

► VERSIE DB 08-04-2026

Jaarstukken 2025

Industrieschap Medel



Inhoudsopgave

1. Voorwoord	4
2. Jaarverslag 2025	5
2.1 Algemene beschouwingen	5
2.1.1 Inleiding	5
2.1.2 Begroting 2025	5
2.1.3 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap in 2025	5
2.2 Programmaverantwoording	5
2.2.1 Wat willen we bereiken?	5
2.2.2 Wat hebben we daarvoor gedaan in 2025?	6
2.2.3 Wat heeft het gekost?	7
2.2.4 Beleidsindicatoren	7
2.2.5 Algemene dekkingsmiddelen	8
2.2.6 Overzicht overhead	8
2.2.7 Bedrag heffing vennootschapsbelasting	8
2.2.8 Onvoorzien	8
2.3 Paragrafen	9
2.3.1 Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing	9
2.3.2 Paragraaf Financiering	12
2.3.3 Paragraaf Bedrijfsvoering	14
2.3.4 Paragraaf Grondbeleid	15
2.3.5 Paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen	16
2.3.6 Paragraaf Wet Open Overheid	17
3. Jaarrekening 2025	18
3.1 Overzicht baten en lasten 2025	18
3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten	18
3.3 Balans	23
3.4 Toelichting op de balans	25
3.5 Overzicht taakvelden	29
3.6 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	30
3.7 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	31
3.8 Waarderingsgrondslagen inzake rechtmatigheids-verantwoording	31
3.9 Rechtmatigheidsverantwoording	32
Bijlage 1: Berekening EMU-saldo	33

1. Voorwoord

In deze jaarstukken wordt een overzicht gegeven van het door het Industrieschap Medel gerealiseerde programma 2025, inclusief de daaraan verbonden financiële consequenties. Het programma wordt gevormd door het project 'Medel afronding'.

In 2025 was sprake van matige economische groei. Net als in 2024 had de logistieke sector een jaar met lichte groei. Door de gematigde algemene en sectorale groei en de onzekerheid over de markt was de vraag naar bedrijfskavels matig. Echter, de vraag naar grote kavels voor de logistieke sector is nog steeds groot door de schaarste op de Nederlandse markt. De toegenomen druk op de ruimte, netcongestie, complexe en langdurige planologische procedures (o.a. in relatie tot de stikstof-problematiek) en maatschappelijke reflecties op logistiek vastgoed hebben ertoe geleid dat provincies en gemeenten nog steeds terughoudend zijn in het plannen van nieuwe bedrijventerreinen en (her)ontwikkelen. Voor de markt is financiering van nieuwe ontwikkelingen in 2025 complex. Gegeven alle uitdagingen op de markt zijn de omstandigheden voor de verkoop van kavels op Medel Afronding nog steeds goed.

Na de start van de verkoopprocedure voor de kavels op Medel Afronding in november 2022 werd netcongestie afgekondigd, waardoor er op Medel Afronding geen mogelijkheid meer was voor bedrijven om voor hun elektriciteit een grootverbruikaansluiting en transportcapaciteit te verkrijgen. Deze situatie lijkt in ieder geval tot 2029 voort te duren omdat het hoog- en middenspannings-elektriciteitsnet verzwakt dient te worden. Voor het vraagstuk van de onbeschikbaarheid van een elektriciteitsvoorziening op Medel Afronding is in 2023 een oplossing ontwikkeld in de vorm van de Medel Energy Hub. Er is conform besluitvorming ter realisatie van de Energy Hub een huurovereenkomst voor het gebruik van een daartoe geschikte kavel afgesloten. In 2025 is de Medel Energy Hub in gebruik genomen en voorziet bedrijven vanaf november 2025 van elektriciteit.

Dat was voor de bedrijven die in 2022 koopovereenkomsten hebben gesloten een cruciale voorziening, maar ook voor de verkoop van de resterende kavels op Medel Afronding, namelijk een XL-kavel van ca. 2 ha en een XXL-kavel van ca. 9,5 ha. In 2025 zijn beide kavels geleverd aan kopers.

Voorzitter van het bestuur van Industrieschap Medel



2. Jaarverslag 2025

2.1 Algemene beschouwingen

2.1.1 Inleiding

Het Industrieschap Medel is een gemeenschappelijke regeling van de gemeenten Neder-Betuwe en Tiel. Dit samenwerkingsverband heeft als doel de ontwikkeling van het Bedrijvenpark Medel. Dit bedrijventerrein heeft zowel een lokaal, als een regionaal en een boven regionaal karakter en is gelegen in de gemeente Tiel ter hoogte van de snelweg A15 (ten noorden van de Betuweroute en ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal). De dagelijkse leiding van het Industrieschap berust bij de directeur van het projectbureau Medel. Deze is verantwoording verschuldigd aan het dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap Medel. Gelet op het doel van het Industrieschap Medel kent het Industrieschap slechts één product, te weten de grondontwikkeling “Bedrijvenpark Medel”. In het jaarverslag wordt een programma verantwoord met één grondexploitatie.

2.1.2 Begroting 2025

Bij de presentatie van de jaarcijfers en de toelichting daarop wordt tevens een verantwoording afgelegd ten opzichte van de begroting. Indien in dit jaarverslag wordt gesproken over de begroting, wordt hiermee bedoeld de vastgestelde programmabegroting 2025, gebaseerd op de jaarschijf 2025 in de vastgestelde Grondexploitatie 2024, gewijzigd met de begrotingswijziging als gevolg van de Grondexploitatie 2025, jaarschijf 2025.

2.1.3 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap in 2025

Het bestuur van het Industrieschap Medel wordt voor haar werkzaamheden ondersteund door het projectbureau Medel en door haar gemeentelijke adviseurs. Het projectbureau verzorgt samen met de adviseurs de voorbereiding van de vergaderingen van het dagelijks en algemeen bestuur, waarna het projectbureau de besluiten van het bestuur uitvoert. Het projectteam verzorgt de dagelijkse gang van zaken, verkoop van bouwrijpe kavels, de klantcontacten, de civieltechnische werkzaamheden, het beheer van de openbare ruimte van het project ‘Medel afronding’ en de financiële zaken.

Het bestuur bestond in 2025 uit de onderstaande personen:

Naam	Functie
	Voorzitter Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur
	Lid Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur
	Lid Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur
	Lid Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur
	Lid Algemeen Bestuur
	Lid Algemeen Bestuur
	Lid Algemeen Bestuur
	Lid Algemeen Bestuur

2.2 Programmaverantwoording

2.2.1 Wat willen we bereiken?

De Gemeenschappelijke Regeling Industrieschap Medel heeft tot doel het binnen diens rechtsgebied ontwikkelen en realiseren van bedrijventerrein met de daarbij horende ontsluiting, water, groen en voorzieningen. Tevens zal het nog te ontwikkelen deel van het bedrijvenpark (ca. 80 ha) aansluiten bij de actuele maatschappelijke vraagstukken en ambities op het gebied van landschappelijke inpassing, natuur, duurzaamheid en ook energie. Het bedrijventerrein Medel omvat in 2023 één grondexploitatie. Voor deze grondexploitatie is de looptijd vastgesteld tot en met 2027. De totale omvang van het bedrijvenpark ziet op circa 53 ha nog uit te geven areaal.

2.2.2 Wat hebben we daarvoor gedaan in 2025?

Grondverkoppen en overige opbrengsten

In 2025 zijn er 3 verkopen gerealiseerd.

Verwervingen

Alle voor de ontwikkeling benodigde gronden zijn in eigendom van het Industrieschap Medel. In 2025 zijn geen gronden aangekocht.

Civiele techniek

Projecten

Voor de ontwikkeling van bedrijfspanden is een aantal inritten aangelegd. Er is een overeenkomst afgesloten met Heras voor de levering en plaatsing van mandelige hekwerken. Voor de realisatie van openbare verlichting langs de Merchant, Broekdijksestraat en Medelsestraat Oost is een lichtmastenplan opgesteld en opdracht verleend voor realisatie daarvan. Voor de wijziging in verkeersstructuur heeft de Nationale Bewegwijzeringsdienst (NBd) een ontwerpplan opgesteld voor de aanpassingen aan de bewegwijzering van en naar het nieuwe bedrijventerrein. De oostelijke grondwal is hersteld en voorzien van bomen en groenvoorzieningen.

Bodemonderzoek

Er hebben, in het kader van de 'Raamovereenkomst t.b.v. de Europese openbare aanbesteding inzake milieuonderzoeken (water)bodem en verharding Medel afronding', Er heeft een actualisatie onderzoek plaats gevonden voor kavel A3.

Archeologie

In het gebied van 'Medel afronding' was sprake van een aantal archeologische vindplaatsen. De archeologische opgravingen zijn enkele jaren geleden afgerond en in 2024 hebben hierover nog publicaties plaatsgevonden, met materiaal dat voor een breed publiek toegankelijk is. In het projectbureau van Medel zijn een presentatie en replica's van de belangrijkste archeologische vondsten opgesteld ten behoeve van de (verplichte) publieksvoorlichting. Voor de te ontwikkelen kavel A-10 zullen in 2026 en 2027 uitvoerige archeologische werkzaamheden plaatsvinden.

Verbonden partijen

Bij de realisatie van de activiteiten van Industrieschap Medel is er geen sprake van betrokkenheid van verbonden partijen.

2.2.3 Wat heeft het gekost?

In de onderstaande tabel zijn alle baten en lasten opgenomen die aan dit programma verbonden zijn. De bestemming van het resultaat is voorbehouden aan het algemeen bestuur van het Industrieschap.

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2024	Begroting 2025 voor wijziging	Begroting 2025 na wijziging	Jaarrekening 2025	Vershil jaarrekening -/- begroting*
Baten	33.379	11.401	70.948	70.908	-40
Lasten	-6.291	-2.644	-4.368	-1.884	2.484
Financiële baten en lasten	-1.144	1.373	-617	-427	190
Saldo baten en lasten	25.944	10.129	65.963	68.596	2.633
Vennootschapsbelasting	-1.606	0	-3.000	-9.642	-6.642
Mutatie onderhanden werk	-13.088	-4.819	-35.506	-42.921	-7.415
Gerealiseerde resultaten	11.250	5.311	27.457	16.033	-11.424

Ad* het verschil tussen de begroting en de jaarrekening wordt in paragraaf 3.2 toegelicht.

2.2.4 Beleidsindicatoren

Vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het verplicht om in de begroting en jaarrekening over de volgende beleidsindicatoren te rapporteren, voor Industrieschap Medel zijn de beleidsindicatoren als volgt:

Nr.	Indicator	Eenheid	Per.	Medel*		Beschrijving
				Begroting	Rekening	
1	Formatie	Fte per 1.000 inwoners	2025	0,03	0,01	De toegestane formatie in fte van het apparaat op peildatum januari
2	Bezetting	Fte per 1.000 inwoners	2025	0,03	0,01	De werkelijke bezetting in fte van het apparaat op peildatum januari
3	Apparaatskosten	Kosten per inwoner	2025	7,21	13,95	De personele en materiële kosten die verbonden zijn aan het functioneren van de organisatie
4	Externe inhuur **	Kosten als % van de totale loonsom + totale kosten inhuur externen	2025	5,8%	42,2%	De inhuur voor tijdelijke vervanging of voor inhuur specialisten met specialistische kennis die ontbreekt in de organisatie
5	Overhead	% van totale lasten	2025	12,1%	8,0%	De kosten die samenhangen met de sturing en ondersteuning van de medewerkers in het primaire proces

AD*) Bron is "eigen rekening" en "eigen begroting"

AD**) voor inhuur specialisten is de vaste bezetting niet meegerekend, die voor een deel bestaat uit structureel ingehuurde medewerker (directeur, controller, planeconoom en civieltechnische medewerker).

Ad 3&4) Afwijking in verband met extra uitgaven juridische advieskosten en de bestemmingsplanprocedure.

2.2.5 Algemene dekkingsmiddelen

De algemene dekkingsmiddelen bestaan uit de volgende onderwerpen:

- Lokale heffingen, waarvan de besteding niet gebonden is;
- Algemene uitkeringen;
- Dividend;
- Saldo van de financieringsfunctie;
- Overige algemene dekkingsmiddelen

Voor Industrieschap Medel zijn de algemene dekkingsmiddelen niet van toepassing, met uitzondering van het saldo van de financieringsfunctie. Deze is voor 2025 nihil.

2.2.6 Overzicht overhead

In de programmaverantwoording wordt inzicht gegeven in de overhead.

Overzicht overhead	Realisatie 2025	Begroot 2025 na wijziging	Begroot 2025 voor wijziging
Overhead	€ 0	€ 0	€ 0

De specificatie van de "eigen" overhead is opgenomen in de jaarrekening, onderdeel toelichting op het overzicht van baten en lasten.

2.2.7 Bedrag heffing vennootschapsbelasting

In de programmaverantwoording wordt inzicht gegeven in het bedrag voor de heffing van de vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting (x € 1.000)	Realisatie 2025	Begroot 2025 na wijziging	Begroot 2025 voor wijziging
Vennootschapsbelasting	9.642	3.000	0

2.2.8 Onvoorzien

In de begroting en jaarrekening van Industrieschap Medel is er geen sprake van een post onvoorzien.

2.3 Paragrafen

Vanuit wet- en regelgeving is het verplicht om de volgende paragrafen te verantwoorden:

1. Lokale heffingen
2. Weerstandsvermogen en risico beheersing
3. Onderhoud kapitaalgoederen
4. Financiering
5. Bedrijfsvoering
6. Verbonden partijen
7. Grondbeleid
8. Wet Openbaarmaking Overheid (WOO)

De paragrafen lokale heffingen en verbonden partijen zijn niet opgenomen, omdat dit niet aan de orde is bij het Industrieschap Medel. Het Industrieschap Medel kan geen heffingen aan derden opleggen (zoals een gemeente of provincie dat wel kan) en in het betreffende verantwoordingsjaar is er bij het Industrieschap Medel geen sprake van verbonden partijen.

2.3.1 Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Inleiding

Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen de weerstandscapaciteit (zijnde de middelen waarover het Industrieschap beschikt of kan beschikken, om niet begrote kosten te dekken) en alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie. In deze paragraaf wordt vooral ingegaan op de inventarisatie van de weerstandscapaciteit en een overzicht van de meest omvangrijke projectrisico's.

Inventarisatie van de weerstandscapaciteit

Bij de bepaling van de weerstandscapaciteit kan onderscheid worden gemaakt in structurele en incidentele weerstandscapaciteit. De incidentele weerstandscapaciteit bestaat voor het Industrieschap Medel uit de algemene reserve.

Structurele weerstandscapaciteit

Als structurele weerstandscapaciteit beschikt het Industrieschap Medel over een "borgstelling" van beide deelnemende gemeenten. Daarmee is een algemene dekking verkregen voor alle mogelijke risico's, aangezien alle kosten die voortvloeien uit zich voordoende risico's, ten laste komen van het eindresultaat. Gelet op de aard van een grondexploitatie en de onzekerheid over de uitkomsten van het geprognosticeerde resultaat, wordt pas aan het eind van het project de rekening definitief opgemaakt. Gelet op de borgstelling van de deelnemende gemeenten zal het dan aanwezige positieve of negatieve resultaat tussen beide deelnemende gemeenten ieder voor de helft worden verdeeld.

Inventarisatie van de risico's

In de jaarlijks geactualiseerde grondexploitatie is de risicoparagraaf een vast onderdeel. In de grondexploitatie 2026 'Bedrijvenpark Medel' zijn de voornaamste risico's voor het Industrieschap verwoord.

De projectgebonden risico's zijn:

- | | |
|--|--|
| • Hogere kosten civiele techniek | € 0,23 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Hogere saneringskosten | € 0,25 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Wet natuurbescherming | € 0,10 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Tegenvallende inkomsten a.g.v. veranderende marktomstandigheden door internationale ontwikkelingen | € 3,50 miljoen <i>kans middelgroot</i> |
| • Meevallende kosten CT begroting (POSITIEF) | € 0,23 miljoen <i>kans klein</i> |

Beleid inzake het weerstandsvermogen

In maart 2017 is de notitie "weerstandvermogen en risicomanagement" vastgesteld. In die notitie is ook aandacht voor de huidige praktijk. Die praktijk houdt in dat iedereen die betrokken is bij het Industrieschap Medel, zich bewust is van de mogelijke risico's die verbonden zijn aan zijn of haar handelen en uit oogpunt daarvan al nadenkt over maatregelen om deze risico's te kunnen beheersen. Voor zover mogelijk worden die maatregelen ook al uitgevoerd.

Het bestuur van het Industrieschap, daarbij bijgestaan door het projectteam, streeft ernaar om alle risico's tijdig te signaleren en adequaat te beheersen. Het doel is immers om de projecten op termijn af te sluiten met een zo hoog mogelijk resultaat en een aanzienlijk toegenomen werkgelegenheid binnen de regio. Een van de hulpmiddelen daarbij is het jaarlijks (en zonodig vaker) opstellen van een geactualiseerde grondexploitatie, waarin alle concreet vaststaande of met aanzienlijke zekerheid vaststaande kosten en opbrengsten worden opgenomen. Alle gesignaleerde risico's worden zoveel mogelijk gekwantificeerd en opgenomen in de risicoparagraaf. Met al deze gegevens wordt berekend wat het verwachte eindresultaat zal zijn. Zolang er een positief resultaat wordt verwacht, kunnen de zich voordoende risico's binnen de grondexploitatie worden opgevangen. Dit heeft dan echter wel als consequentie dat daardoor het verwachte eindresultaat zal dalen (*met als kanttekening dat de risico's kleiner zijn dan het geprognosticeerde positieve resultaat*).

Samenvatting en conclusie paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing

Voor de grondexploitatie is een risicoparagraaf opgesteld. Deze bestaat uit een risico-inventarisatie, de beheersmaatregelen per risico en een weerstandsparagraaf, inclusief de benodigde weerstandscapaciteit volgens het risico simulatie systeem van 'GrexManager'. Deze paragraaf wordt halfjaarlijks geactualiseerd en is meest recentelijk opgesteld per 1 januari 2026. Hiermee wordt ruim voldaan aan de criteria voor risicomangement, te weten "gestructureerd en expliciet risico's in kaart brengen, te evalueren en door er proactief mee om te gaan, ze beter te beheersen".

Deze risicoparagraaf is onlosmakelijk met de grondexploitatie verbonden. De risico's uit de risicoparagraaf dienen in ogenschouw te worden genomen bij het lezen van de uitkomsten van de grondexploitatie.

Het weerstandsvermogen wordt bepaald aan de hand van de beschikbare weerstandscapaciteit (de resultaten van de grondexploitatie) en de benodigde weerstandscapaciteit (het financiële vermogen om de risico's af te dekken). Omdat het Industrieschap Medel vanaf 1 januari 2016 Vennootschapsbelasting (Vpb) plichtig is wordt de beschikbare weerstandscapaciteit verminderd met de te verwachten af te dragen Vennootschapsbelasting. Daarnaast wordt vanaf 2017 vanuit de grondexploitatie tussentijds winst genomen. Deze komt terug in de algemene reserve (reserve tussentijds winstnemen) en heeft daarom geen gevolgen voor het totale weerstandsvermogen. De winstuitkering heeft wel impact op het weerstandsvermogen.

	Benodigde weerstandscapaciteit	Beschikbare weerstandscapaciteit	Weerstandsvermogen (grondexploitaties)
Medel afronding	€ 3.680.000	€ 28.381.574	€ 24.701.574
Vennootschapsbelasting	€ -	€ -13.725.000	€ -13.725.000
Totaal Industrieschap Medel	€ 3.680.000	€ 14.656.574	€ 10.976.574

Het totale weerstandsvermogen heeft een overschot van € 11,0 miljoen (het verschil tussen de benodigde weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit). Dit overschot is € 3,8 miljoen hoger dan in 2025. Dit wordt vooral veroorzaakt door een toename van het resultaat en afname van het risicobedrag.

Ratio weerstandsvermogen

Om te bepalen in welke mate het weerstandsvermogen ook in 2026 nog toereikend is, dient de relatie te worden gelegd tussen de financieel gekwantificeerde risico's, de daarbij gewenste weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit. Dit is te bepalen met behulp van de ratio weerstandsvermogen. Deze ratio drukt uit wat de verhouding is tussen de benodigde weerstandscapaciteit (risico's) en de beschikbare weerstandscapaciteit (resultaat grondexploitatie). Is de ratio groter dan 1 dan is de beschikbare capaciteit groter dan de benodigde capaciteit. Als de ratio onder de 1 uitkomt dan is dat een zeer ongewenste situatie.

Voor Industrieschap Medel is dat niet het geval en komt de ratio ruim boven de 1,0 positief uit op 4,0. Dit is 2,8 lager dan in 2025. Dit is met name een gevolg van een lager grondexploitatiesaldo na de winstuitkering in 2025 en een hoger risicoprofiel waardoor de verhouding wijzigt. Maar deze ratio van 4,0 valt bestendig net als in voorgaande jaren ruim in klasse A (uitstekend), namelijk ruim boven de ratio van 1.

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{€ 14.656.574}{€ 3.680.000} = 4,0$$

Kengetallen

Vanuit de BBV is het verplicht om over de volgende kengetallen te rapporteren. Aangezien Industrieschap Medel een projectorganisatie is met één activiteit, zijnde het ontwikkelen van grond, en volledig gefinancierd is uit vreemd vermogen geven de kengetallen een vertekend beeld. Hierdoor is er ook geen relatie tot de financiële positie.

Kengetallen	R 2024	R 2025	B 2025	B 2026	Normen*			Toelichting
					Cat. A	Cat. B	Cat. C	
1. Netto schuldquote: relateert de schuldpositie van de gemeente aan de inkomstenstroom	72%	0%	-81%	0%	<90%	90%-135%	>135%	Bedrijvenschap Medel is een deel van 2025 volledig uit eigen vermogen gefinancierd, de kengetallen geven daarom een vertekend beeld.
1a. Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	72%	0%	-81%	0%	<90%	90%-135%	>135%	
2. De solvabiliteitsratio: indicator om inzicht te krijgen in de mate waarin de onderneming in staat is aan zijn financiële verplichtingen te kunnen voldoen.	42%	9%	100%	100%	>50%	20%-50%	<20%	Bedrijvenschap Medel is per ultmot 2025 volledig via Eigen Vermogen gefinancierd.
3. Kengetal Grondexploitatie: in - en nog niet in exploitatie gronden / Totale baten voor bestemming	134%	3%	52%	0%	<20%	20%-35%	>35%	Gezien de aard van de activiteiten van Medel kunnen de jaarlijkse inkomsten (baten voor bestemming) enorm afwijken.
4. Structurele exploitatieruimte	0%	0%	0%	0%	>0%	>0%	>0%	Alle baten en lasten zijn incidenteel van aard.
5. Belastingcapaciteit	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	

Ad*) categorie A is het minst risicovol, categorie C het meest risicovol. Normen zijn afkomstig van de Provincie Gelderland

2.3.2 Paragraaf Financiering

Inleiding

Deze paragraaf gaat in op de resultaten van het treasurybeleid. Dit beleid is in 2005 vastgelegd in het Treasurystatuut Industrieschap Medel, door het algemeen bestuur vastgesteld op 8 december 2005 en per 1 januari 2006 in werking getreden. In dit beleidskader zijn de uitgangspunten en doelstellingen geformuleerd, alsmede de financiële en organisatorische kaders, de informatievoorziening en de administratieve organisatie op dat gebied.

Het begrip treasury is in de Wet Financiering decentrale overheden (Wet Fido) als volgt gedefinieerd: "Het sturen, beheersen, verantwoorden over en toezicht houden op de financiële vermogenswaarden, de financiële geldstromen, de financiële posities en de hieraan verbonden risico's".

Als onderdeel van de verantwoording over het gevoerde treasurybeleid, zal in deze paragraaf ook ingegaan worden op de wijze van financiering van het Industrieschap, met een overzicht van de huidig aangetrokken geldleningen.

Renterisicobeheer

Het belangrijkste uitgangspunt van de Wet Fido is het beheersen van de financiële risico's bij de decentrale overheden. Daartoe zijn in die wet o.a. twee criteria benoemd die als graadmeter dienen voor het financiële risico dat een organisatie loopt. Dit is de kasgeldlimiet voor de korte termijn financiering (< 1 jaar) en de renterisiconorm voor de lange termijn financiering (> 1 jaar).

Kasgeldlimiet

De wettelijke kasgeldlimiet voor het Industrieschap Medel is 8,2% van de begroting. De jaarlijks wisselende begrotingen en financieringsbehoeften passen niet binnen de kaders van de wet Fido. In verband met gerealiseerde verkopen en geplande leveringen is er in 2025 tijdelijk met kort geld gefinancierd.

In onderstaande tabel zijn de kasgeldlimietrapportages voor het jaar 2025 weergegeven. Deze rapportages worden conform de wet Fido opgenomen in deze paragraaf. Zoals hiervoor toegelicht voldoet Industrieschap Medel in 2025 niet alle kwartalen aan de kasgeldlimiet. Voor de betreffende kwartalen is er door de toezichthouder ontheffing verleent.

Kengetallen	Kwartaal				Gemiddeld
	Bedragen * € 1.000				
	jan-mrt	apr-jun	jul-sep	okt-dec	
Vlottende schuld	26.200	26.200	26.200	13.100	22.925
Vlottende middelen	3.226	2.461	19.392	23.423	12.125
Netto vlottende schuld	22.974	23.739	6.808	-10.323	10.800
Wettelijke norm KGL	-189	-189	-189	-189	-189
Afwijking wettelijke norm*	22.784	23.550	6.619	-10.512	10.610

* Een positieve afwijking geeft aan dat de wettelijke norm is overschreden, een negatief bedrag geeft de ruimte onder de wettelijke norm weer.

Renterisiconorm

De renterisiconorm geeft de norm aan met betrekking tot de renterisico's over de vaste schulden. Deze norm bepaalt het maximale deel van de vaste schuld dat in aanmerking mag komen voor aflossing (*al dan niet met herfinanciering*) en/of renteherziening. Als gevolg van deze norm kan een rentestijging op de kapitaalmarkt slechts gedeeltelijk doorwerken in de te betalen rentelasten over de vaste schuld.

Voor gemeenschappelijke regelingen, zoals Industrieschap Medel, is deze norm vastgesteld op 20% van het begrotingstotaal van het betreffende jaar (met een minimum van € 2,5 miljoen). Gelet op de omvang van het begrotingstotaal 2025 van het Industrieschap Medel (€ 2,3 miljoen) bedraagt de renterisiconorm in 2025 € 2,5 miljoen (minimum). Dat betekent dat in 2025 maximaal € 2,5 miljoen in aanmerking zou mogen komen voor herfinanciering en/of renteherziening. Gezien het specifieke verloop van uitgaven, inkomsten en financieringsbehoefte bij de gebiedsontwikkeling van Industrieschap Medel, alsmede de dynamiek die zich hierin voordoet, maakt het praktisch onuitvoerbaar om aan de renterisiconorm te voldoen zonder maatregelen die

onlogisch zijn en ook op gespannen voet staan met het BBV en die bovendien financieel nadelig zijn voor het resultaat van de grondexploitaties. Industrieschap Medel heeft bij de toezichthouder (provincie Gelderland) ontheffing gekregen voor het voldoen aan de renterisiconorm. Zoals toegelicht bij het onderdeel “kasgeldlimiet” is er in 2025 uitsluitend met kort geld gefinancierd en is de renterisiconorm niet van toepassing.

Financiering van het Industrieschap Medel

Bij aanvang van het jaar 2025 was in totaal € 26,2 miljoen aan leningen aangetrokken. Dit betreft 1 geldlening met een korte looptijd. De lening heeft een looptijd tot 1 juli 2025, die in 2025 is geherfinancierd tot 1 oktober 2025. Per ultimo 2025 is er geen sprake een schuldpositie.

Renteresultaat taakveld treasury

Renteschema	(bedragen x € 1.000)	2025
Externe rentelasten kort- en langlopende geldleningen		578
Externe rentebaten kort- en langlopende geldleningen		151
Saldo rentelasten en rentebaten		427
Rente aan grondexploitaties		427
Rente projectfinanciering		0
Rente baten projectfinanciering		0
Aan taakvelden toe te rekenen externe rente		0
Rente over eigen vermogen		0
Rente over voorzieningen		0
Aan taakvelden toe te rekenen rente		0
Aan taakvelden toegerekende rente		0
Verwacht renteresultaat op taakveld Treasury		0

2.3.3 Paragraaf Bedrijfsvoering

Inleiding

Deze paragraaf gaat in op de voornaamste verrichte activiteiten in het kader van de bedrijfsvoering en op de huidige stand van zaken.

Stand van zaken en verrichte activiteiten met betrekking tot de bedrijfsvoering

Personeel en organisatie

In 2025 hebben twee medewerkers een vaste aanstelling bij het Industrieschap. Het betreft de projectmedewerker/ financiële ondersteuning (0,67 fte), de office manager/ ambtelijk secretaris van het bestuur (0,45 fte).

De projectdirecteur, planeconoom, coördinator uitgifte, coördinator civiel en de controller zijn op contractbasis ingehuurd. De projectmedewerker/ financiële ondersteuning is in 2025 wegens arbeidsongeschiktheid uit dienst gegaan, de taken worden waargenomen door een functionaris op basis van inhuur.

Planning en control

De organisatie en de in 2023 ingestelde auditcommissie hebben zich in 2025 beziggehouden de rechtmatigheidsverantwoording, conform het reglement. De auditcommissie kan over 2025 een advies uitbrengen aan het dagelijks bestuur over de rechtmatigheid.

Informatieveiligheid

Gezien actuele regelgeving op het gebied van informatiebeveiliging en de ontwikkeling van internetcriminaliteit heeft Industrieschap Medel in 2025 maatregelen om op ICT-gebied de informatieveiligheid te verbeteren gecontinueerd. In 2025 maakt Industrieschap Medel voor haar ICT gebruik van een cloud oplossing, met de benodigde veiligheidsmaatregelen.

Fraude

Industrieschap Medel past structureel een frauderisico analyse toe. In deze analyse worden de denkbare frauderisico's jaarlijks geïnventariseerd en voorzien van maatregelen om deze risico's te beheersen. Deze maatregelen, die uiteenlopend van aard zijn worden vervolgens gecontinueerd, uitgebreid of aangepast. Indien zich nieuwe frauderisico's voordoen worden deze tussentijds geadresseerd. De frauderisicoanalyse en maatregelen worden intern gedeeld met alle medewerkers van de projectorganisatie, het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur. De controller monitort de uitvoering van de maatregelen.

Continuïteit

Industrieschap Medel heeft in de praktijk geen risico's op het vlak van continuïteit als gevolg van haar financiële positie of gebiedsontwikkeling. De bedrijfsvoering kenmerkt zich door planbaarheid, een beheersbare korte termijn dynamiek en een ruim weerstandsvermogen. De twee deelnemende gemeenten staan garant voor Industrieschap Medel. Er geen aanwijzingen voor risico's ten aanzien van continuïteit.

M&O beleid

Er zijn geen gevallen geconstateerd waarbij sprake is van misbruik en/of oneigenlijk gebruik. Er is geen overkoepelend M&O beleid, het risico op Misbruik & Oneigenlijk gebruik is bij Industrieschap Medel gezien de activiteiten beperkt. Dit wordt wel meegenomen in de jaarlijkse frauderisico analyse.

Inkoop en aanbesteding

De inkopen zijn rechtmatig en er is niet afgeweken van de gids proportionaliteit.

2.3.4 Paragraaf Grondbeleid

Inleiding

Aangezien het Industrieschap is opgericht ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel, zal deze paragraaf alleen ingaan op de te verwachten resultaten van de grondexploitatie en de daaraan verbonden risico's.

Visie en doelstellingen

Het beleid van de Gemeenschappelijke Regeling Industrieschap Medel heeft tot doel het binnen diens rechtsgebied ontwikkelen en realiseren van bedrijventerrein met de daarbij horende ontsluiting, water, groen en voorzieningen. Het nog te ontwikkelen deel van het bedrijventerrein dient aan te aansluiten bij de actuele maatschappelijke vraagstukken en ambities op het gebied van landschappelijke inpassing, natuur en duurzaamheid.

Geraamde resultaten in de grondexploitatie 2026 'Medel'

In het onderstaande overzicht zijn de boekwaarden tot en met 2025 en de te verwachten kosten en opbrengsten vanaf 2026 opgenomen. Dit resulteert in een saldo c.q. resultaat op eindwaarde, ofwel het voorgerecalculeerde resultaat op einddatum 31 december 2026 dat Bedrijvenpark Medel gerealiseerd is. Vervolgens is dit eindwaarde saldo naar heden contant gemaakt.

	Bedrag in mln .
Gemaakte kosten tot 1 januari 2026	€ 124,8
Nog te maken kosten vanaf 1 januari 2026	€ 9,4
Totale kosten	€ 134,2
Gerealiseerde opbrengsten tot 1 januari 2026	€ 135,1
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 januari 2026	€ 28,0
Totale opbrengsten	€ 163,1
Saldo gerealiseerd tot 1 januari 2026 (boekwaarde)	€ 10,3
Saldo nominaal (totale opbrengsten minus totale kosten)	€ 28,9
Saldo op eindwaarde (incl rente en inflatie)	€ 29,5
Saldo netto contante waarde (ncw) voor belastingen (Vpb)	€ 28,4
<i>Per 1 januari 2026</i>	
Afdracht belastingen (Vpb)	€ 13,7
Tussentijdse winstneming (reserve 2025) *	€ 47,1

** De tussentijdse winstneming (waarvan € 35 mln is uitgekeerd) wordt toegevoegd aan de algemene reserve en heeft daardoor geen invloed op het weerstandsvermogen.*

De saldi moeten worden gelezen met inachtneming van de risico's en kansen zoals genoemd in de risicoparagraaf.

2.3.5 Paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen

Inleiding

Gelet op de BBV-voorschriften dient in deze paragraaf informatie te worden verstrekt met betrekking tot het onderhoud van de kapitaalgoederen wegen, riolering, water, groen en gebouwen;

- het beleidskader,
- de uit het beleidskader voortvloeiende financiële consequenties,
- de vertaling van de financiële consequenties in de begroting.

Bij het Industrieschap Medel is geen sprake van een langdurig onderhoud van kapitaalgoederen, zoals dat wel van toepassing is bij een gemeente of provincie. Daarom is ervoor gekozen om in deze paragraaf slechts kort in te gaan op de hoofdlijnen van dat beleid betreffende het onderhoud van de kapitaalgoederen en de financiële consequenties daarvan.

Beleid met betrekking tot onderhoud kapitaalgoederen

Het Industrieschap Medel realiseert het Bedrijvenpark Medel. Dit houdt onder meer in dat het Industrieschap verantwoordelijk is voor de voorbereiding en realisatie van wegen, rioleringen, waterpartijen, groengebieden en nutsvoorzieningen en het faciliteren van een alternatieve elektriciteitsvoorziening. Voor de realisatie van het bedrijvenpark zijn eerder gebouwen gekocht. Van deze panden is er één verkocht en de overige panden zijn gesloopt. Op enig moment na de realisatie (woonrijp gemaakte fase) draagt het Industrieschap Medel de openbare ruimte in eigendom, beheer en onderhoud over aan verschillende eigenaren en beheerders. Te denken valt aan de (grondgebied)gemeenten Tiel en Neder-Betuwe en het Waterschap Rivierenland.

Financiële consequenties

Openbare ruimte wordt nadat deze gereed is tot het moment van overdracht onderhouden door het Industrieschap Medel. De eerste periode na oplevering van de aangelegde openbare ruimte onder de garantie van de aannemer. De kosten van het reguliere onderhoud worden doorbelast aan de (grondgebied)gemeenten.

Duurzaamheid

Voor Industrieschap Medel geldt voor 2025 (nog) geen verplichting ten aanzien van het duurzaamheidsverslag conform de Europese CSRD richtlijn. Ten aanzien van verslaglegging zullen de deelnemende gemeenten worden gevolgd m.b.t. 2025. Evenwel kan worden vermeld dat bij de te realiseren uitbreiding van Medel wordt gestreefd naar een invulling met duurzame bedrijfsgebouwen en -activiteiten. Inmiddels is het gebruikelijk dat de te realiseren gebouwen uitgerust zijn met zonnepanelen op de daken. Dit betreft voor Medel Afronding een substantieel oppervlakte, afhankelijk van de bouwplannen zal dit tussen 25.000 en 35.000 m² bedragen. De nieuw te vestigen bedrijven hebben hun energieverbruik en -balans sterk geoptimaliseerd, onder andere in relatie tot de collectie deelname aan de Medel Energy Hub. Naar verwachting wordt invulling geven aan de afspraken van het klimaatakkoord Parijs 2020-2050.

2.3.6 Paragraaf Wet Open Overheid

De Wet open overheid (Woo) is op 1 mei 2022 in werking getreden. Per die datum is de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) vervallen omdat deze is opgegaan in de Woo. Het doel van de Woo is om de transparantie van overheden en semioverheden te verbeteren. De wet moet ervoor zorgen dat overheidsinformatie beter vindbaar en uitwisselbaar is. Ook moet de Woo ervoor zorgen dat overheidsinformatie eenvoudig en goed wordt ontsloten en goed wordt gearhiveerd. De Woo verplicht overheden om zo veel mogelijk informatie in een vroegtijdig stadium actief openbaar te maken en te publiceren. De Woo maakt onderscheid in actieve openbaarmaking en passieve openbaarmaking.

Passieve openbaarmaking is niet nieuw; bij een besluit naar aanleiding van een Woo-verzoek moet dit besluit kenbaar worden gemaakt aan de verzoeker, maar ook op termijn ook aan 'eenieder', bijvoorbeeld door publicatie op de website van het bestuursorgaan. Bij Industrieschap Medel zijn er – vanaf inwerkingtreding van de Woo - geen Woo-besluiten genomen. Ook heeft het publiceren van Woo-besluiten nog geen kracht van wet.

Voor wat betreft de actieve openbaarmaking zijn 11 categorieën van documenten aangewezen die vallen onder deze actieve openbaarmakingsplicht. Industrieschap Medel maakt de categorieën die vanaf 1 november 2024 van kracht zijn geworden, openbaar op de website van Industrieschap Medel en via het Roo-register. Zo zijn de organisatie- en bereikbaarheidsgegevens en de contactgegevens van de Woo-contactfunctionaris op de website te vinden. Ook de stukken van het Algemeen Bestuur zijn daarop vermeld.

3. Jaarrekening 2025

3.1 Overzicht baten en lasten 2025

Programma grondexploitatie Bedragen x € 1.000	Primair begroot 2025	Begroot na wijziging 2025	Rekening 2025	Afwijking
Lasten				
Grondexploitatieprojecten	1.271	4.985	2.311	2.674
Baten				
Grondexploitatieprojecten	11.401	70.948	70.908	-40
Totaal saldo van baten en lasten	10.129	65.963	68.596	2.633
Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	-3.000	-9.642	-6.642
Mutatie onderhanden werk	-4.819	-35.506	-42.921	-7.415
Resultaat voor resultaatbestemming	5.311	27.457	16.033	-11.424
Toevoeging aan reserves	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	0	35.000	35.000	0
Resultaat na bestemming	5.311	62.457	51.033	-11.424
Administratieve verwerking winstuitkering			35.000	
Gerealiseerd resultaat			16.033	

3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

Specificatie van de gerealiseerde baten en lasten

Ter informatie is in de onderstaande tabel een nadere specificatie opgenomen van de in 2024 gerealiseerde baten en lasten van programma: 'Bedrijvenpark Medel'.

Bedragen x € 1.000	Realisatie	
Baten		
Verkoop van gronden	69.761	
Afdracht parkmanagement	-1.198	
Overige bijdragen en inkomsten	2.344	
Totale baten van programma		70.908
Lasten		
Verwervingen (kosten gronden en panden)	0	
Civiele techniek (kosten m.b.t. aanleg van het terrein)	-825	
Plankosten en VTU	-1.059	
Totale lasten van programma		-1.884
Financiële baten en lasten		
Rente- en bankkosten	-427	
Totaal financiële baten en lasten van programma		-427

Resultaat voor vennootschapsbelasting		68.596
Vennootschapsbelasting		-9.642
Resultaat na vennootschapsbelasting		58.955
Mutatie onderhanden werk, m.b.t. gronden in exploitatie		-42.921
Totaal programma (voor resultaatbestemming)		16.033
Resultaatbestemming		35.000
Resultaat na resultaatbestemming		51.033

+ betekent baten en – betekent lasten. De mutatie onderhandenwerk is baten minus lasten.

Specificatie van de verschillen tussen begroting en realisatie

Ter informatie is in de onderstaande tabel een nadere specificatie opgenomen van de verschillen tussen de begroting 2025 en de in 2025 daadwerkelijk gerealiseerde baten en lasten.

- = negatief, bij baten is minder gerealiseerd dan begroot, bij lasten is meer gerealiseerd dan begroot
- + = positief, bij baten is meer gerealiseerd dan begroot, bij lasten is minder gerealiseerd dan begroot

Bedragen x € 1.000	Afwijking
Baten	
Afronding m2 bij levering	40
Afwijking gerealiseerde baten t.o.v. begroot	40
Lasten	
Doorgeschoven uitgaven naar 2025 en 2026	2.209
Deze post bestaat voornamelijk uit uitgaven gelieerd aan Bouw- en woonrijp maken (bv. staartkosten en tijdelijke maatregelen). Veel van de uitgaven zijn doorgeschoven naar 2025 en 2026.	534
Hogere plankosten in verband met bespemmingsplan procedure en inzet juristen	-258
Afwijking gerealiseerde lasten t.o.v. begroot	2.485
Financiële baten en lasten	
Lagere financieringslasten	190
Totaal verschil baten en lasten	2.635
Lagre toename onderhanden werk	-7.415
Totaal verschil van programma (voor resultaatsbestemming)	-4.781
VPB afdracht	-6.642
Totaal verschil van programma (na resultaatsbestemming)	-11.422

Incidentele baten en lasten zijn niet afzonderlijk toegelicht omdat de rapportage uitsluitend betrekking heeft op een projectorganisatie. Binnen de projecten wordt geen onderscheid gemaakt tussen structurele en incidentele baten en lasten. Alle baten en lasten zijn incidenteel van aard.

Baten

In 2025 zijn er 3 leveringen gerealiseerd. Ook is sprake van vergoeding voor een uitgestelde levering.

Bouw en woonrijp maken

Uitgaven zijn doorgeschoven naar 2025 en 2026.

Overige uitgaven

Deze post bestaat voornamelijk uit uitgaven gelieerd aan bouw- en woonrijp maken (bv. staartkosten en tijdelijke maatregelen). Veel van de uitgaven zijn doorgeschoven naar 2025 en 2026.

Overhead

Overhead	Realisatie 2025	Begroot 2025 na wijziging	Begroot 2025 voor wijziging
Overhead	0	0	0

De overhead wordt conform wet- en regelgeving volledig doorbelast aan de grondexploitatie. De specificatie van de "eigen" overhead ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000	Realisatie 2025
Automatisering	12.758
Personeel	173.430
Grondexploitaties (dekking)	-186.188
Saldo	0

Heffing vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting (x 1.000)	Realisatie 2025	Begroot 2025 na wijziging	Begroot 2025 voor wijziging
Vennootschapsbelasting	9.642	3.000	0

Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Industrieschap Medel. Het voor Industrieschap Medel toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 246.000 (het algemeen bezoldigingsmaximum)

Verantwoordingsmodel 2025 1a Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand

bedragen x € 1	N.P. Zwiep
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,517
Dienstbetrekking?	Nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	94.311
Beloningen betaalbaar op termijn	0
Subtotaal	94.311
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	127.085
"-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	94.311
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2024	
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,440
Dienstbetrekking?	Nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	78.486
Beloningen betaalbaar op termijn	0
Subtotaal	78.486
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	102.493
Totale bezoldiging	78.486

Verantwoordingsmodel 2025 1d Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 2.100 of minder

Naam	Functie
[REDACTED]	Voorzitter Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur
[REDACTED]	Lid Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur
[REDACTED]	Lid Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur
[REDACTED]	Lid Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur
[REDACTED]	Lid Algemeen Bestuur
[REDACTED]	Lid Algemeen Bestuur
[REDACTED]	Lid Algemeen Bestuur
[REDACTED]	Lid Algemeen Bestuur

3.3 Balans

Activa

Omschrijving Bedragen x € 1	31 december 2025		31 december 2024	
VASTE ACTIVA				
Financiële vaste activa				
Overige uitzettingen met een rente-typische looptijd van één jaar of langer	29.953		29.953	
TOTAAL VASTE ACTIVA		29.953		29.953
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden:				
Bouwgronden in exploitatie 'Medel afronding'	1.793.337		44.714.560	
		1.793.337		44.714.560
Uitzettingen met een rente typische looptijd korter dan één jaar				
Uitzettingen in 's Rijks schatkist met een rente typische looptijd korter dan één jaar	9.462.984		2.891.585	
Overige vorderingen	6.686.946		1.492.804	
		16.149.929		4.384.389
Liquide middelen		200.771		241.351
Overlopende activa		162.006		19.815
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		18.306.043		49.360.115
TOTAAL GENERAAL ACTIVA		18.335.997		49.390.068

Vennootschapsbelasting: op basis van een inschatting van het fiscaal resultaat over 2025 dient er circa € 9,1 mln. aan belasting betaald te worden. Echter het werkelijk effect kan pas bepaald worden na indienen van de aangiften 2025.

Passiva

Omschrijving	31 december 2025		31 december 2024	
Bedragen x € 1				
VASTE PASSIVA				
Eigen vermogen:				
Gerealiseerd resultaat	1.709.923		20.761.572	
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		1.709.923		20.761.572
TOTAAL VASTE PASSIVA		1.709.923		20.761.572
VLOTTENDE PASSIVA				
Netto vlottende schulden met een rente typische looptijd korter dan één jaar		75.148		26.902.729
Overlopende passiva		16.550.926		1.725.768
Totaal vlottende passiva		16.626.074		28.628.497
TOTAAL GENERAAL PASSIVA		18.335.997		49.390.068

3.4 Toelichting op de balans

Vaste Activa:

Financiële vaste activa

Bedragen x € 1	Boekwaarde	Boekwaarde
Financiële vaste activa	31-12-2025	31-12-2024
Overige uitzettingen met een rentetypische looptijd van één jaar of langer - Waarborgsom	29.953	29.953
Totaal financiële vaste activa	29.953	29.953

Vlottende activa:

Voorraden

Onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie)

De voorraad onderhanden werk geeft het saldo weer van de tot en met 31 december 2025 gemaakte kosten en ontvangen inkomsten. In de boekwaarde onderhanden werk zijn de kosten en opbrengsten opgenomen voor zover zij gerealiseerd zijn. De tussentijds genomen winst wordt in de waarde van het onderhanden werk opgenomen.

De verantwoording in de jaarrekening 2025 is gebaseerd op werkelijke uitgaven en inkomsten. In de separate rapportage Herziening Grondexploitatie wordt een prognose van het eindresultaat gegeven. Het gecalculeerde resultaat van de grondexploitatie betreft een inschatting op basis van de meest recent beschikbare informatie, rekening houdend met risico's en kansen. Jaarlijks wordt het verwachte exploitatieresultaat positief of negatief bijgesteld aan de hand van de meest actuele ramingen.

Inherent aan een grondexploitatie is de onzekerheid over de nog te realiseren kosten en opbrengsten. De kostenposten zijn met een hogere mate van zekerheid te voorspellen en te beïnvloeden, meer risico's liggen aan de opbrengstenkant. Het in de berekening gehanteerde uitgiftetempo blijft, zeker gezien de economische omstandigheden en demografische ontwikkelingen, onzeker. Ook is het onzeker of de in de grondexploitatie gehanteerde en doorgerekende uitgifteprijzen zullen worden gerealiseerd. De risico's zijn inzichtelijk gemaakt in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheer.

Onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) Project 'Medel afronding'	31-12-2025	31-12-2024
Bedragen x € 1		
Verwervingen (aanschaf gronden en panden en advieskosten)	37.019.610	37.019.610
Projectkosten	10.877.362	9.885.265
VTU kosten	1.165.913	1.098.902
Kosten civiele techniek (aanleg van het terrein)	27.943.817	27.118.770
Rente	12.756.819	12.329.671
Winstneming	47.119.336	21.444.236
Totaal investeringen	136.882.856	108.896.454
Grondopbrengsten en overige ontvangsten	135.089.520	64.181.894
Totaal opbrengsten	135.089.520	64.181.894
Saldo 'Medel afronding'	1.793.337	44.714.560

Totaal nog te realiseren:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	Medel
Te realiseren kosten	9.561
Te realiseren opbrengsten	28.763
Eindwaarde	29.528

De gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten worden in de exploitatiebegroting van het plangebied verwerkt en zullen mede aanleiding zijn om een herziene exploitatiebegroting op te stellen. Alle aan het project bestede kosten minus opbrengsten zijn geactiveerd. Er wordt rente toegerekend op basis van de boekwaarde. Het rentepercentage is gelijk aan het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille per 1 januari.

Verwervingen (aanschaf gronden en panden)

De post verwervingen bevat de kosten van verwervingen van gronden en panden en onteigeningen, alsmede de direct daaraan verwante kosten gedaan in het kader van die verwervingen en onteigeningen (zoals notaris en kadaster kosten).

Projectkosten

De projectkosten bestaan uit de kosten van het projectbureau (bezetting, huisvesting etc.) aangevuld met kosten van de ondersteunende schil van diverse disciplines, bureaus en gemeentelijke inzet. De projectkosten worden voor zover aanwijsbaar aan een van de beide projecten toegerekend. De niet toewijsbare kosten worden op basis van bestede uren verdeeld over de beide projecten.

Kosten civiele techniek (aanleg van het terrein)

Onder de kosten civiele techniek vallen alle kosten met betrekking tot de aanleg (en onderhoud) van het terrein. Het betreft voornamelijk de kosten met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken, de nutsvoorzieningen, kosten die verband houden met archeologie en de kosten voor milieu (onderzoek en saneringskosten).

Specificatie van de kosten civiele techniek:	Medel
<i>Bedragen x € 1</i>	
Boekwaarde kosten civiele techniek op 31-12-2024	27.118.770
Bouwrijp maken	48.706
Woonrijp maken	565.240
Sloopkosten	0
Nutsvoorzieningen	4.605
Aanpassing wegen	0
Diversen (o.a. planschadekosten, onderhoud en CAR-verzekering)	181.928
Archeologie	10.409
Milieukosten	14.158
Totale kosten civiele techniek in 2025	825.047
Boekwaarde kosten civiele techniek op 31-12-2025	27.943.817

Niet verrekenbare BTW

De post niet verrekenbare BTW heeft betrekking op de jaren 1995 t/m 2001. Bij nader onderzoek is destijds gebleken dat van sommige posten de BTW wel terug vorderbaar was. In 2003 is met de fiscus onderhandeld en is een schikking getroffen, waardoor in 2003 € 28.280 aan BTW is teruggevorderd en ontvangen. Het totaal aan niet verrekenbare BTW bedraagt sindsdien nog € 68.799. Deze post is sinds 2004 niet meer gewijzigd.

Subsidies

Van derden ontvangen subsidies worden separaat verantwoord in de jaarrekening.

Grondopbrengsten en overige ontvangsten

Grondopbrengsten worden gerealiseerd door verkopen van kavels. Overige ontvangsten zijn o.a. rentevergoedingen en vrijgevallen optievergoedingen

Uitzettingen met een rente typische looptijd korter dan één jaar	31-12-2025	31-12-2024
Rekening courant Staat der Nederlanden	€ 9.462.984	€ 2.891.585
Overige vorderingen	€ 6.686.946	€ 1.492.804
De overige vordering ultimo 2025 betreft de debiteurenpositie per ultimo 2025.		

Schatkistbankieren

Met ingang van het jaar 2014 is het verplicht in de toelichting op de balans de informatie over het schatkistbankieren op te nemen. Industrieschap Medel heeft een drempelbedrag van € 1.000.000 dat buiten het schatkistbankieren gehouden mag worden. Onderstaande tabel geeft het bedrag aan dat gemiddeld per kwartaal buiten het schatkistbankieren gehouden is.

Berekening benutting drempelbedrag schatkistbankieren (bedragen x € 1000)					
		2025			
(1)	Drempelbedrag	1.000			
		Kw. 1	Kw. 2	Kw. 3	Kw. 4
(2)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	211	188	190	203
(3a) = (1) > (2)	Ruimte onder het drempelbedrag	789	812	810	797
(3b) = (2) > (1)	Overschrijding van het drempelbedrag	-	-	-	-
(1) Berekening drempelbedrag					
		Verslagjaar			
(4a)	Begrotingstotaal verslagjaar	1.271			
(4b)	Het deel van het begrotingstotaal dat kleiner of gelijk is aan € 500 miljoen	1.271			
(4c)	Het deel van het begrotingstotaal dat de € 500 miljoen te boven gaat				
(1) = (4b)*0,02 + (4c)*0,002 met een minimum van €1.000.000 als het begrotingstotaal kleiner of gelijk is aan 500 mln. En als begrotingstotaal groter dan € 500 miljoen is is het drempelbedrag gelijk aan € 10 miljoen,		1.000			
(2) Berekening kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen					
		Kw. 1	Kw. 2	Kw. 3	Kw. 4
(5a)	Som van de per dag buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen (negatieve bedragen tellen als nihil)	18.977	17.105	17.459	18.641
(5b)	Dagen in het kwartaal	90	91	92	92
(2) - (5a) / (5b)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	211	188	190	203

Er is geen sprake van een overschrijding van het drempelbedrag schatkistbankieren.

Liquide middelen

Liquide middelen	31-12-2025	31-12-2024
Banksaldi	€ 200.771	€ 241.351
	€ 200.771	€ 241.351

Overlopende activa	31-12-2025	31-12-2024
Nog te ontvangen bedragen/ vooruitbetaald	€ 162.006	€ 19.815

De post nog te ontvangen bedragen bestaat uit vooruitbetaalde projectkosten voor het jaar 2026.

Vaste Passiva

Eigen vermogen

Het Industrieschap Medel heeft geen eigen vermogen in de vorm van een algemene reserve. Tussentijdse winstneming (volgens BBV richtlijn voorgeschreven m.i.v. 2016) leidt tot de vorming van een winstreserve. Deze winstreserve wordt niet tussentijds uitgekeerd.

Reserves	Stand per 1-1-2025	Toevoeging 2025	Onttrekking 2025	Stand per 31-12-2025
Bedragen x € 1				
Gerealiseerd resultaat	20.761.572	25.674.981	44.726.630	€ 1.709.923
Totaal	20.761.572	25.674.981	44.726.630	€ 1.709.923

Vlottende Passiva

Netto vlottende schulden met een rente typische looptijd korter dan één jaar

Vlottende (kortlopende) geldleningen	31-12-2025	31-12-2024
Vlottende (kortlopende) geldleningen:		
Overige kasgeldleningen	€ 0	€ 26.200.000
Crediteuren	€ 75.148	€ 702.729
	€ 75.148	€ 26.902.729

Overlopende passiva	31-12-2025	31-12-2024
Nog te betalen bedragen	€ 1.308.968	€ 114.959
Belastingen	€ 15.241.959	€ 1.610.809
	€ 16.550.926	€ 1.725.768

De post nog te betalen bedragen bedraagt voornamelijk inkoopfacturen met factuurdatum 2026 maar die betrekking hebben op 2025.

Belastingen heeft betrekking op een btw-afdracht waar een akte van cessie voor is afgesloten. De afdracht wordt verrekend met de voorbelasting, na ontvangst van de definitieve beschikking.

Specificatie van de “Niet uit de balans blijkende verplichtingen”

Restantverplichtingen uit lopende opdrachten

Verstrekke opdrachten die nog niet gestart of niet voltooid zijn. De kosten worden gemaakt in 2026 (of later).

Bouw- en woonrijp maken	€ 71.574
Exploitatielasten (VTU)	€ 41.594
Overig	<u>€ 223.086</u>
Niet uit de balans blijkende verplichtingen	€ 336.253

Industrieschap Medel heeft een meerjarige huurverplichting voor de huisvesting en de servicekosten. Het contract loopt tot Q4-2026 en heeft een contractuele waarde in 2026 van circa € 85.000,-.

Industrieschap Medel heeft een leaseovereenkomst voor een kopieerapparaat, het contract loopt tot 12-2026 en de meerjarige verplichting is circa € 10.000,-.

Sinds enkele jaren wordt Industrieschap Medel door Olie en Benzine H. van Dijkhuizen Tiel B.V. aansprakelijk gehouden voor de schade die [REDACTED] heeft van de vestiging van een concurrerend tankstation op de locatie De Vaalt aan de Diepert nabij het Bedrijvenpark Medel. Industrieschap Medel is na afwijzing van de aansprakelijkheid gedagvaard door [REDACTED]. Op 4 december 2024 heeft de rechtbank Arnhem vonnis gewezen waarin gesteld wordt dat Industrieschap Medel toerekenbaar tekort is geschoten en aansprakelijk is voor schade. Industrieschap Medel heeft tegen dit vonnis hoger beroep ingesteld. De zitting in hoger beroep is gepland in kwartaal 4 van 2026, een uitspraak kan worden verwacht in 2027. De uitspraak in hoger beroep zal uitsluitsel geven over de aansprakelijkheid. Vooruitlopend hierop kan over de aansprakelijkheid, respectievelijk de hoogte van eventuele schade geen uitspraak worden gedaan. Gezien de mogelijke uitkomsten van het hoger beroep en de eventuele schadestaatprocedure, wordt dit hierbij volledigheidshalve vermeld in de jaarstukken 2025.

Gebeurtenissen na balansdatum

Niet van toepassing.

3.5 Overzicht taakvelden

Realisatie op taakvelden

De exploitatie posten van Medel zijn toe te delen aan de volgende taakvelden:

- 0.4 Overhead
- 0.5 Treasury
- 3.2. Fysieke bedrijfsinfrastructuur.

De realisatie op taakvelden ziet er als volgt uit:

Taakveld		Realisatie
Bedragen x € 1.000		2025
0.4	Overhead	
	Lasten	186
	Baten	186
0.5	Treasury	
	Lasten	578
	Baten	151
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur	
	Lasten	2.312
	Baten	70.908

3.6 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

Deze jaarrekening voor publicatiedoeleinden is opgesteld in overeenstemming met de voorschriften in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). De jaarrekening is opgesteld op basis van historische kosten en luidt in euro's. Activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij een andere waarderingsgrondslag is vermeld. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben, onverschillig of zij tot inkomsten of uitgaven in dat jaar hebben geleid. Baten en lasten, waaronder ook de heffing van vennootschapsbelasting, worden daarbij verantwoord tot hun brutobedrag. Het normenkader behorende bij de jaarstukken is op 10 december 2025 vastgesteld door het Algemeen Bestuur.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering van activa en passiva zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. Er is uitgegaan van het realisatiebeginsel. Dit houdt in dat de restantverplichtingen niet in de balans worden opgenomen, maar in de balans worden verwerkt zodra de kosten zijn gemaakt. De nog openstaande opdrachten uit 2026 worden (net als in de voorgaande jaren) in de jaarrekening gemeld als "Niet uit de balans blijkenende verplichtingen".

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

Materiële vaste activa

Activering van materiële vaste activa geschiedt bij een investering van minimaal € 15.000. De waarde is gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt lineair afgeschreven.

Onderhanden werk

Het onderhanden werk bestaat uit het project 'Medel afronding'. De voorraad onderhanden werk is gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en betreft alle tot en met de balansdatum gemaakte kosten en inkomsten. De verkrijgingsprijs betreft de inkoopprijs plus bijkomende kosten, vervaardigingsprijs betreft de inkoopprijs van de verbruikte grond- en hulpstoffen plus de directe productiekosten plus een redelijk deel van de indirecte productiekosten plus het aan de vervaardiging toe te rekenen deel van de rente op schulden. De verantwoorde uitgaven en inkomsten betreffen zowel alle directe als indirecte kosten/inkomsten en betaalde/ontvangen rente. Jaarlijks wordt per project een GREX opgesteld die dient ter beoordeling van de aanwezigheid van eventuele verliezen op lopende projecten (bijzondere waardevermindering).

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Algemene reserve

De algemene reserve wordt in de jaarrekening gewaardeerd tegen de nominale waarde (of historische waarde).

Bestemmingsreserve

De winstreserve die ontstaat als gevolg van de tussentijdse winstneming.

Overige posten

Alle overige posten in de balans zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en ingeval van materiële activa tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de afschrijvingen.

Niet uit de balans blijkenende verplichtingen

Alle verplichtingen uit contracten.

3.7 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als zijnde het verschil tussen de som van de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de mutatie onderhanden werk en de som van alle kosten en andere lasten over het jaar inclusief de mutaties in de voorzieningen. De tussentijdse resultaten op transacties worden jaarlijks verantwoord naar rato van de voortgang van de grondexploitatie (percentage of completion methode). Verliezen worden verantwoord zodra zij voorzienbaar zijn.

Met ingang van 2016 wordt, als gevolg van de vennootschapsbelastingplicht per 1-1-2016, de verschuldigde vennootschapsbelasting in de resultaatverantwoording opgenomen.

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het fiscale resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening.

3.8 Waarderingsgrondslagen inzake rechtmatigheidsverantwoording

De in de jaarrekening opgenomen rechtmatigheidsverantwoording is opgesteld op basis van de kaders zoals besloten in de financiële verordening en op basis van de kadernota rechtmatigheid. Dat betekent dat:

- De rechtmatigheidsverantwoording toeziet op de financiële rechtmatigheid van baten, lasten, balansmutaties alsmede de baten en lasten inzake de specifieke uitkeringen op grond van art. 17 Financiële verhoudingswet;
- De financiële rechtmatigheid het voorwaardencriterium, het begrotingscriterium en het misbruik & oneigenlijk gebruik criterium omvat:
 - Voor het voorwaardencriterium bestaat de norm uit het normenkader zoals op 10 december 2025 door het Algemeen Bestuur is vastgesteld;
 - Voor het begrotingscriterium geldt dat alle overschrijdingen van lasten en investeringskredieten onrechtmatig, waarbij voor een aantal scenario's in de financiële verordening is beschreven wanneer deze overschrijdingen acceptabel zijn. Voor over- en onderschrijdingen van baten, onderschrijdingen van lasten en onderschrijdingen van investeringskredieten geldt dat deze als onrechtmatig zijn aangemerkt indien ze niet tijdig aan het Algemeen Bestuur zijn gemeld;
 - Ten aanzien van het M&O criterium is de nota M&O beleid van onze organisatie leidend bij het voorkomen en opsporen van misbruik en oneigenlijk gebruik. Omdat alleen bij misbruik sprake is van een onrechtmatigheid zijn eventuele gevallen van misbruik (mits cumulatief met andere fouten of onduidelijkheden boven de verantwoordingsgrens) opgenomen in de rechtmatigheidsverantwoording.
- De rechtmatigheidsverantwoording is opgesteld binnen de kaders van de kadernota rechtmatigheid 2025 van de Commissie BBV alsmede onze eigen financiële verordening. Dit betekent dat:
 - Een verantwoordingsgrens van 2 % (zijnde € 46.226) is gehanteerd waarboven cumulatieve fouten en onduidelijkheden in de rechtmatigheidsverantwoording worden opgenomen;
 - Een rapporteringstolerantie van € 20.000 is gehanteerd waarboven fouten en onduidelijkheden in de paragraaf bedrijfsvoering worden opgenomen.

3.9 Rechtmatigheidsverantwoording

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 vastgestelde kaders zoals de begroting en verordeningen en met bepalingen in de relevante wet- en regelgeving. Bij de waarderingsgrondslagen in de jaarrekening is het door het algemeen bestuur op 10 december 2025 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 2% van de totale lasten exclusief toevoegingen aan de reserves en is daarmee vastgesteld op € 46.226. De grondslag voor deze verantwoording is de Kadernota Rechtmatigheid 2025 van de commissie BBV van september 2025.

Bevinding

Het dagelijks bestuur stelt vast dat de omvang van de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties die niet rechtmatig tot stand zijn gekomen bedrag € 6,642 mln. bedraagt. Dit is hoger dan de daarvoor gestelde grens van € 46.226. Van de niet rechtmatig tot stand gekomen verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties is volgens het dagelijks bestuur overigens een bedrag van € 6,642 mln. acceptabel op basis van door het algemeen bestuur vastgestelde afspraken.

De begrotingsonrechtmatigheid heeft betrekking op de afwijking tussen de actuele inschatting van de afdracht vennootschapsbelasting over 2025 ten opzichte van de in de jaarschijf 2025 begrote afdracht. De begrote totale afdracht in de actuele grondexploitatie wijzigt niet en is in lijn met de actuele berekende totale afdracht vennootschapsbelasting.

Bijlage 1: Berekening EMU-saldo

				2025
EMU-SALDO				23.869.574
EMU-SALDO referentiewaarde				0
Verschil EMU-saldo & referentiewaarde				23.869.574
Mutaties (1 januari tot 31 december)	Activa	Financiële vaste activa	Kapitaalverstrekkingen en leningen	0
			Uitzettingen	0
		Vlottende activa	Uitzettingen	11.765.540
			Liquide middelen	-40.580
			Overlopende activa	142.192
	Passiva	Vaste passiva	Vaste schuld	0
		Vlottende passiva	Vlottende schuld	-26.827.581
			Overlopende passiva	14.825.159
Eventuele boekwinst bij verkoop effecten en (im)materiële vaste activa				0



Bedrijvenpark Medel

Medelsestraat Oost 17
4004 LE TIEL
Postbus 6278
4000 HG TIEL

T 0344-673700
E info@medel.nl
I www.medel.nl

Rekeningnummer	BNG 28.51.19.990
BTW nummer	NL 8059.03.495.B01
IBAN nummer	NL34 BNGH 0285 1199 90
BIC/SWIFT code	BNGHNL2G