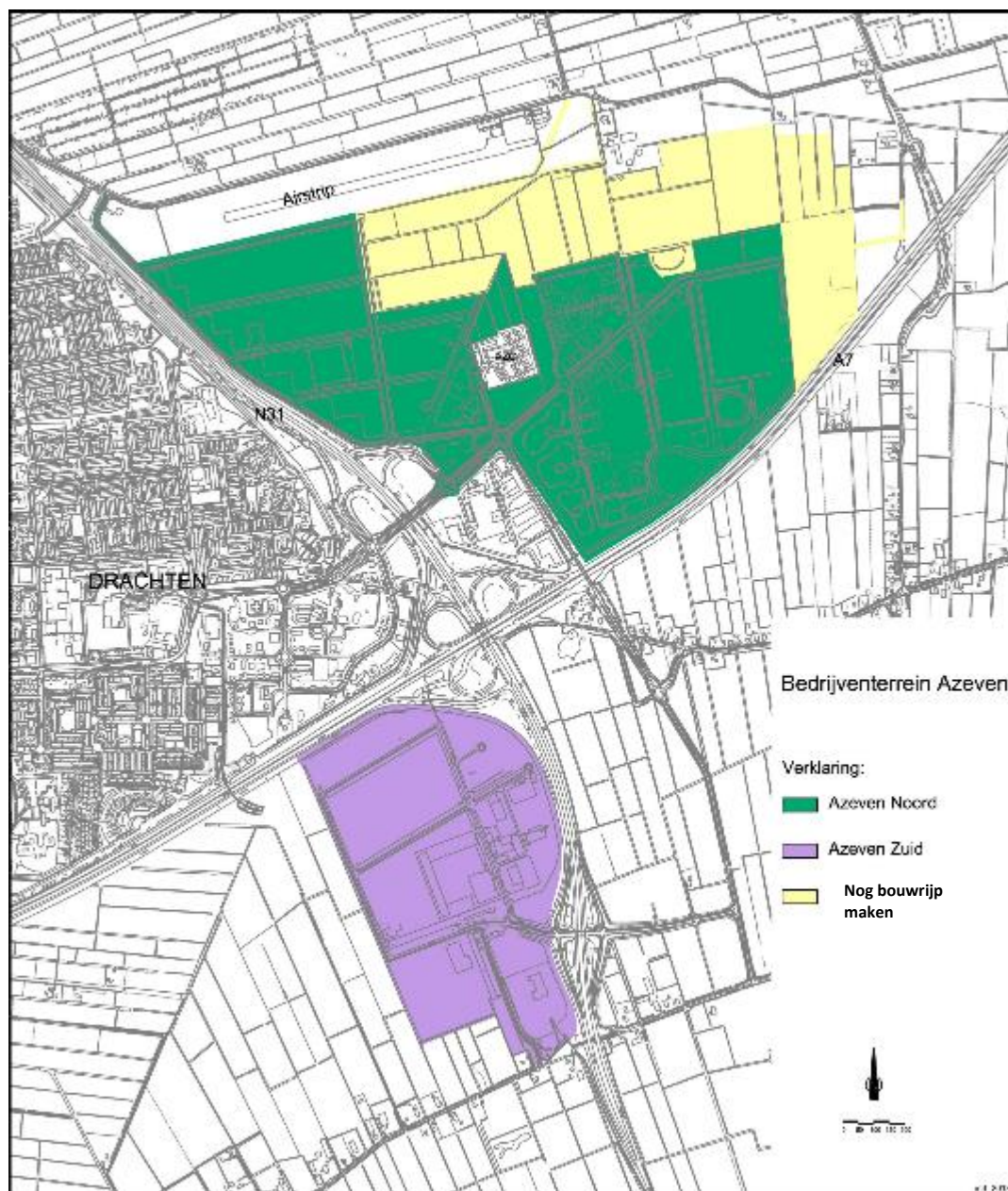
1.4 Werkingsgebied

Het werkingsgebied van de EBD omvat de volgende gebieden:

- a. Bedrijvenpark Drachten Azeven Zuid
- b. Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord

Voor a. en b. zijn afzonderlijke kostprijsberekeningen vervaardigd.

Een situatietekening van het werkingsgebied is hieronder opgenomen.



Jaarverslag GR Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten

2. Programmaverantwoording

2.1 Algemeen

Het programma van EBD bestaat uit een tweetal gebieden waarin bouwkavels voor bedrijven worden gerealiseerd, namelijk:

- Bedrijvenparken Drachten Azeven Zuid
- Bedrijvenpark Drachten Azeven Noord

In dit jaarverslag wordt verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid.

De netcongestie en de oorlog in Oekraïne hebben een impact op ons allemaal. De energietransitie en de oorlog leiden tot moeilijk voorspelbare omstandigheden. Voor de aanpak van de gevolgen van deze ontwikkelingen kijken wij wat we, aanvullend op de landelijke maatregelen van het Rijk, kunnen doen.. We streven naar een zo adequaat mogelijke uitvoering van de landelijke en lokale maatregelen en naar zoveel mogelijk continuïteit van de reguliere werkzaamheden en van noodzakelijke (digitale) besluitvorming en hebben daarvoor de nodige interne maatregelen genomen.

In het afgelopen jaar zijn de effecten van de netcongestie nog niet significant geweest. De belangstelling voor bedrijfskavels is nog steeds groot en ook de verkopen zijn (nog) goed. Vooral bedrijven die volstaan met een reguliere (kleine) aansluiting kunnen nog landen. Er is een verplichting om een reguliere aansluiting te realiseren. De verwachting is wel dat de aankoopbeslissingen van (grote) bedrijven worden uitgesteld. Voor het komende jaar (2024) is het lastig een inschatting te maken hoe netcongestie, de stijging van de rente en de bouwkosten en de problemen rondom de levering van energie doorwerkt in de grondverkopen.

2.2 Realisatie doelstellingen 2023

Het Bedrijvenpark Drachten Azeven Zuid is geheel aangelegd. Er is nog 1 kavel beschikbaar voor de verkoop.

Azeven Noord is volledig voor kaveluitgifte beschikbaar. In 2023 zijn 4 bouwkavels verkocht en/of geleverd (totaal 18.247 m2). De totale grondopbrengst over 2023 bedraagt € 1.321.936.

Bouwgrondexploitatie

De boekwaarde van de voorraden grond moet worden terugverdiend bij de verkoop. Kenmerkend voor grondexploitaties is dat de looptijd meerdere jaren is. Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe groot de grondpositie (waarde van de grond) is ten opzichte van de totale (geraamde) baten.

2.3 Gerealiseerde baten en lasten 2023

Totaal baten	1.362.166
Totaal lasten	<u>68.036</u>
Voordelig saldo baten en lasten	1.294.130
Jaarresultaat	<u>- 487.853</u>
Mutatie boekwaarde	<u>806.276</u>

Het saldo is afgeschreven op de voorraad onderhanden werk.

3. Paragrafen

3.1 Grondbeleid

3.1.1 Visie grondbeleid

Via het voeren van een actief grondbeleid gestalte geven aan de ontwikkeling van bedrijfsterreinen. De voorraad kavels is aan het afnemen. Dat heeft gemaakt dat gestart is met de voorbereidingen voor een uitbreiding van twee keer 10ha. bedrijventerrein. Daarnaast is een begin gemaakt met de verwerving van gronden voor de laatste fase (4).

3.1.2 Prognose te verwachten resultaten

a. Bedrijvenpark Drachten Azeven Zuid

Voor de beide, in exploitatie zijnde, plandelen is er een kostprijsberekening samengesteld. Per eind 2023 is ruim 1,3 ha bouwterrein beschikbaar voor uitgifte.

De prognose van de exploitatie luidt:

Boekwaarde 31 december 2023	661.489
Nog te maken kosten	<u>122.898</u>
	784.387
Nog te verwachte opbrengsten	<u>1.043.859</u>
	<u>-/-259.472</u>
Winstneming 2023	<u>32.840</u>
Prognose voordelig resultaat eind 2026 na winstneming	<u>-/-226.632</u>

Bij een voordelig resultaat van de exploitatie wordt, overeenkomstig de inhoud van het "Intergemeentelijk Convenant Bedrijvenpark Drachten" van juni 1995, aan zowel de gemeente Opsterland als Smallingerland 50 % uitgekeerd.

b. Bedrijvenpark Azeven Noord

Voor dit gebied heeft het algemeen bestuur op 17 juni 2010 een herziene kostprijsberekening vastgesteld. Per eind 2021 is de prognose van de exploitatie geactualiseerd.

De belangrijkste uitgangspunten van de prognose zijn:

1. Looptijd exploitatie tot en met 2028
2. Vanaf 2024 is gerekend met een éénmalige opbrengststijging van 0 - 2% als gevolg van een verhoging van de grondprijzen. Jaarlijks wordt bekeken of de grondprijzen verder moeten stijgen.

De prognose op basis van de actualisatie (met inachtneming van de reeds in 2012 en 2013 verantwoorde voorziening verliesgevende grondexploitatie van totaal ad. € 2.645.000) luidt:

Boekwaarde 31 december 2023	2.484.793
Nog te maken kosten	<u>4.309.256</u>
	6.794.049
Nog te verwachten opbrengsten	<u>8.038.480</u>
	<u>-/-1.244.430</u>
Winstneming 2023	455.014
Prognose voordelig eindresultaat eind 2028 na winstneming	<u>-/-789.416</u>

Een eventueel voordelig resultaat van de exploitatie wordt, overeenkomstig de inhoud van het "Intergemeentelijk Convenant Bedrijvenpark Drachten" van juni 1995 als volgt verdeeld over de gemeenten.

	<u>Opsterland</u>	<u>Smallingerland</u>
	percentage	percentage
Voordelig resultaat * 1 miljoen		
0 – 3,2	50	50
3,2 – 3,5	0	100
3,5 – 6,7	50	50
> 6,7	20	80

Als gevolg van een verliesneming van € 2.645.000 (2012 en 2013 respectievelijk € 1.945.000 en

€ 700.000) door de gemeente Smallerland wijzigt het beeld van de verdeling van de eventuele voordelige resultaten.

	<u>Opsterland</u>	<u>Smallerland</u>
Voordelig resultaat * 1 miljoen	percentage	percentage
0 – 2,645	0	100
2,645 – 5,845	50	50
5,845 – 6,145	0	100
6,145 – 9,345	50	50
> 9,345	20	80

Toelichting resultaten Drachten ZW/NO en Azeven Noord:

De prognose van het resultaat van Azeven Zuid is ten opzicht van 2022 iets verbeterd doordat er in 2023 een rentebate is geweest. De rentebate wordt niet begroot.

Bij Azeven Noord is de resultaatverwachting ten opzichte van 2022 ondanks winstneming in 2023 ongeveer gelijk gebleven. Dit wordt veroorzaakt door het verhogen van de verkoopprijzen en een rentebate. De gepresenteerde resultaten zijn een zo goed mogelijke inschatting op basis van de uitgangspunten van de actualisatie van de prognoses eind 2023. Deze uitgangspunten zijn gedetailleerd vermeld bij de toelichting op de staten P (zie bijlagen 1 en 2 van de jaarrekening).

De prognoses van de uitkomsten zijn gebaseerd op diverse aannames met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen. Daarbij zijn onzekere factoren als restant looptijd, tempo van verkopen, fasering van bouwrijp maken en de effecten van de Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen meegenomen. Als gevolg van de looptijd van de exploitaties (tot en met 2028) kunnen de gehanteerde aannames wijzigen door (externe) ontwikkelingen.

Vennootschapsbelasting

In bovenstaande prognoses is geen rekening gehouden met de mogelijke financiële gevolgen van de vennootschapsbelasting (vpb) voor overheidslichamen met betrekking tot de uitvoering van economische activiteiten. Deze vpb plicht is op 1 januari 2016 in werking getreden. Voor de vpb laat de EBD zich bijstaan door een externe deskundige. Uitgangspunt is dat de EBD geen winststreven heeft. Dit standpunt is bekend gemaakt bij de belastingdienst.

3.2 Bedrijfsvoering

Het dagelijks bestuur (Directieraad) en het algemeen bestuur worden ondersteund door de secretaris en een administrateur. Voor de uitvoering doet de EBD een beroep op de personele capaciteit van de deelnemende gemeenten. De inzet van uren wordt aan de gemeenten vergoed.

Wat hebben we gedaan in 2023:

Grondaankopen

Als gevolg van het afnemen van de voorraad nog te verkopen bedrijfskavels is gestart met de voorbereidingen van verdere uitbreiding van het bedrijventerrein. Hiervoor dienen nog gronden te worden verworven. In 2023 is hiermee een begin gemaakt.

Grondverkopen

Primaire taak van de EBD is de realisatie en exploitatie van bedrijfskavels.

Informeren gemeenteraden

De voorraad bedrijfskavels loopt snel terug. De voorbereidingen voor het uitbreiden van het bedrijventerrein A7 Noord en Zuid lopen. Voor uitbreiding van A7 Noord is in 2023 een planologische procedure gestart. Deze zal begin 2024 voor besluitvorming aan de gemeenteraad van Smallerland worden voorgelegd.

Over een uitbreiding op A7 Zuid is de gemeenteraad van Opsterland in 2023 geïnformeerd. Dit valt onder de bevoegdheid van de EBD. Voor uitbreiding ten zuiden van de A7 heeft de EBD het mandaat nodig van de gemeenteraden.

Fraude

Fraude, frauderisico's, preventie en bescherming van integriteit staan op de agenda bij Bedrijvenpark A7. We steunen op het integriteitsbeleid van de beide deelnemende gemeenten en maken gebruik van de interne processen van de gemeente Smallingerland.

We zijn ons bewust van en hebben aandacht voor de risico's en preventiemaatregelen, waarbij houding, gedrag en cultuur ook nadrukkelijk onderdeel zijn.

Er hebben zich in 2023 geen fraudegevallen voorgedaan.

Openbaarheid

De Wet open overheid (Woo) is met ingang van 2022 de opvolger van de Wet openbaarheid bestuur (Wob). De processen omtrent informatieverzoeken (passieve openbaarmaking) zijn of worden aangescherpt en geactualiseerd naar de nieuwe wetgeving. Het is hierdoor duidelijk voor inwoners of belanghebbenden, waar en hoe Woo-verzoeken ingediend kunnen worden.

We beraden ons op de verdere gevolgen van deze wet voor de informatievoorziening.

Er wordt voortdurend gewerkt om de informatiehuishouding van de organisatie te verbeteren. Tijdens de ontwikkelingen van nieuwe systemen en processen wordt de relevante wetgeving meegenomen.

3.3 Winstneming

Over de winst en verliesneming schrijft het BBV het volgende voor:

'Winst of verlies

Winst nemen op meerjarige grondexploitaties wordt beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel. Voorziene verliezen worden al in de jaarrekening meegenomen zodra zij bekend zijn. Positieve resultaten, ofwel winsten, worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus gerealiseerd zijn.'(notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken, art. 6.1)

De exploitatiemaatschappij is een gemeenschappelijke regeling die voor de investeringen in de realisatie van bouwterreinen een financiering heeft aangetrokken welke op termijn moet worden terug betaald. Een eventueel resultaat moet met de deelnemende gemeenten worden verrekend. Daarom is het uitgangspunt dat "winsten" zoals beschreven in het BBV binnen de exploitaties worden gehouden. Zolang de exploitatiemaatschappij voor haar financiering een beroep moet doen op externe financiers zullen er ook geen 'winsten' worden uitgekeerd aan de deelnemende gemeenten.

De gerealiseerde winst op basis van de POC-methode bedraagt:

	Gerealiseerde winst
Azeven Noord	€ 2.641.956
Azeven Zuid	€ 3.889.442
Totaal	€ 6.531.398

Toelichting:

Azeven Noord: De winstberekening laat in 2023 een gerealiseerde winst zien van € 455.014. Deze is het gevolg van grondverkopen en daardoor een teruglopende boekwaarde.

Winstneming Noord

2018	€ 716.800
2019	€ 317.600
2020	€ 753.100
2021	€ 468.359
2022	-/-€ 68.917
2023	€ 455.014
Totaal	<u>€ 2.641.956</u>

Azeven Zuid: In 2023 is een winst gerealiseerd van € 32.840. Dit is het gevolg van enkele niet begrote grondopbrengsten en een niet begrote rentebate.

Winstneming Zuid

2017	€ 3.594.330
2018	-/-€ 72.400
2019	€ 170.400
2020	€ 51.813
2021	€ 83.015
2022	€ 29.444
2023	€ 32.840
Totaal	<u>€ 3.889.442</u>

3.4 Weerstandsvermogen

3.4.1 Algemeen

Het weerstandsvermogen geeft inzicht in de financiële gezondheid van de organisatie en in welke mate de organisatie in staat is om financiële risico's op te vangen.

De gemeenschappelijke regeling is een samenwerkingsverband tussen gemeenten en heeft tot doel het realiseren van bouwgrond ten behoeve van de verkoop. Daarbij worden investeringen gedaan om deze door middel van verkoopopbrengsten en subsidies weer terug te verdienen.

Door de winstneming in 2017 tot en met 2022 en de voorgenomen winstneming 2023 beschikt de gemeenschappelijke regeling over een eigen vermogen. Daarmee is er dus sprake van weerstandsvermogen van ruim € 6,5 miljoen.

De deelnemende gemeenten hebben financieel bijgedragen bij de start van de productie van bouwgronden.

Over de winst- en risicoverdeling hebben partijen afspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in het "Intergemeentelijk Convenant Bedrijvenpark Drachten" van juni 1995 en in de Raadsbesluiten van de Gemeente Smallerland van 11 mei 2004 en van de Gemeente Opsterland van 10 mei 2004, en dit is ook vastgelegd in het Algemeen Bestuur tijdens de vergadering van 12 mei 2004.

Kengetallen

Het BBV schrijft voor dat er moet worden gerapporteerd over een aantal financiële kengetallen. Ze zijn opgenomen in de onderstaande tabel. Voor de EBD zijn de netto schuldquote, de solvabiliteitsratio en grondexploitatie van toepassing.

Financiële kengetallen				
	Realisatie 2022	Prognose 2023	Realisatie 2023	Prognose 2024
Netto schuldquote	65%	61%	108%	91%
Netto schuldquote, exclusief verstrekte leningen	65%	61%	108%	91%
Solvabiliteitsratio	73%	81%	81%	90%
Bouwgrondexploitatie	129%	152%	267%	137%
Structurele exploitatieruimte	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Woonlasten t.o.v. landelijk gemiddelde	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Netto schuldquote

De **netto schuldquote** geeft inzicht in de mate waarin de schuldenlast drukt op de exploitatie. Dit kengetal wordt berekend door het totaal van de geleende gelden te delen door de totale jaarlijkse baten.

Solvabiliteitsratio

Dit kengetal geeft inzicht in de mate waarin de EBD in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Hoe hoger de solvabiliteitsratio, hoe groter de weerbaarheid van de EBD.

Bouwgrondexploitatie

Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe groot de grondpositie (waarde van de grond) is ten opzichte van de totale (geraamde) baten.

3.4.2 Risico's

Aangezien alle gronden (nagenoeg) bouwrijp zijn gemaakt beperken de risico's zich tot het tempo van de verkoop van de bedrijventerreinen. Een periode van 10 jaar is, overeenkomstig de visie van het BBV, in redelijkheid te overzien. Dat betekent dat opbrengsten na 10 jaar onzeker zijn. Financieel vertaald naar het Bedrijvenpark Drachten wil dit zeggen dat er sprake is van een onzekerheid in de geraamde opbrengsten van Azeven. Daarnaast moet er nog worden geïnvesteerd in het woonrijp maken van Azeven Noord. Het woonrijp maken vindt gefaseerd plaats gelijk oplopend met de verkoop van een cluster van kavels. Door middel van een jaarlijkse inventarisatie van de ontwikkeling van de realisatie ten opzichte van de prognose zullen de afwijkingen zichtbaar worden.

Om inzicht te krijgen in de financiële onzekerheid/risico's is een risico-analyse opgesteld, deze laat zien dat er sprake is van een financieel risico van € 0,5 mln. Het risico is op te vangen door de risicobuffer binnen de exploitatie van de GR (€ 6,5 miljoen).

3.5 Bedrijfsvoering

3.5.1 Doelstelling

De bedrijfsvoering van de EBD is gericht op het op slagvaardige wijze ontwikkelen en exploiteren van het bedrijvenpark Drachten en het verzorgen van een optimale afstemming van alle hiermee samenhangende aspecten en bevoegdheden van de deelnemers aan de gemeenschappelijke regeling.

3.5.2 Bevoegd gezag

Het Algemeen Bestuur is het hoogste gezag binnen de EBD. Omdat de EBD in principe één groot grondbedrijf is met een dus hoofdzakelijk bedrijfsmatige doelstelling is geopteerd voor een zo flexibel mogelijke structuur. Dit betekent dat die zaken die wettelijk gezien kunnen worden gedelegeerd ook daadwerkelijk aan de Directieraad zijn overgedragen.

3.5.3 Organisatie

De EBD 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 gemeente Smallingerland en Opsterland.

De financiële administratie wordt gevoerd door de gemeente Smallingerland.

3.6 Financiering

3.6.1 Algemeen

Deze paragraaf bevat de beleidsvoornemens ten aanzien van het risicobeheer van de financieringsportefeuille.

Voor de financiering van de investeringen per 31 december 2023 zijn de volgende middelen beschikbaar.

	<u>* 1 miljoen</u>
Investeringen (incl. winstneming)	<u>8,1</u>
Middelen:	
Eigen vermogen	6,5
Geldlening	1,4
Kasgeldlening	0
Bankkrediet	
Kortlopende schulden/overlopende passiva minus kortlopende vorderingen	<u>0,1</u>
Totaal	<u>8,1</u>

3.6.2 Kasgeldlimiet/renterisiconorm

De kasgeldlimiet en renterisiconorm hebben allebei als doel de leningenportefeuille van decentrale overheden te behoeden voor een onverantwoord grote gevoeligheid voor rentefluctuaties. Er wordt dus een grens gesteld aan de structuur van de leningen en niet aan de hoogte.

De kasgeldlimiet is 8,2% van het begrotingstotaal en richt zich hierbij op vlottende schulden met een rentetypische looptijd van maximaal een jaar. De renterisiconorm op vaste schulden met een rentetypische looptijd van één jaar of langer bedraagt 20%.

Aan de doelstelling van de uitvoeringsregeling van de Wet Fido voor de kasgeldlimiet en

renterisiconorm voldoet de EBD.

De rentetarieven van de kasgeldlening en het bankkrediet zijn laag. Per de balansdatum is in rekening courant bij de BNG nog een kredietruimte beschikbaar van ruim 6,8 miljoen.

De geldlening van oorspronkelijk 7 miljoen heeft een looptijd tot en met 2025.

De geldlening moet in tien jaarlijkse termijnen worden afgelost. De verschuldigde rente bedraagt 0,99%.

Naar verwachting zal de financieringsbehoefte voor de rest van de looptijd van de exploitaties verder afnemen. Hierop is geanticipeerd door in 2015 een geldlening af te sluiten met een jaarlijkse aflossingsverplichting.

Gevoeligheid rentefluctuaties:

Het krediet bij de BNG is zo nodig in beperkte tijd om te zetten in een financiering met langere looptijd.

De aard van de financiering gedurende de exploitatieduur tot en met 2028 is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de exploitatie. De ontwikkeling is voor deze lange termijn moeilijk in te schatten.

Voortdurend vindt beoordeling plaats van deze ontwikkeling en de daarbij passende financiering.

Drachten, 30 mei 2024

**Jaarrekening GR Exploitatiemaatschappij
Bedrijvenpark Drachten 2023**

CONCEPT

	2023	2022
Revenue	1,000	1,000
Operating expenses	(700)	(700)
Operating income	300	300
Interest expense	(100)	(100)
Income before taxes	200	200
Income taxes	(60)	(60)
Net income	140	140
Dividends	(40)	(40)
Retained earnings	100	100

2023	2022
1.000.000	0
92.682	0
8.137	0
100.818	0
3.634.135	4.440.412
10.725	22.295
10.725	22.295
3.323.380	3.840.376
3.323.380	3.840.376
8.069.059	8.303.083

VASTE PASSIVA

Vaste schulden

Onderhandse lening binnenlandse bank

Vaste schulden

Totaal vaste schulden

VLOTTENDE PASSIVA

Banksaldi
Overige schulden

Totaal netto vlottende schulden met een rente typische looptijd < 1 jaar

Nog te betalen rente

Vooruit ontvangen bedragen

Vooruit ontvangen bedragen

2023	2022
6.043.544	6.083.017
487.853	-39.473
6.531.397	6.043.544
1.400.000	2.100.000
1.400.000	2.100.000
0	0
93.841	103.735
93.841	103.735
6.703	10.082
37.118	45.722
8.069.059	8.303.083

5. Programmarekening 2023

Baten	Begroting	Begroting na 2e wijziging 1) 2023	Rekening	Verschil
Verkoop gronden	2.279.240	1.271.128	1.321.936	-50.808
Optierente/rente koopsom	0	0	34.044	-34.044
Huren/pachten	0	0	6.185	-6.185
Totaal baten	2.279.240	1.271.128	1.362.166	-91.038
Lasten	Begroting	Begroting na 2e wijziging 1) 2023	Rekening	Verschil
Rente	19.429	-71.606	-79.863	8.257
Bouwrijpmaken	836.630	1.591	2.020	-429
Overige goederen en diensten grex	298.131	318.486	145.878	172.608
Totaal lasten	1.154.190	248.471	68.036	180.435
Winstneming	0	0	-487.853	-487.853
Mutatie voorraden	-1.125.050	-1.022.657	-806.276	-216.381
Winstneming	0	0	-487.853	-487.853
Exploitatie resultaat	0	0	-487.853	-487.853
Mutatie reserve	0	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	0	0	-487.853	-487.853

1) vastgesteld door het Algemeen Bestuur d.d. 22 november 2023

Mutatie voorraden:

De afname van de boekwaarden van de voorraden onderhanden werk bedraagt € 806.276

De mutatie van de boekwaarden van de complexen luidt:

- Bedrijvenparken Drachten Zuidwest en Noordoost	43.401
- Bedrijvenpark Azeven Noord	-849.677
	<u>-806.276</u>

6. Waarderingsgrondslagen

6.1 Algemeen

De EBD is verantwoordelijk voor het realiseren en exploiteren van het bedrijventerrein voor de gehele looptijd tot aan verkoop van de laatste bedrijfskavel en terug levering van de openbare ruimte aan de deelnemende gemeenten. De kosten en baten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Voor de baten geldt dat de verkopen zijn gerealiseerd bij levering.

Bij het opstellen van de jaarrekening worden schattingen en veronderstellingen gedaan die medebepalend zijn voor de opgenomen resultaten. Dit gebeurt in overeenstemming met algemeen geldende grondslagen. De jaarrekening is samengesteld op basis van de voorschriften Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De posten zijn tegen nominale waarde verantwoord, tenzij anders aangegeven.

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. Er zijn geen plannen om de GR te beëindigen. Om de jaarrekening te kunnen opstellen moeten er schattingen worden gemaakt. Kenmerk van schattingen is, dat de realisatie kan afwijken.

6.2 Vaste activa

6.2.1 Materiële vaste activa

Voorraad grond

Het betreft een activa met een economisch nut, gewaardeerd tegen de aanschafwaarde

6.2.2 Immateriële vaste activa

Vorbereidingskosten (te activeren)

De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs. De kosten worden binnen 5 jaar geactiveerd.

6.3 Vlottende activa

Voorraden

De voorraden zijn opgenomen tegen de verkrijgingsprijs en/of vervaardigingskosten inclusief de bijgeschreven rente en verminderd met de opbrengst wegens gerealiseerde verkopen en ontvangen bijdragen.

Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, rekening houdende met het risico van oninbaarheid.

6.4 Vaste passiva

Vaste (langlopende) schulden

De vaste schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

6.5 Vlottende passiva

Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

De netto vlottende schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

6.6 Overlopende passiva

Nog te betalen rente, nog terug te storten borgsom en vooruitbetaalde huur

Deze posten zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

6.7 Reserves

Reserves worden gevormd conform door het Algemeen Bestuur ter zake genomen besluiten. Ook de stortingen en onttrekkingen aan de reserves geschieden op basis van afzonderlijke besluiten van het Algemeen Bestuur en bij vaststelling van de jaarrekening.

6.8 Resultaatbepaling

De winsten uit de exploitaties worden bepaald door toepassing van de POC-methode zoals deze nader is uitgewerkt in de notitie grondbeleid van het BBV.

De opgenomen lasten en baten zijn gebaseerd op historische uitgaafprijs respectievelijk nominale waarde. Jaarlijks vindt actualisatie plaats van de nog te verwachten lasten en baten. Gemeenten zijn overeenkomstig een afgesproken verdeling aansprakelijk voor eventuele verliezen. Gerealiseerde

winsten worden vooreerst binnen de exploitatie van de EBD gehouden ter dekking van eventuele risico's. Uitkering van winsten vindt pas plaats bij beëindiging van de regeling of eerder als deelnemende gemeenten daartoe besluiten.

De toename respectievelijk afname van het onderhanden werk wordt als voorraadmutatie ten gunste dan wel ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord.

CONCEPT

7. Toelichting op de balans per 31 december 2023

7.1 ACTIVA

7.1.1 Voorraad grond

Aangekochte gronden € 1.000.000 (2022: € -)

Verwerving voor de geplande uitbreiding fase 3
Perceel grond, groot 12.865 m2 met opstal

7.1.2 Voorbereidingskosten

Voorbereiding uitbreiding bedrijventerrein € 100.818 (2022: €-)

De voorbereidingskosten worden geactiveerd bij het in exploitatie nemen van de gronden.

Voorbereidingskosten fase 3 € 92.682
Voorbereidingskosten fase 4 € 8.137

7.1.3 Voorraden

Onderhanden werk € 3.634.135 (2022: € 4.440.412)

De grondexploitaties zijn geactualiseerd. Bij de actualisatie zijn de volgende parameters gehanteerd:

Parameters	%																		
rekenrente	1,5 tot 3% (gedifferentieerd)																		
Kostenstijgingen	Vanaf 2024, 4%																		
Opbrengststijgingen 2023																			
- Zichtkavels A7	0%																		
- Overige kavels	0 – 2,0%																		
Opbrengststijging na 2023	0%																		
Verkoopprijzen A7	<table> <tr> <td>Azeven noord</td><td>Minimumprijs</td></tr> <tr> <td>Zichtlocatie A7</td><td>€ 94,30</td></tr> <tr> <td>Zichtlocatie N381</td><td>€ 89,15</td></tr> <tr> <td>Eilanden</td><td>€ 78,43</td></tr> <tr> <td>Hoofdvaart</td><td>€ 70,58</td></tr> <tr> <td>Overig</td><td>€ 61,80</td></tr> <tr> <td>Werken/wonen</td><td>€ 91,16</td></tr> <tr> <td>Azeven zuid</td><td></td></tr> <tr> <td>Zicht A7</td><td>€ 76,89</td></tr> </table>	Azeven noord	Minimumprijs	Zichtlocatie A7	€ 94,30	Zichtlocatie N381	€ 89,15	Eilanden	€ 78,43	Hoofdvaart	€ 70,58	Overig	€ 61,80	Werken/wonen	€ 91,16	Azeven zuid		Zicht A7	€ 76,89
Azeven noord	Minimumprijs																		
Zichtlocatie A7	€ 94,30																		
Zichtlocatie N381	€ 89,15																		
Eilanden	€ 78,43																		
Hoofdvaart	€ 70,58																		
Overig	€ 61,80																		
Werken/wonen	€ 91,16																		
Azeven zuid																			
Zicht A7	€ 76,89																		

	Boekwaarde 1-1-2023	Investerings inkomsten	Boekwaarde 31-12-2023
Grondexploitatie			
Bedrijvenparken Azeven Zuid	650.928	18.259	7.698
Bedrijvenpark Azeven Noord	<u>3.789.484</u>	<u>49.777</u>	<u>1.354.468</u>
	<u>4.440.442</u>	<u>68.036</u>	<u>1.362.166</u>
Nog te maken kosten			4.432.154
Nog te verwachten opbrengsten			<u>9.082.338</u>
Verwacht voordelig resultaat eind 2028			<u>1.503.902</u>

Boekwaarde 31-12-2023
Winstneming 2023
Boekwaarde inclusief winstneming

€ 3.146.282
€ 487.853
€ 3.634.135

Nog te maken kosten:

De nog te maken kosten bedragen per gebied:

Gebied:
Bedrijvenparken Drachten
ZW-NO
Bedrijvenpark Azeven Noord

Bouwrijp maken c.a.	Bijschrijving exploitatie saldo	Totaal
	122.898	122.898
2.692.112	1.617.144	4.309.256
2.692.112	1.740.042	4.432.154

De kosten onder de post bijschrijving exploitatiesaldo bestaan uit rentekosten, algemene kosten (ozb, inzet uren, waterschapslasten etc.) onvoorzien en kostenstijgingen.

Nog te verwachten opbrengsten:

De nog te verwachten opbrengsten zijn gebaseerd op de netto uitgeefbare oppervlakten per 31 december 2023. De nog te verwachten opbrengsten bedragen per gebied:

Gebied:	Uitgeefbare m2	Opbrengst
Bedrijvenparken Azeven Zuid	13.552	1.043.858
Bedrijvenpark Azeven Noord	111.861	8.038.480
	125.413	9.082.338

Looptijd exploitatie

De BBV schrijft voor dat de looptijd van een grondexploitatiecomplex in beginsel maximaal 10 jaar mag bedragen. Hiervan mag gemotiveerd worden afgeweken. Met de huidige verwachtingen zullen de grondexploitaties binnen de 10 jaar worden afgesloten.

7.1.4 Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

Overige vorderingen € 10.725 (2022: € 22.295)

De vorderingen hebben betrekking op debiteuren die betrekking hebben op het boekjaar 2023 en in 2024 worden ontvangen.

7.1.5 Liquide middelen

Banksaldo € 3.323.380 (2022: € 3.840.376)

Betreft het banksaldo van de rekening-courant bij de BNG op 31-12-2023

7.2 PASSIVA

7.2.1 Eigen vermogen

Algemene reserve € 6.531.397 (2022: € 6.043.544)

De algemene reserve is opgebouwd uit de gerealiseerde winsten. Het resultaat van 2021 is aan de algemene reserve toegevoegd.

Gerealiseerd resultaat € 487.853 (2022: -€ 39.473)

Betreft het gerealiseerd resultaat over 2023, berekend o.b.v. de POC-methode. Na vaststelling door het AB wordt het resultaat toegevoegd aan de Algemene reserve.

Verloopoverzicht Eigen vermogen/reserves			
Omschrijving		Toevoeging	Onttrekking
Saldo Algemene reserve 1-1	6.043.54		
Resultaat 2023		487.853	
Saldo Algemene reserve 31-12	6.531.397		

7.2.2 Vaste schulden

Onderhandse lening binnenlandse bank € 1.400.000 (2022: € 2.100.000)

Op 8 juli 2015 is bij de BNG een langlopende geldlening afgesloten van nominaal € 7.000.000 tegen een rente van 0,99 %. De looptijd van deze lening is 10 jaar.

De lening wordt in tien jaarlijks gelijke termijnen afgelost.

Lening	Looptijd	Bedrag	Afgelost tm boekjaar	Aflossing boekjaar	Restant schuld
BNG	10 jaar	€ 7.000.000	€ 4.900.000	€ 700.000	€ 1.400.000

7.2.3 Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

Banksaldi € 0 (2022: € 0)

Betreft de schuld in rekening-courant bij de BNG per 31 december 2023.

De hoogte van het krediet in rekening-courant bedraagt maximaal € 6.806.703.

Overige schulden € 93.841 (2022: € 103.735)

De overige schulden ziet toe op crediteuren die betrekking hebben op het boekjaar 2023 en in 2024 worden betaald en bestaat uit doorberekende kosten van beide gemeenten, aangifte BTW en enkel uitvoerende werkzaamheden.

7.2.4 Overlopende passiva

Nog te betalen rente € 6.703 (2022: € 10.082)

Betreft de rente over de periode van 8 juli tm 31 december 2023.

Vooruit ontvangen bedragen € 37.118 (2022: € 45.722)

De vooruit ontvangen bedragen betreffen huur en optievergoedingen

Huur voor het tijdelijk in gebruik geven van grond over de periode 1 januari tm 31 mei 2023

Optievergoeding

€ 572

€ 36.546

€ 37.118

7.2.5 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Niet van toepassing.

8. Toelichting op het overzicht van baten en lasten 2023

Baten

Verkoop gronden

Betreft de volgende verkopen:

	m2	€
4 kavels (Noorderend, Ottolaa, Pascallaan, WA Scholtenlaan) Azeven Noord	18.247	1.319.516
0 kavel () Azeven Zuid		<u>0</u>
Totaal		<u>1.319.516</u>

De begrote opbrengst van de verkochte kavels in Noord was € 1.271.128 (2022: € 3.588.486). Het verschil tussen de verkoopwaarde en de boekwaarde van deze kavels bedraagt € 50.808.

Optievergoeding

In 2023 is er aan optievergoeding ontvangen € 34.044 (2022: -€ 51.295).

Huren en pachten

Betreft de huur/pacht ad. € 6.185 van diverse percelen grond:	€
Huur grond Kelvinlaan	336
Pacht weilanden	5.278
Verhuur Richterlaan	<u>571</u>
Totaal	<u>6.185</u>

Lasten

Rente

De rentelasten betreffen:

	€
Rente rekening courant BNG	-100.034
Rente vaste en kasgeldleningen	<u>20.171</u>
Totaal	<u>79.863</u>

Bouw- en woonrijp maken

De kosten van het bouw- en woonrijp maken betreffen:

<i>Bedrijvenpark Azeven Noord</i>	€
Samenvoegen eilanden	971
Verlengen DWA	620
Verplaatsing lichtmast	<u>429</u>
Totaal	<u>2.020</u>

Overige goederen en diensten

Betreft:

	€
Onroerendzaakbelasting gronden	51.971
Waterschapslasten	15.844
Kosten administratie, economische zaken en ontwikkeling, controle	61.067
Herziening bp	4.935
Accountant	11.450
Overige kosten	<u>611</u>
Totaal	<u>145.878</u>

Winstneming

Er sprake van een voordelig saldo van € 1.294.130 waardoor de balanswaarde van het onderhanden werk kan worden verlaagd. De verlaging van het onderhanden werk valt echter lager uit door de verplichte tussentijdse winstneming. De winst is bepaald op basis van de POC-methode, zoals uitgewerkt in de notitie Grondbeleid 2019 van de BBV.

Winstberekening POC-methode 2023					
Resultaat		A7 Noord	A7 Zuid	Totaal	
totaal opbrengsten		51.891	21.583		
Totaal opbrengststijging (cf controleberekening)		-	-		
totaal		51.891	21.583		
totaal opbrengsten gerealiseerd t/m 31-12-23		43.853	20.539		
Procentuele verhouding		84,51%	95,16%		
Totaal kosten		43.152	17.481		
kostenstijging (cf controleberekening)		713	18		
rente (cf controleberekening)		4.594	-32		
Totaal kosten		48.460	17.467		
totaal kosten gerealiseerd t/m 31-12-23		44.151	17.344		
VPB Correctie		-	-		
Procentuele verhouding		91,11%	99,30%		
Projectresultaat (cf controleberekening)		3.431	4.116		
Winstneming controle		2.642,0	3.889,4		
Reeds winstgenomen tm 2022 (PY)		2.186,9	3.856,6		
Winstneming 2023		455.014	32.840	487.853	

De winstneming op de exploitatie Azeven Noord (€ 455.014) en een winstneming op de exploitatie Azeven Zuid (€ 32.840) zorgt ervoor dat de totale verlaging van het saldo onderhandenwerk € 487.853 lager uitvalt. De verlaging van het onderhanden werk komt daarmee op € 806.276. Voorgesteld wordt om de winst toe te voegen aan het eigen vermogen (gerealiseerd resultaat). De winstneming heeft effect op de boekwaarde van de voorraden en bedraagt:

	Voor winstneming	Na winstneming
Bedrijventerrein Azeven Zuid	€ 661.489	€ 694.328
Bedrijventerrein Azeven Noord	€ 2.484.793	€ 2.939.807
	€ 3.146.282	€ 3.634.135

8.1 OVERZICHT GEREALISEERDE BATEN EN LASTEN PER TAAKVELD 2023

Overzicht gerealiseerde baten en lasten per taakveld 2023			
Bedragen in €			
Taakveld	Lasten	Baten	Saldo
Grondexploitatie	68.036	1.362.166	1.294.130
Totaal na resultaatbestemming	555.890	1.362.166	806.276

Bezoldiging in het kader van de WNT, norm € 223.000 (2022: € 216.000)

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de publieke en de semipublieke sector (hierna: WNT) stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector. De algemene bezoldigingsnorm van de WNT bedraagt voor 2023 maximaal € 223.000.

Bezoldiging leden AB en DR in kader van WNT

Naam	Functie	Duur Dienst verband	Omvang Dienst Verband	Beloning		Overige Premies/ Vergoeding		Jaar Beëind iging	Motivering
				2023	2022	2023	2022		
J. Rijpstra	Voorzitter	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	De GR heeft geen mdw. in dienst. Bestuurders en raadsleden van deelnemende gemeenten hebben zitting in het AB en DR
M. van Zeeland	Plv. voorzitter	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
D. Durksz	Lid AB en DR	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
R. Hartogh Heys vd Lier	Lid AB en DR	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
H. de Jong	Lid AB	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
J. Sieswerda	Lid AB	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
H. de Vries	Lid AB	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
M. de Voor-Veenstra	Lid AB	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
J. Mast-Nikkels	Lid AB	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
R. Kooistra	Lid AB	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
H. Postma-Pool	Secretaris	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	
H. Berga	Plv. secretaris	n.v.t.	n.v.t.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	n.v.t.	

9. OVERIGE TOELICHTINGEN

9.1 Gebeurtenissen na balansdatum

In 2022 is er een oorlog tussen Rusland en Oekraïne uitgebroken welke verstreckende gevolgen heeft. Dit heeft geen financiële gevolgen voor de jaarrekening 2023. Prijsstijgingen van brand- en grondstoffen kunnen grote gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van bedrijven. Mogelijk vertaalt zich dit naar een andere/lagere vraag naar bedrijfskavels. Hoe groot de financiële impact zal zijn is nu onmogelijk te bepalen. We monitoren onze risico's en die van onze partners voortdurend. Onze organisatie loopt geen risico voor de continuïteit. We bewaken onze liquiditeitspositie goed en nemen zo nodig maatregelen om onze taken gedurende deze crisis zo goed mogelijk te blijven uitvoeren.

CONCEPT

10. Vaststelling jaarrekening

Gezien de rekening van de Exploitatiemaatschappij Bedrijvenpark Drachten over het jaar 2023;

Gelet op artikel 23 van de wet Gemeenschappelijke regeling Bedrijvenpark Drachten;

BESLUIT:

Het overzicht van baten en lasten vast te stellen als volgt: €

Totaal van de baten	1.362.166
---------------------	-----------

Totaal van de lasten	68.036
----------------------	--------

Gerealiseerd resultaat	487.853
------------------------	---------

Per saldo afname boekwaarde	806.276
-----------------------------	---------

Het gerealiseerde resultaat (€ 487.853) wordt toegevoegd aan de reserves.

Aldus besloten in de vergadering van de Directieraad van 30 mei 2024,

De secretaris,

De voorzitter,

11. Controleverklaring

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina's.

CONCEPT

CONCEPT

BIJLAGE 1 Staat P BEDRIJVENPARKEN DRACHTEN ZUIDWEST EN NOORDOOST

Omschrijving	Verantwoord t/m vorig dienstjaar	Verantwoord in dienstjaar	Verantwoord t/m dienstjaar	Op basis kostprijsberekening 31-12-2004 ingecalculeerd		Calculatie- verschillen (5-4)	Nog beschikbaar volgens kostprijs- berekening (6-5)	Vermoedelijk nog te besteden/ te ontvangen
				voor uitgevoerde of in uitvoering zijnde plandelen	in totaal			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Grondverwerving	4.140.644		4.140.644	4.140.644	4.140.644			
Bouwrijp maken	6.812.614		6.812.614	6.812.614	6.812.614	0		
Onvoorzien	1.025.294		1.025.294	1.025.294	1.025.294	0		
Bijdrage exploitatie Azeven Noord	1.000.000		1.000.000	1.000.000	1.000.000			
Overige exploitatielasten	4.121.454	18.259	4.139.713	4.158.093	4.280.991	18.380	122.898	122.898
Naheffing omzetbelasting	225.876		225.876	225.876	225.876	0		
Winstneming	3.827.158	29.444	3.856.602	3.827.158	3.827.158	-29.444		
Totaal (a)	21.153.040	47.703	21.200.743	21.189.679	21.312.577	-11.064	122.898	122.898
Bijdrage waterschap	124.795		124.795	124.795	124.795			
Optierente	92.029		92.029	92.029	92.029	0		
Overige bijdragen	2.246.638		2.246.638	2.246.638	2.246.638	0		
Totaal (b)	2.463.462	0	2.463.462	2.463.462	2.463.462	0		
Per saldo (a-b=c)	18.689.578	47.703	18.737.281	18.726.217	18.849.115	-11.064	122.898	122.898
Opbrengst gronduitgifte:								
- industrieterreinen	17.752.062		17.752.062	17.752.062	18.795.921	0	1.043.859	1.043.859
- overige	316.032	7.698	323.730	316.032	316.032	-7.698		
Totaal (d)	18.068.094	7.698	18.075.792	18.068.094	19.111.953	-7.698	1.043.859	1.043.859
Totaal generaal (c-d)	621.484	40.005	661.489	658.123	-262.838	-3.366	-920.961	-920.961

Toelichting op de vermoedelijk nog te besteden en te ontvangen bedragen:

1. Restant looptijd 4 jaar (tot en met 2026)

2. Prognose resultaat :

Boekwaarde 31 december 2023 661.489

Nog te maken kosten:

Bijschrijving nadelig
exploitatiesaldo 122.898

784.387

Te verwachten opbrengsten verkopen 1.043.859

Te verwachten voordelig resultaat 259.472

Bijschrijving nadelig exploitatiesaldo:

Algemene kosten 122.898

Rentelast 0

Rente 0

122.898

3. Te verkopen per eind 2023:

Bedrijvenpark Drachten Zuidwest 13.552 m2 Opbrengst 1.043.859

BIJLAGE 2 Staat P BEDRIJVENPARK DRACHTEN AZEVEN NOORD

Omschrijving	Verantwoord t/m vorig dienstjaar	Verantwoord in dienstjaar	Verantwoord t/m dienstjaar	Op basis kostprijsberekening 17-06-2010 ingecalculeerd		Calculatie- verschillen (5-4)	Nog beschikbaar volgens kostprijs- berekening (6-5)	Vermoedelijk nog te besteden/ te ontvangen
				voor uitgevoerde of in uitvoering zijnde plandelen	in totaal			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Grondverwerving	16.009.901		16.009.901	16.009.901	16.009.901	0		
Planschade				0	0	0		
Bouwrijpmaken	20.860.066	2.020	20.862.087	20.861.537	23.553.650	-550	2.692.113	2.692.113
Kostenstijgingen				-21.824	691.507	-21.824	713.331	713.331
Kunst				0	0	0		
Overige exploitatielasten	7.197.321	47.757	7.245.078	7.373.493	8.277.306	128.415	903.813	903.813
Winstneming	2.255.859	-68.917	2.186.942	2.255.859	2.255.859	68.917		
Totaal (a)	46.323.147	-19.140	46.304.007	46.478.966	50.788.223	174.959	4.309.257	4.309.257
Bijdrage resultaat complex 1	1.000.000		1.000.000	1.000.000	1.000.000			
Bijdrage Smalingerland in verlies	2.645.000		2.645.000	2.645.000	2.645.000	0		
Rijksbijdragen	2.855.551		2.855.551	2.855.551	2.855.551	0		
Bijdrage gemeenten	2.642.550		2.642.550	2.642.550	2.642.550	0		
Optierente	139.317		139.317	139.317	139.317	0		
Totaal (b)	9.282.418	0	9.282.418	9.282.418	9.282.418	0		
Per saldo (a-b=c)	37.040.729	-19.140	37.021.590	37.196.548	41.505.805	174.958	4.309.257	4.309.257
Opbrengst gronduitgifte:								
- industrieterreinen	33.106.077	1.319.516	34.425.593	34.052.761	42.091.241	-372.832	8.038.480	8.038.480
- overige	76.251	34.952	111.203	76.251	76.251	-34.952		
Totaal (d)	33.182.328	1.354.468	34.536.796	34.129.012	42.167.492	-407.784	8.038.480	8.038.480
Totaal generaal (c-d)	3.858.402	-1.373.608	2.484.794	3.067.536	-661.687	582.742	-3.729.223	-3.729.223

1. Restant looptijd 7 jaar (tot en met 2028)

2. Prognose resultaat totale project:

Boekwaarde 31 december 2023	2.484.794	
Bouwrijp maken (inclusief kostenstijgingen)	3.405.444	
Overige exploitatielasten (rente/algemene kosten etc.) *	<u>903.813</u>	6.794.051
Verkopen		<u>8.038.480</u>
Te verwachten voordelig resultaat per eind 2028		<u><u>-1.244.429</u></u>

3. Te verkopen per eind 2023

	m2	opbrengst
Eilanden	18.447	1.446.798
zichtlocaties N31	15.529	1.384.410
Modern gemengd hoofdas	35.576	2.510.954
Modern gemengd	39.529	2.442.892
Wonen en werken	2.780	253.425
Opbrengststijging		<u>0</u>
Totaal	<u>111.861</u>	<u>8.038.480</u>

4. Voorraad grond, nog bouwrijp te maken, Bedrijvenpark Drachten

Perceelnummer	m2	
B 8484	24.640	
B 8514	1.145	Deze gronden maken onderdeel uit van de grondexploitatie Azeven Noord. De grondwaarde is
B 8482	20.810	opgenomen in de boekwaarde.
B 3232	13.900	De gronden zijn nog niet bouwrijp gemaakt en dus niet geschikt voor verkoop als bouwterrein.
B 8486	29.530	
B 5988	2.250	
B 9339	170.000	
B 6011	2.390	
B 6013	17.950	
B 6014	7.950	
B 6016	14.472	
B 6022	<u>5.938</u>	
	<u>310.975</u>	

Deze gronden maken onderdeel uit van de grondexploitatie Azeven Noord. De grondwaarde is opgenomen in de boekwaarde. De gronden zijn nog niet bouwrijp gemaakt en dus niet geschikt voor verkoop als bouwterrein.