

Bedrijvenschap Regio Gouda

Ontwerp Begroting

2020

1



Inhoudsopgave *(Ontwerp-) BEGROTING*

Inleiding	3
1. Beleidsbegroting	4
Programmaplan	5
Paragrafen	8
2. Financiële begroting	14
Begroting van lasten en baten	15
Toelichting op de begroting van lasten en baten	16
Financiële positie en toelichting	20
Geprognosticeerde balans	21
Taakvelden	21
Beleidsindicatoren	22
EMU-Saldo	22

Inleiding

Indeling begroting

Per 1 januari 2004 werd het Besluit Begroting en Verantwoording 2004 (BBV 2004) van kracht. Het BBV 2004 bevat de bepalingen waaraan de begroting en de rekening van o.a. gemeenten en gemeenschappelijke regelingen moeten voldoen. Vanaf 2016 is het BBV op diverse onderdelen gewijzigd, de gevolgen hiervan zijn vanaf het begrotingsjaar 2018 in deze begroting geïmplementeerd.

In dit kader schrijft het BBV ten aanzien van de begroting voor dat deze bestaat uit:

- *de beleidsbegroting*, die weer ten minste bevat:
 - > het programmaplan
 - > de paragrafen met daarin opgenomen een aantal voorgeschreven kengetallen en het schema van rentetoerekening
- *de financiële begroting*, die weer ten minste bevat:
 - > het overzicht van de baten en lasten en de toelichting hier op
 - > de uiteenzetting van de financiële positie en de toelichting hier op
 - > een geprognosticeerde balans
 - > een overzicht waarin baten en lasten worden verdeeld naar voorgeschreven taakvelden
 - > relevante beleidsindicatoren

1. BELEIDSBEGROTING

1.1 Programmaplan

Visie

In 1993 sloten de buurgemeenten Gouda, Moordrecht en Waddinxveen een convenant over nieuwe woon- en werklocaties in de drie gemeenten.

Voor het onderwerp 'werken' was daarin vastgelegd dat, naast uitbreiding en afronding van de bestaande bedrijventerreinen, partijen gezamenlijk de exploitatie van een regionaal bedrijventerrein op het grondgebied van Moordrecht ter hand zouden nemen.

Dit moest door middel van een gemeenschappelijke regeling nader worden uitgewerkt.

Deze in het convenant gemaakte afspraken hebben geleid tot de oprichting van het Bedrijvenschap Regio Gouda bij raadsbesluiten van 1995. Doel van dit Bedrijvenschap is het ontwikkelen van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven. In het kader van deze doelstelling werkt het Bedrijvenschap sinds 1996 aan de realisatie van Gouwe Park.

Per 1 januari 2010 is de gemeente Moordrecht opgegaan in de nieuwe gemeente Zuidplas en maakt die gemeente deel uit van de gemeenschappelijke regeling.

Programma

Gezien de specifieke doelstelling van het Bedrijvenschap Regio Gouda is sprake van slechts één programma:



Luchtfoto mei 2018.

ONTWIKKELING VAN HET BEDRIJVENTERREIN GOUWE PARK

Ontwikkeling van het bedrijventerrein Gouwe Park

Wat willen we bereiken ?

Voornaamste doel van het schap is het ontwikkelen van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven.; de locatie daarvoor is Gouwe Park.

Een ontwikkelingsproces bestaat uit verwerving, aanleg infrastructuur, beheer en uitgifte van gronden en alles wat daarmee samenhangt. De overdracht van het openbaar gebied aan de gemeente Zuidplas heeft eind 2015 plaatsgevonden. In 2017 is een aanvang gemaakt met het woonrijp maken van de laatste fase van Gouwe Park, de Middeneilanden. Deze werkzaamheden worden deels in 2019 en deels in 2020 uitgevoerd en opgeleverd. Na afronding van de werkzaamheden wordt het betreffende deel van het openbaar gebied in beheer en onderhoud overgedragen aan de gemeente Zuidplas. Na de overdracht zal slechts nog sprake zijn van het beheer van de niet verkochte kavels, de verkoop daarvan en daarmee gemoeide werkzaamheden, zoals de aanleg van de ontsluitingen van de betreffende kavels.

De planologische basis is het in 2013 door de gemeenteraad van Zuidplas vastgestelde bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan vormt de leidraad voor de inrichting van het openbaar gebied en de bebouwing op en de inrichting van de kavels. Het beeldkwaliteitsplan maakt integraal deel uit van het bestemmingsplan en vormt het toetsingskader voor bouwinitiatieven op Gouwe Park.

Gouwe Park wordt gerealiseerd als een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein.

In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd dat deze wordt opgeheven nadat (zo goed als) alle bedrijfskavels zijn verkocht; nu is dat voorzien in 2020. De administratieve en organisatorische afwikkeling van de opheffing zal vermoedelijk in 2021 zijn beslag krijgen. Het financiële eindresultaat wordt dan gelijkelijk verdeeld over de deelnemende gemeenten.

Wat zijn de geplande activiteiten voor 2020?

Het terrein heeft een bruto oppervlakte van circa 65 ha, waarvan 46 ha netto uitgeefbaar is. Inmiddels (stand per 31 december 2018) is daarvan ruim 42,6 ha verkocht. Het jaar 2018 heeft vooral in het teken gestaan van de afwikkeling van een fors aantal grondverkoop van eind 2017, waarvan voor een belangrijk aantal de juridische eigendomsoverdracht in 2018 heeft plaatsgevonden. Eind 2018 zijn bovendien nog twee koopovereenkomsten gesloten die in 2019 notarieel zullen worden geleverd en verder worden afgewikkeld. De notariële eigendomscoverdracht van de verwachte verkopen in 2019 zullen grotendeels in 2020 worden afgewikkeld.

In de door het Algemeen Bestuur vastgestelde grondexploitatieberekening wordt uitgegaan van de situatie dat alle resterende kavels (in totaal circa 3,4 ha) in de loop van 2020 zullen zijn verkocht. Dit houdt in dat er over de jaren 2019 en 2020 gemiddeld 1,7 ha moet worden verkocht. Er wordt vanuit gegaan dat de in 2018 ondertekende koopovereenkomsten zullen leiden tot juridische eigendomsoverdrachten in 2019, hoewel het niet is uit te sluiten dat een enkele koopovereenkomst, bijvoorbeeld om reden van financiering, uiteindelijk wordt ontbonden.

Voor 2019 en volgende jaren wordt bestendige situatie van de economie voorzien, met naar verwachting gunstige gevolgen voor de gronduitgifte. Tegelijkertijd zal de per 1 januari 2019 doorgevoerde grondprijsaanpassing en de door te voeren prijsverhoging per 1 januari 2020 een minder gunstig effect op het afzettempo hebben. Daar komt bij dat de verwachte bouwkostenstijging eveneens een drukkend effect zal hebben op het uitgiftetempo. Het tempo van de gronduitgifte zal nauwlettend blijven worden gevolgd en bij de actualisatie van de grondexploitatie aan het eind van 2019 zal worden bezien of heroverweging van de geplande fasering en/of prijsstelling noodzakelijk is.

Groeninrichtingsplan

Bij de oorspronkelijke opzet van de Middeneilanden waren parallel aan de twee wegen enkele waterpartijen voorzien. Bij nader inzien is om bezuinigingsredenen besloten om het water niet aan te leggen. De breedte van de strook grond, waar aanvankelijk het water was voorzien, maakt het vanuit een oogpunt van kwaliteit wenselijk om een alternatieve invulling te realiseren. Hiervoor is een groeninrichtingsplan ontwikkeld. Dit plan wordt in samenspraak met de gemeente Zuidplas, vanuit haar rol van toekomstig eigenaar en beheerder van het openbaar gebied, verder ontworpen. Met de aanleg van het groeninrichtingsplan kan pas een start worden gemaakt nadat de twee aangrenzende te verkopen percelen zijn verkocht en de bouwwerken op die percelen zijn gerealiseerd. Naar verwachting zal dit in de loop van 2020 worden uitgevoerd.

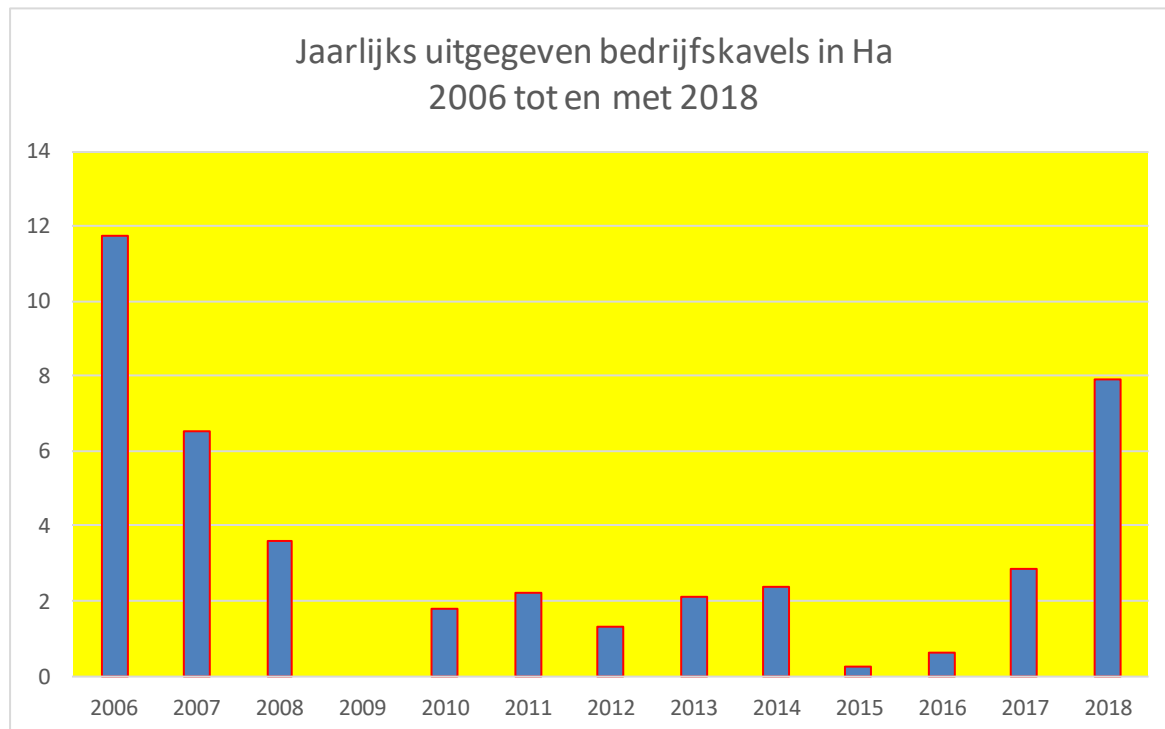
Restwerkzaamheden infrastructuur

In 2017 is een start gemaakt met het uitgifterijp maken van het middengebied. Een deel van de werkzaamheden is in 2017 en 2018 uitgevoerd. De resterende werkzaamheden worden deels in 2019 en deels in 2020 gerealiseerd en betreffen in 2020 de aanleg van diverse dam/duikers en diverse inritten ten dienste van verkochte kavels en verder het aanbrengen van deklagen op de twee wegen, inclusief trottoir.

Naamsaanduiding

Gouwe Park is een hoogwaardig bedrijventerrein en verdient een passende naamsaanduiding. Op dit moment wordt gewerkt aan een ontwerp voor een naamsaanduiding nabij de entree van Gouwe Park. De uitvoering hiervan is voorzien eind 2019, mogelijk begin 2020. Het bouwwerk zal bij oplevering in eigendom worden overgedragen aan de Vereniging Van Eigenaren van Gouwe Park. De vereniging wordt daarmee verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en eventuele toekomstige vervanging er van.

De volgende grafiek geeft een beeld van de gronduitgiften in de jaren 2006 tot en met 2018: (in hectaren)



Wat mag het kosten?

Oorspronkelijk uitgangspunt met betrekking tot de financiële haalbaarheid van Gouwe Park is een sluitende exploitatie op eindwaarde. Op basis van de meest recente, door het Algemeen Bestuur van het Bedrijvenschap vastgestelde kostprijsberekening zullen baten en lasten in 2020 onderstaand beeld vertonen. Opgemerkt dient te worden dat deze cijfers gebaseerd zijn op de aanname dat de laatste bouwkavels in 2020 zullen worden uitgegeven, de grondexploitatie per 31-12-2020 wordt gesloten en de afrekening met de deelnemende gemeenten in 2021 plaatsvindt.

alle bedragen x € 1.000	Begroting 2020
Lasten	3.476,7
waarvan:	
-apparaatskosten	368,0
-planontwerpkosten en adviezen	37,5
-bouwgrondexploitatie	1.356,4
-parkmanagement	3,3
-vennootschapsbelasting	300,0
-winst op verkopen	1.411,5
Baten	3.476,7
waarvan:	
- algemene dekkingsmiddelen	2.083,5
- mutatie onderhanden werk	1.393,2
Totaal saldo van Lasten en Baten	0,0
Mutatie reserves	0,0
Gerealiseerd resultaat	0,0

1.2 Paragrafen

Algemeen

De door BBV 2004 voorgeschreven paragrafen zijn:

- lokale heffingen (#)
- weerstandsvermogen en risicobeheersing
- onderhoud kapitaalgoederen (#)
- financiering
- bedrijfsvoering
- verbonden partijen
- grondbeleid

(#) Voor het Bedrijvenschap wordende volgende paragrafen niet opgenomen:

- Lokale heffingen.
Motivering: deze worden geheven door de gemeente Zuidplas.
- Onderhoud kapitaalgoederen.
Motivering: De openbare gronden zijn alle in eigendom, beheer en onderhoud overgedragen aan de gemeente Zuidplas, conform het bepaalde in de gemeenschappelijke regeling.

Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Het weerstandsvermogen is het vermogen van het Bedrijvenschap Regio Gouda om financiële risico's op te kunnen vangen, zonder dat zijn taken in het gedrang komen.

De weerstandscapaciteit bestaat uit middelen en mogelijkheden waarover het Bedrijvenschap beschikt om niet-begrote kosten te dekken.

In de grondexploitatieberekening wordt jaarlijks bij het onderdeel bouwgrondexploitatie rekening gehouden met niet-begrote kosten. Voor de restant looptijd wordt jaarlijks in de grondexploitatie in de post woonrijpmaken rekening gehouden met een risico van 10 % ofwel een bedrag van afgerond € 100.000. Dit wordt voldoende geacht om de onderkende risico's te kunnen opvangen.

Gegeven het feit dat de raming van deze kosten plaatsvindt binnen een meer dan sluitende exploitatieberekening wordt in dit verband uitgegaan van een voldoende aanwezige weerstandscapaciteit.

Op grond van het BBV is het opnemen van een aantal kengetallen verplicht. Tevens dient een beoordeling plaats te vinden van de onderlinge verhouding van de kengetallen in relatie tot de financiële positie van het Bedrijvenschap.

Kengetallen:	Rekening 2018	Begroting 2019 na wijz.	Begroting 2020
Netto schuldquote	-39,5	-185,5	-341,1
Netto schuldquote gecorr. alle leningen	-39,5	-185,5	-341,1
Solvabiliteitsratio	94,5	99,1	100,0
Grondexploitatie	15,6	-21,8	0,0
Structurele exploitatieruimte	19,6	22,1	40,6
Belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

De snel afnemende netto schuldquote, de solvabiliteit die in 2020 is opgelopen tot 100 en de grondexploitatiequote die eind 2020 sluit op 0 vinden enerzijds hun oorsprong in het feit dat de omvang van het onderhanden werk van het Bedrijvenschap vanaf medio 2018 niet meer is gefinancierd met vreemd vermogen en anderzijds dat de omvang van het onderhanden werk afneemt tot nihil in 2020.

De verwachte omvang per 31-12-2020 van het Eigen Vermogen van € 11.860.692 zal in 2021 worden aangewend om de deelnemende gemeenten uit te keren tenzij het Algemeen Bestuur besluit tot tussentijdse winstuitkeringen over te gaan.

Het kengetal "structurele exploitatieruimte" zegt voor het Bedrijvenschap feitelijk niets. Ter dekking van alle lasten tot aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie (2020) kunnen de structurele exploitatielasten meer dan worden gedekt uit de positief sluitende grondexploitatie per 31-12-2020.

Risico's

De risico's in het kader van de grondexploitatie kunnen in de volgende categorieën worden onderverdeeld:

1. kosten- en renterisico's
2. afzetrisico's
3. opbrengstenrisico's
4. fiscale risico's

ad 1. kostenrisico's

Het gaat hierbij om hogere dan geraamde kosten door prijsstijgingen of tegenvallers bij de uitvoering van het project. In de exploitatieberekening is rekening gehouden met een algemene trendmatige kostenstijging.

Nu het merendeel van de kosten voor het bouw- en uitgifterijp maken is gemaakt en voor fase 3, de middeneilanden, de kosten grotendeels bekend zijn, is het kostenrisico vrijwel nihil.

ad 2. afzetrisico's

Het uiteindelijk resultaat van het project is, aangezien de kosten voor bouw- en woonrijp maken vrijwel geheel zijn gemaakt, grotendeels afhankelijk van het tempo waarin de resterende kavels worden verkocht. De verwachting is dat de resterende uit te geven bedrijfsgrond uiterlijk eind 2020 zal zijn verkocht. Mocht dat niet geheel worden gerealiseerd is dat als gevolg van renteverlies van negatieve invloed op het projectresultaat. Gezien de zeer lage rentestand is dit risico in financiële zin marginaal.

ad 3. Opbrengstenrisico's

Hiervan kan sprake zijn als door markttechnische omstandigheden de door het Algemeen Bestuur vastgestelde grondprijzen niet kunnen worden gerealiseerd en nadelige bijstelling hierdoor noodzakelijk wordt. Dit heeft uiteraard gevolgen voor het uiteindelijke projectresultaat. Een dergelijk risico wordt niet voorzien.

ad 4. Fiscale risico's

Het Bedrijvenschap Regio Gouda is ingaande 2016 vennootschapsbelastingplichtig. Eind 2018 is in overleg met de Belastingdienst de fiscale grondslag in relatie tot de winstbepaling afgestemd. Deze afstemming zal in de loop van 2019 worden geformaliseerd door het afsluiten van een vaststellingsovereenkomst tussen het Bedrijvenschap en de Belastingdienst. Hiermede zijn de belangrijkste onduidelijkheden met betrekking tot fiscale grondwaarde per 1-1-2016 en de daaruit af te leiden fiscale resultaten vanaf 2016 weg genomen. Uiteraard kunnen er in relatie tot de jaarlijkse aangiften vennootschapsbelasting inzichtverschillen ontstaan tussen het Bedrijvenschap en de Belastingdienst. Gezien de geringe verwachte omvang van de fiscale totaalwinst over de periode 2016 tot en met 2020 is dit risico marginaal.

Resumé: In het begrotingsjaar 2020 zullen nog slechts resterende kosten worden gemaakt op het gebied van uitgifterijp maken en apparaatskosten. Deze kosten zijn goed in te schatten en niet of nauwelijks onderhevig aan prijsrisico. De opbrengsten zijn ingeschat op basis van de verwachte uitgiften; vertraging leidt tot een marginaal renteverlies terwijl de geraamde te realiseren grondprijzen als realistisch kunnen worden gekwalificeerd.

Het risico kan worden gekwantificeerd op maximaal € 100.000 en dit bedrag is verdisconteerd in de ramingen van de begrotingspost uitgifterijp maken.

In de grondexploitatieberekening is voor de restant looptijd van het project onder de post uitgifterijp maken rekening gehouden met een risico van 10 % ofwel een bedrag van afgerond € 100.000. Dit wordt voldoende geacht om de onderkende risico's te kunnen opvangen. Daarnaast is ten aanzien van de fiscale risico's/vennootschapsbelasting in de grondexploitatie rekening gehouden met een totale belastingdruk van € 400.000 over de restant looptijd van het project; de huidige inzichten geven aan dat dit bedrag vrijwel geheel zal kunnen vrijvallen.

Financiering

Inleiding

Het Bedrijvenschap Regio Gouda is met betrekking tot de financiering van zijn activiteiten gebonden aan ministeriële richtlijnen en hetgeen de Wet financiering decentrale overheden (Wet Fido) oplegt. Dit alles is nader uitgewerkt in het Treasurystatuut van het Bedrijvenschap. In 2009 is het Treasurystatuut vastgesteld door het Algemeen Bestuur.

De Wet Fido

In deze wet wordt onder andere de voor het Bedrijvenschap Regio Gouda relevante kasgeldlimiet bepaald. De kasgeldlimiet is de maximale omvang van de netto vlottende schuld die wij als Bedrijvenschap mogen aanhouden. Voor het Schap houdt dit concreet het maximale bedrag aan kortlopende financieringsmiddelen in dat we in de boeken mogen hebben.

Bij overschrijding van de geldende kasgeldlimiet is het Schap gehouden het bedrag waarmee de kasgeldlimiet wordt overschreden te consolideren. In de praktijk betekent dit: omzetten in een langlopende geldlening. Uitgangspunt van het instellen van een kasgeldlimiet is onder andere dat grote fluctuaties in de rentelasten bij de gemeenschappelijke regelingen worden vermeden, dan wel ingekaderd worden binnen het begrotingsjaar. Het kan dus gezien worden als een beschermend instrument om renterisico's zoveel mogelijk te beheersen.

Omvang van de kasgeldlimiet

In de hierboven genoemde Wet Fido wordt de kasgeldlimiet gedefinieerd als een bedrag ter grootte van een percentage van 8,2 van de jaarbegroting in enig jaar. Gegeven de begrotingsomvang voor 2020 ad € 3.476.700 bedraagt de kasgeldlimiet voor 2020 € 285.000. Uit onderstaande tabel blijkt dat het Bedrijvenschap in 2020 zal voldoen aan de kasgeldlimiet.

Kasgeldlimiet 2020:

Grondslag: Omvang begroting 2020 € 3.476.700				
	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal
Toegestane kasgeldlimiet				
In procenten van de grondslag	8,2%	8,2 %	8,2 %	8,2%
Bedrag	285.000	285.000	285.000	285.000
Omvang vlottende korte schuld				
Opgenomen gelden < 1 jaar	0	0	0	0
Schuld in rekening-courant	0	0	0	0
Gestorte gelden door derden < 1 jaar	0	0	0	0
Overige geldleningen niet zijnde vaste schuld	0	0	0	0
Vlottende middelen				
Contante gelden in kas	0	0	0	0
Tegoeden in rekening-courant	50.000	50.000	50.000	50.000
Overige uitstaande gelden < 1 jaar	10.311.000	10.811.111	11.311.000	11.811.000
Toets kasgeldlimiet				
Totaal netto vlottende schuld	-10.361.000	-10.861.000	-11.361.000	-11.861.000
Toegestane kasgeldlimiet	285.000	285.000	285.000	285.000
Ruimte (+) / Overschrijding (-)	10.646.000	11.146.000	11.646.000	12.146.000

Financieringsbehoefte

Vanaf medio 2018 heeft het Bedrijvenschap geen financieringsbehoefte meer en is er sprake van overliquiditeit.

Renterisiconorm en renterisico's vaste schuld 2020:

bedragen x € 1.000	2020
Renteherzieningen	0,0
Aflossingen (herfinanciering)	0,0
Renterisico op vaste schuld	0,0
Renterisiconorm	
Begrotingsomvang	3.476,7
Het bij ministeriële regeling vastgestelde percentage	20 %
Renterisiconorm	695,3
Toetsing renterisiconorm	
Renterisiconorm	695,3
Renterisico op vaste schuld	0,0
Ruimte (+) dan wel Overschrijding (-)	695,3

In bovenstaande tabel wordt het renterisico op de vaste schuld voor 2020 aangegeven. Uit de tabel blijkt dat in 2020 er geen renterisico op de vaste schuld wordt gelopen.

Rentetoerekening

Het BBV vraagt inzicht in de rentelasten, het renteresultaat en de wijze waarop rente wordt toegerekend aan investeringen, grondexploitaties en projecten.

Het volgende schema maakt dit inzichtelijk:

Schema rentetoerekening jaar 2020		
a	De externe rentelasten voor de korte en lange financiering	0
b	De externe rentebaten	0
	Totaal door te berekenen externe rente	0
c	De rente die aan de grondexploitaties wordt worden doorberekend	0
c	De rente van projectfinanciering die aan het betreffende taakveld moet worden toegerekend	0
		0
	Saldo door te rekenen externe rente	0
d1	Rente over eigen vermogen	0
d2	Rente over voorzieningen die gewaardeerd zijn op contante waarde	0
		0
	De geraamde aan taakvelden toe te rekenen rente	0
e	De werkelijk aan taakvelden (programma's inclusief overhead) toegerekende rente (renteomslag)	0
f	Renteresultaat op het taakveld treasury	0

Bedrijfsvoering

Het werkapparaat van het Bedrijvenschap wordt geleverd door de gemeente Gouda; van een formele arbeidsrelatie van deze functionarissen met het Schap is geen sprake. Met andere woorden, het Bedrijvenschap heeft geen personeel in dienst en heeft geen eigen huisvestingslocatie. Daarnaast wordt externe capaciteit ingehuurd voor de civieltechnische en stedenbouwkundige werkzaamheden.

Verbonden partijen

Het Bedrijvenschap heeft zich niet verbonden aan partijen. De partijen die participeren in de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Regio Gouda zijn, zoals eerder vermeld, de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Uitgangspunt voor de realisatie van het bedrijventerrein Gouwe Park is een tenminste sluitende grondexploitatie op eindwaarde. Een eventueel resterend voor- of nadelig resultaat op eindwaarde zal door elk van de deelnemende gemeenten voor 1/3 worden gedragen.

De participerende partners zijn op basis van gelijkwaardigheid vertegenwoordigd in het Algemeen Bestuur en in het Dagelijks Bestuur van het schap en sturen en bewaken op deze manier de doelstellingen en de beleidsvoornemens van de gemeenschappelijke regeling alsmede de voortgang daarin.

Grondbeleid

Visie en uitvoering

In verband met de realisatie van Gouwe Park heeft het Bedrijvenschap een actief grondbeleid gevoerd. Door middel van de verwerving van alle eigendommen binnen het plangebied van circa 65 ha. heeft het Bedrijvenschap de grootst mogelijke zeggenschap verkregen om zijn beleidsdoelstellingen te realiseren.

Te denken valt hierbij onder meer aan doelstellingen als duurzame ontwikkeling, kwalitatief hoogwaardige invulling van openbaar en particulier gebied (beeldkwaliteit), invoering parkmanagement en uitgifte aan regionale bedrijven.

Winstneming

Jaarlijks wordt een analyse uitgevoerd waarbij alle risico's en onzekerheden in het verwachte (positieve) resultaat zijn verdisconteerd. Daarbij kan geconcludeerd worden dat het positieve resultaat voldoende betrouwbaar te bepalen is. Bij het hanteren van de POC-methode naar rato van de gerealiseerde kosten en gerealiseerde baten is voor het jaar 2020 een (afgerond) bedrag van € 1.411.500 geprognoseerd.

Resultaatprognose

Op basis van de meest recente grondexploitatie berekening wordt uitgegaan van een uiteindelijk voordelig projectresultaat van € 11.860.692. Dit voordelig resultaat wordt door middel van tussentijds winstnemen gespreid over de jaren 2017 tot en met 2020 ten laste van de grondexploitatie berekening gebracht waardoor deze per eind 2020 sluit op nihil.

Het Eigen Vermogen zal jaarlijks met de tussentijdse winstnemingen worden gevoed en naar verwachting per 31-12-2020 € 11.860.692 bedragen.

Onderstaande tabel geeft in gecomprimeerde vorm inzicht in de resultaten van de grondexploitatieberekening.

(Bedragen x € 1.000)

Boekwaarde 1-1-2020	Vermeer- deringen 2020	Vermin- deringen 2020	Boekwaarde 31-12-2020	Geraamde nog te maken kosten	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd eind- resultaat per 31-12-2020
-1.393,2	3.476,7	2.083,5	0,0	0,0	0,0	0,0

Risico's en reserves

In de grondexploitatieberekening wordt rekening gehouden met de in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing genoemde risico's. Op eindwaarde basis bedraagt het bedrag dat hiervoor vanaf 1 januari 2020 voor de restant looptijd van het project beschikbaar is € 100.000. Dit bedrag wordt voldoende geacht om de aangegeven onderkende risico's te kunnen opvangen.

Daarnaast is ten aanzien van de fiscale risico's/vennootschapsbelasting in de grondexploitatie rekening gehouden met een totale belastingdruk van € 400.000 over de restant looptijd van het project; de huidige inzichten geven aan dat dit bedrag vrijwel geheel zal kunnen vrijvallen.

Gegeven het feit dat deze beide ramingen plaatsvindt binnen een ruim positief-sluitende exploitatieberekening wordt het creëren van een risicoreserve niet noodzakelijk geacht.

2. Financiële begroting



2.1 Begroting van lasten en baten

(Bedragen zijn x € 1.000,--)

LASTEN	Omschrijving	Rekening 2018	Begroting 2019 na wijz.	Begroting 2020
Kapitaallasten				
	Rente langlopende geldleningen	33,3	0,0	0,0
	Rente kortlopende geldleningen	0,0	0,0	0,0
	Totaal kapitaallasten	33,3	0,0	0,0
Apparaatskosten				
	Totaal apparaatskosten	318,1	272,5	368,0
Planontwerpkosten en adviezen				
	Totaal planontwerpkosten en adviezen	32,7	37,5	37,5
Bouw grondexploitatie				
	Grondverbetering	0,0	0,0	247,7
	Bouw rijpmaken	13,0	0,0	0,0
	Uitgifterijpmaken	435,2	1.780,0	1.071,2
	Voorbereiding, toezicht en uitvoering	262,4	150,0	25,0
	Opw aarden entree	0,0	51,0	0,0
	Onderhoud en beheer bedrijventerrein	22,9	18,4	12,5
	Totaal bouwgrondexploitatie	733,5	1.999,4	1.356,4
Parkmanagement				
	Totaal kosten parkmanagement	1,3	6,7	3,3
Dotaties aan voorzieningen				
	Totaal dotaties aan voorzieningen	0,0	0,0	0,0
Rijksbelastingen				
	Totaal rijksbelastingen	0,0	100,0	300,0
Winst op verkopen				
	Totaal winst op verkopen	3.207,1	1.409,2	1.411,5
	Mutatie saldo onderhanden werk	12.075,4	2.559,4	0,0
TOTAAL VAN DE LASTEN		16.401,4	6.384,7	3.476,7
BATEN				
Diverse inkomsten				
	Rente uitstaande financieringsmiddelen	0,0	0,0	0,0
	Rente van derden	136,1	0,0	0,0
	Overige inkomsten	67,6	46,8	47,8
	Totaal diverse inkomsten	203,7	46,8	47,8
Bouw grondexploitatie				
	Verkopen	16.197,7	6.337,9	2.035,7
	Totaal bouwgrondexploitatie	16.197,7	6.337,9	2.035,7
Bijdragen van voorzieningen				
	Totaal bijdragen van voorzieningen	0,0	0,0	0,0
	Mutatie saldo onderhanden werk		0,0	1.393,2
TOTAAL VAN DE BATEN		16.401,4	6.384,7	3.476,7
	Totaal saldo van baten en lasten	0,0	0,0	0,0
	Toevoegingen en onttrekkingen aan reserves	0,0	0,0	0,0
	GEREALISEERD RESULTAAT	0,0	0,0	0,0

2.2 Toelichting Begroting van Lasten en Baten

(Alle bedragen zijn x € 1.000)

LASTEN

4.01 Kapitaallasten

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
33,3	0,0	0,0

De kapitaallasten hebben betrekking op de rentelasten van het aangetrokken vreemd vermogen ter financiering van het project Gouwe Park. Vanaf medio 2018 wordt geen beroep meer gedaan op externe financieringsmiddelen.

4.02 Apparaatskosten

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
318,1	272,5	368,0

- 01 Representatie en vergaderkosten ad € 500
Betreft zaken als kosten van recepties, attenties bij openingen, e.d.
- 02 Overige kosten AB/DB ad € 2.750
Betreffen incidentele kosten ten behoeve van het AB/DB.
- 03 Promotie, acquisitie en voorlichting ad € 5.500
Onder deze raming vallen de kosten van de website www.gouwepark.nl, promotiemateriaal, kosten van advertenties, etc.
- 04 Ambtelijke ondersteuning door deelnemende gemeenten ad € 171.500
Deze post betreft de geraamde kosten van de ambtelijke ondersteuning door de gemeenten Gouda en Zuidplas.
- 05 Belastingen en heffingen ad € 17.000
Onder deze post vallen kosten als Onroerende Zaak Belasting (over de niet verkochte kavels), Dijk- en Polderlasten, Waterschaplasteren en overige lasten van dien aard.
- 06 Verzekeringen ad € 2.000
Het Bedrijfschap heeft een bestuurders aansprakelijkheidsverzekering afgesloten; de premie wordt ten laste van deze raming gebracht.
- 07 Accountantskosten en kosten voor fiscale- en juridische adviezen ad € 37.750
Betreft de kosten van de externe accountant voor de jaarlijkse controle van de administratie en het jaarverslag. Verder kan dit budget worden aangewend ter dekking van kosten inhuren van externe deskundigheid op het gebied van de vennootschapsbelasting, BTW, BBV. Tevens zal naar verwachting in 2020 extern advies worden ingewonnen in verband met de opheffing van de gemeenschappelijke regeling.

- 08 Bureau- en administratiekosten ad € 6.000
De kosten die rechtsreeks verband houden met het voeren van de administratie worden hier geraamd. Hierbij moet gedacht worden aan kosten automatisering, drukwerk, kopieerkosten, bankkosten, etc.
- 09 Nazorgbudget ad € 125.000
Het streven is de gemeenschappelijke regeling in het 4^e kwartaal van 2020 in zijn geheel af te wikkelen. Vanaf 1 januari 2021 zal nog een aantal werkzaamheden moeten worden uitgevoerd zoals opstellen jaarrekening 2020 + de accountantscontrole, afwikkeling fiscaliteit, wellicht de uitgifte van één of meerdere restkavels etc. Naar de huidige inzichten zal één van de deelnemende gemeenten met deze resterende werkzaamheden worden belast; ter dekking van de kosten van die deelnemende gemeente is in de begroting 2020 vooralsnog een bedrag van € 125.000 gereserveerd.
In de loop van 2019/2020 zal dit nader worden gekwantificeerd.

4.03 Planontwerpkosten en adviezen derden

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
32,7	37,5	37,5

Adviezen derden ad € 37.500

Betreft met name de kosten van adviezen en plantoetsingen door een extern in te huren stedenbouwkundig adviesbureau.

4.04 Bouwgrondexploitatie

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
733,5	1.999,4	1.356,4

De raming voor 2020 betreft de verwachte vergoeding voor grondverbetering van de nog uit te geven kavels in fase 1, de kosten voor inritten en dam/duikers grenzend aan de nog uit te geven kavels en de kosten van directievoering en toezicht op de uit te voeren werkzaamheden.

Tevens is budget gereserveerd voor de definitieve inrichting van het openbaar gebied op de middeneilanden.

4.05 Parkmanagement

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
1,3	6,7	3,3

Parkmanagement, bijdrage aan VVE Gouwe Park en overige kosten ad € 3.300

4.06 Rijksbelastingen/Vennootschapsbelasting

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
0,0	100,0	300,0

Vanaf 2016 is het Bedrijvenschap belastingplichtig in het kader van de vennootschapsbelasting. De raming voor 2020 is een aanname die is gebaseerd op de verwachte omvang van de fiscale winst over 2020.

4.09 Winst op verkopen

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
3.207,1	1.409,2	1.411,5

Op basis van de in het BBV voorgeschreven methode van het bepalen van het “nemen” van administratieve winst wordt voor het jaar 2020 uitgegaan van een bedrag van € 1.411.500.

4.08 Mutatie Voorraden

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
12.075,4	2.559,4	-1.393,2

Betreft het activeren of deactiveren van het jaarlijks exploitatiesaldo. Uitgangspunt is een tenminste sluitende exploitatie. Dit houdt in dat het saldo onderhanden werk bij het expireren van de grondexploitatie negatief dan wel maximaal € 0,00 is.

Voorts is in artikel 25 van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap bepaald, dat de financiële inbreng en de risico verdeling geschiedt op basis van een derde per deelnemende gemeente.

BATEN

8.01 Diverse inkomsten

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
203,7	46,8	47,8

- 01 Rente uitstaande financieringsmiddelen ad € 0
In 2020 zal er sprake zijn van uitzettingen. Vanwege het verplicht uitzetten in 's Rijks schatkist zijn voorzichtigheidshalve geen rentebaten geraamd.
- 02 Rente koopsommen ad € 0
In de koopovereenkomsten wordt een rentepercentage van 4% gehanteerd.
Rentebaten die voortvloeien uit koopovereenkomsten worden niet expliciet geraamd omdat deze niet in te schatten zijn.
- 03 Overige inkomsten € 46.800
Betreffen de geraamde huuropbrengsten van de reclamemast.

8.03 Bouwgrondexploitatie

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
16.197,7	6.337,9	2.035,7

Verkopen van kavels ad € 2.035,7

Het uitgiftetempo is onder meer afhankelijk van de economische ontwikkelingen en de investeringsbereidheid van geïnteresseerde ondernemers/ontwikkelaars. In deze begroting is er van uitgegaan dat de resterende kavels in 2020 alle zijn uitgegeven.

9.99 Saldo van lasten en baten/toevoegingen en onttrekkingen aan reserves/gerealiseerd resultaat

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
0,0	0,0	0,0

Totaal baten begroting 2020	€ 3.476.700
Totaal lasten begroting 2020	€ 3.476.700

Saldo van lasten en baten	€ 0
Mutatie van reserves	€ 0

Begrotingsaldo na bestemming	€ 0
	=====
Waarvan incidentele baten en lasten (saldo)	€ 1.411.500
Structureel begrotingssaldo	€ - 1.411.500

De commissie BBV heeft aangegeven dat in een grondexploitatie alle baten en lasten kwalificeren als structureel met uitzondering van de administratieve winstneming.

2.3 Uiteenzetting financiële positie en toelichting

De financiële positie van het Bedrijvenschap is voortdurend aan wijziging onderhevig. Dit heeft te maken met het gebruikelijke grondbedrijf proces van verwerving, bouw- en woonrijp maken en gronduitgifte naar tenslotte beheer.

Zo zullen de eerste jaren (hoge) investeringen plaatsvinden ten behoeve van verwerving, grondverbetering, bouw- en woonrijp maken, aanleg infrastructuur, etc. Pas na jaren zullen opbrengsten gaan ontstaan door de verkoop van bedrijfskavels.

Uitgaande van een sluitende exploitatie, dat wil zeggen dat de opbrengsten uiteindelijk de voorgefinancierde investeringen dekken, eindigt het Bedrijvenschap per einddatum met een financieel neutrale positie.

In de gemeenschappelijke regeling is bepaald dat een eventueel voor- of nadelig exploitatiesaldo aan het einde van het project ten gunste dan wel ten laste van de drie deelnemende gemeenten zal komen op basis van elk 1/3 gedeelte.

Het huidige financiële perspectief geeft aan dat het saldo van het onderhanden werk, zijnde het saldo van de door het Bedrijvenschap voorgefinancierde investeringen verminderd met opbrengsten, de komende jaren globaal het volgende verloop zal vertonen:

Datum	Boekwaarde * € 1.000
31 december 2019	-1.393,2
31 december 2020	0,0

Op grond van het BBV is het Bedrijvenschap gehouden jaarlijks een bedrag als gerealiseerde winst op de grondverkoop administratief "te nemen" en de winst toe te voegen aan het Eigen Vermogen. Deze winstbedragen worden jaarlijks met het onderhanden werk afgerekend.

De ontwikkeling van het Eigen Vermogen vertoont naar verwachting globaal het volgende beeld:

Datum	Eigen Vermogen * € 1.000
31 december 2019	10.449,2
31 december 2020	11.860,7

Oorspronkelijke doelstelling van de deelnemende gemeenten was te sturen op tenminste een sluitende grondexploitatie. De eind 2018 geactualiseerde grondexploitatieberekening geeft aan dat aan het einde van de looptijd een voordeel van € 11,86 miljoen op eindwaarde te verwachten is.

In het beleidsdeel van deze begroting is onder de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing een aantal risico's aangegeven die het thans verwachte exploitatieresultaat zou kunnen beïnvloeden.

Wanneer deze risico's zich zouden voordoen zijn er, gegeven het afrondend stadium waarin het project zich bevindt, niet veel maatregelen meer mogelijk om financiële tegenvallers te compenseren. Voorbeelden van maatregelen die thans nog reesteren zijn:

- aanpassing van de uitgifteprijsen
- trachten het uitgiftetempo te versnellen

Overigens, op dit moment is er, zoals hiervoor beschreven, geen aanleiding voor de veronderstelling dat het project Gouwe Park niet tenminste binnen de oorspronkelijke financiële neutrale doelstelling kan worden afgewikkeld.

2.4 Geprognosticeerde balans

Gemeenschappelijke regelingen zijn op grond van het BBV verplicht om een geprognosticeerde balans op te nemen in hun begroting. Dit overzicht geeft inzicht in de verwachte meerjarige ontwikkeling van de bezittingen en schulden van de gemeenschappelijke regeling.

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2019	31-12-2020
Activa:		
Immateriële vaste activa	0,0	0,0
Voorraden	-1.393,2	0,0
Uitzettingen met een rentetypische looptijd < 1 jaar	10.892,4	11.811,0
Liquide middelen	50,0	49,7
Overlopende activa	0,0	0,0
Totaal ACTIVA	10.549,2	11.860,7
Passiva:		
Eigen Vermogen	10.449,2	11.860,7
Voorzieningen		
Vaste schulden met een rentetypische looptijd > 1 jaar	0,0	0,0
Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd < 1 jaar	0,0	0,0
Overlopende passiva	100,0	0,0
Totaal PASSIVA	10.549,2	11.860,7

2.5 Taakvelden

Gemeenschappelijke regelingen (GR's) zijn op grond van het BBV verplicht om een overzicht op te nemen waarin de lasten en baten van de GR verdeeld worden naar taakvelden. Deze taakvelden zijn door het Rijk vastgesteld. Via dit overzicht kunnen GR's makkelijker met elkaar worden vergeleken.

Taakvelden	Begroting 2020
<u>Lasten:</u>	
0.1 Bestuur	20,8
0.4 Overhead	163,3
0.5 Treasury	0,0
0.9 Vennootschapsbelasting	300,0
0.10 Mutatie reserves	1.411,5
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	1.581,1
Sub-totaal lasten	3.476,7
<u>Baten:</u>	
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	47,8
0.5 Treasury	0,0
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	3.428,9
Sub-totaal baten	3.476,7

(Bedragen x € 1.000)

Omdat binnen deze begroting slechts sprake is van één programma is een nadere uitsplitsing (per programma) niet noodzakelijk.

2.6 Beleidsindicatoren

Vanaf begrotingsjaar 2018 zijn gemeenschappelijke regelingen (GR's) op grond van het BBV verplicht beleidsindicatoren op te nemen. GR's hoeven slechts die beleidsindicatoren op te nemen die behoren tot de taakvelden waarbinnen de GR activiteiten uitvoert.

Voor het Bedrijvenschap Regio Gouda is slechts indicator "Overhead" in % van de totale lasten van toepassing.

Nr.	Indicator	Meeteenheid	Periode	GR	Bron
1	Overhead	In % van de totale lasten	2020	4,7	Eigen begroting

3 EMU-SALDO

Onderstaande tabel geeft inzicht in de ontwikkeling van het EMU-saldo van het Bedrijvenschap Regio Gouda.

		2018 Realisatie	2019 na wijz.	2020
1	Exploitatiesaldo vóór toevoeging aan c.q. onttrekking uit reserves	0,0	0,0	0,0
2	Mutatie (im) materiële vaste activa	- 5,1	0,0	0,0
3	Mutatie voorzieningen	0,0	0,0	0,0
4	Mutatie voorraden (incl. bouwgronden in exploitatie)	-12.170,3	-2.559,4	1.393,2
5	Verwachte boekwinst bij verkoop effecten en verwachte boekwinst bij verkoop (im)materiële vaste activa	0,0	0,0	0,0
	Berekend EMU-saldo	12.075,4 Vo	2.559,4 V0	1.393,2 NA



