Kempisch Bedrijvenpark

Begroting 2022

Inclusief meerjarenbeleid 2023-2024

Ontwerp 22 maart 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Beleidsbegroting 5
2.1 Programmaplan 5
2.1.1 Doelstelling 5
2.1.2. Wat willen we bereiken? 5
2.1.3. Wat doen we er voor? 6
2.1.4. Wat mag het kosten? 7
2.2 Paragrafen 8
2.2.1 Weerstandsvermogen 8
2.2.2 Financiering 11
2.2.3 Bedrijfsvoering 14
2.2.4 Rechtmatigheid 17
2.2.5 Grondbeleid 18
2.2.6 Verbonden partijen 20
3. Financiële begroting 22
3.1 Toelichting op de financiële begroting 22
3.2 Programmabegroting 22
3.2.1 Toelichting 22
3.2.2 Programma Grondexploitatie 23
3.2.3 Geprognosticeerde meerjarenbalans 25
3.2.4 Reserves 26

Vastgesteld door het Dagelijks Bestuur d.d. 22 maart 2021
Nog vast te stellen door het Algemeen Bestuur d.d. 21 juni 2021

1. Inleiding

Voor u ligt de begroting 2022 en de meerjarenbegroting 2023-2024 van het openbaar lichaam Kempisch Bedrijvenpark. Na vermelding van enkele formele aspecten van het openbaar lichaam wordt ingegaan op de doelstellingen, het beleid en concrete activiteiten in de planperiode. Vervolgens wordt aandacht besteed aan aspecten als weerstandvermogen en financiering.

Oprichting, doelstelling en in werking treden openbaar lichaam "Kempisch Bedrijvenpark"

Op 29 augustus 2006 is het "Kempisch Bedrijvenpark" opgericht. Het Kempisch Bedrijvenpark is een rechtspersoon en is gevestigd te Bladel. De gemeenschappelijke regeling "Kempisch Bedrijvenpark" is in werking getreden per 1 oktober 2006.

Kempisch Bedrijvenpark heeft tot doel het ontwikkelen en realiseren van een kwalitatief hoogwaardig en uit financieel-economisch oogpunt aanvaardbaar bedrijvenpark gelegen binnen het rechtsgebied, binnen de door het bevoegde gezag te stellen ruimtelijke en andere publiekrechtelijke randvoorwaarden en met inachtneming van de nader te formulieren sectorale doelstellingen en uitgangspunten.

Looptijd gemeenschappelijke regeling "Kempisch Bedrijvenpark"
De gemeenschappelijke regeling heeft een looptijd tot 1 januari 2024 of zoveel eerder dat 90% van de binnen het bedrijvenpark door of namens het algemeen bestuur vervaardigde uitgeefbare grond is verkocht aan derden en door het algemeen bestuur is ingestemd met de uitgangspunten, de organisatorische vormgeving en de financiering betreffende het parkmanagement (artikel 38 Gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark). In de meerjarenbegroting zijn de jaarschijven opgenomen van 2023 tot en met 2024. Het betreffen twee jaren, aangezien de basis voor de begroting van het KBP is gebaseerd op de herziening van de grondexploitatie met een gemiddelde uitgifte van 5 ha per jaar. In deze herziening is geprognosticeerd dat alle gronden in 2024 zijn uitgegeven.

Procedure begroting
Kempisch Bedrijvenpark is met betrekking tot de begroting en de verslaggeving onderworpen aan het Besluit Begroting en Verantwoording. Bij het samenstellen van deze begroting is met deze regelgeving rekening gehouden.
In overeenstemming met artikel 29 van de "Gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark" zendt het Dagelijks Bestuur jaarlijks vóór 1 april een ontwerpbegroting van Kempisch Bedrijvenpark voor het komende kalenderjaar, vergezeld van een deugdelijke toelichting, aan de raden van de deelnemende gemeenten. De raden kunnen binnen acht weken na toezending van de ontwerpbegroting het Dagelijks Bestuur van hun reactie doen blijken. Het Algemeen Bestuur stelt de begroting vast vóór 1 juli van het jaar voorafgaande aan dat waarvoor de begroting moet dienen. De vastgestelde begroting wordt binnen 14 dagen na vaststelling, doch uiterlijk vóór 1 augustus van het jaar voorafgaande aan dat waarvoor de begroting dient, gezonden aan Gedeputeerde Staten.

Meerjarenbeleidsplan
In overeenstemming met artikel 18 van de "Gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark" stelt het Dagelijks Bestuur jaarlijks vóór 15 maart een ontwerp-Meerjarenbeleidsplan op. Het ontwerp-Meerjarenbeleidsplan wordt vóór 1 april toegezonden aan de leden van het Algemeen Bestuur en de raden van de deelnemende gemeenten. De raden kunnen binnen acht weken na toezending het Dagelijks Bestuur van hun reactie doen blijken. Het Algemeen Bestuur stelt het Meerjarenbeleidsplan vast vóór 1 juli van het jaar voorafgaande aan het eerste jaar waarvoor het Meerjarenbeleidsplan dan wel het bijgestelde Meerjarenbeleidsplan moet dienen.
Het Algemeen Bestuur is in de vergadering van 2 juli 2007 akkoord gegaan met het integreren van het Meerjarenbeleidsplan in de begroting, waardoor uiteindelijk nog maar één document vastgesteld hoeft te worden.

Bijdragen gemeenten
In artikel 31 van de gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark is ten aanzien van risicoverdeling en bijdragen deelnemers opgenomen dat de deelnemende gemeenten ieder voor 25% bijdragen in het exploitatieresultaat, zowel positief alsook negatief.
In de gehele exploitatieopzet wordt uitgegaan van een sluitende begroting. Er worden dan ook geen bijdragen van de gemeenten verwacht.

2. Beleidsbegroting

2.1 Programmaplan

2.1.1 Doelstelling

Grotere Kempische bedrijven willen graag uitbreiden, maar liever niet vertrekken uit de Kempen. Provinciaal beleid geeft aan dat op de lokale terreinen geen kavels groter dan 5.000 m² mogen worden uitgeven, en dat bedrijven met deze grotere ruimtebehoefte zich dienen te vestigen in de stadsregio. De Kempengemeenten zien bedrijven liever niet vertrekken naar bedrijventerreinen rondom de steden. Daarom ontwikkelen de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden gezamenlijk een bedrijventerrein waar bedrijven > 5.000 m² kunnen uitbreiden en doorgroeien. Behoud van werkgelegenheid en dus 'bevorderen van de leefbaarheid in de Kempen', is de hoofddoelstelling voor de realisatie van het Kempisch Bedrijvenpark.

Belangrijkste randvoorwaarden bij de ontwikkeling van het bedrijvenpark zijn:
A) integrale gebiedsontwikkeling;
B) optimale bereikbaarheid van De Kempen en het Kempisch Bedrijvenpark;
C) duurzaam bedrijvenpark

2.1.2. Wat willen we bereiken?

Binnen de onder de doelstelling opgenomen randvoorwaarden willen we het volgende bereiken (een aantal hiervan zijn inmiddels bereikt. Voor het totaaloverzicht zijn zowel de nog te realiseren als de gerealiseerde doeltellingen opgenomen):

A) Integrale gebiedsontwikkeling
- door ontwikkeling van het bos- en natuurkader ontstaat langs de bestaande linten een aantrekkelijk decor voor recreatief (fiets)verkeer tussen de verschillende natuur- en bosgebieden;
- het werk-/woonbos wordt een stedelijk uitloopgebied voor Hapert;
- het bestaande motorcrossterrein in het plangebied (MC Hapert) wordt geclusterd met het te handhaven motorcrossterrein in het bosgebied in de uiterste oosthoek van het plangebied van Kempisch Bedrijvenpark (MC Eersel);
- bos- en natuurontwikkeling in zowel het werk-/woonbos als in een strook van minimaal 50 meter aan de west- en zuidzijde van het bedrijvenpark;
- realiseren van woonkavels in het woonbos;
- het uitgeefbaar deel voor bedrijvigheid en wonen in het woonbos bedraagt circa 5,5 hectaren. De bedrijfsvlakken herbergen samen circa 65-70 hectare bedrijfsgrond.

B) Optimale bereikbaarheid
- om de verkeersproblematiek op de huidige N284 (Reusel-Eersel) aan te pakken heeft de provincie Noord-Brabant besloten tot de aanleg van een nieuw tracé van de N284 aansluitend op de nieuwe aansluiting op A67. Het betreft een nieuw tracé vanaf Hapert, over het plangebied van het KBP naar de aansluiting op de A67. Ontwikkeling en financiering vindt plaats in gezamenlijkheid met het Openbaar Lichaam Kempisch Bedrijvenpark;
- interne infrastructuur aansluiten op de nieuwe provinciale weg.

C) Duurzaam bedrijvenpark
- binnen het kader van het huidige beleid op het gebied van duurzaam (stedelijk) waterbeheer, dient bij de realisatie van het bedrijvenpark op zijn minst het bestaande watersysteem gehandhaafd te blijven en, als mogelijk, het natuurlijke watersysteem te worden hersteld;
- inspelen op het thema duurzame energie, wat betekent minimaliseren van het energieverbruik en het implementeren van duurzame energie;

- waarborgen kwaliteiten van gebied van Kempisch Bedrijvenpark in de toekomst en daarmee ook de zogenaamde levenscyclus van het park te waarborgen. Hiervoor zal parkmanagement in het gebied worden ingevoerd. Bij parkmanagement werken bedrijven onderling en met de gemeente(n) samen om op het bedrijventerrein de gewenste kwaliteit te realiseren en deze op lange termijn te behouden;
- op het bedrijventerrein zal de mogelijkheid worden geboden om een facility point te realiseren. Het facility point zal diensten onderbrengen die door de bedrijven en haar werknemers op het terrein van het bedrijvenpark worden afgenomen;
- intensief ruimtegebruik wordt gestimuleerd. Minimale eisen zoals o.a. bebouwingspercentages en bouwhoogtes zijn in het bestemmingsplan verankerd;
- streven is dat het Keurmerk Veilig Ondernemen voor nieuwe bedrijventerreinen wordt verkregen. Hierdoor wordt gewaarborgd dat het Kempisch bedrijvenpark vooraf getoetst wordt op haar veiligheid. Dit vindt plaats in gezamenlijkheid met brandweer, politie en het Openbaar Lichaam Kempisch Bedrijvenpark;
- opstellen van uitgiftebeleid dat een goede balans heeft tussen duurzame uitgifte en voldoende ontwikkelingsruimte voor de bedrijven.

2.1.3. Wat doen we er voor?

In hoofdlijnen kunnen de doelstellingen voor het Kempisch Bedrijvenpark als volgt vertaald worden naar de daarbij passende activiteiten voor het Kempisch Bedrijvenpark. Na opsomming van de activiteiten zullen de te realiseren meerjarige prestaties nader geconcretiseerd worden voor de jaren 2022 tot en met 2024.

De hoofddoelstelling is vertaald naar de volgende concrete (sub)doelstellingen en daarbij passende activiteiten/ flankerend beleid:

Concrete doelstelling	**Activiteiten (producten)**
A) Integrale gebiedsontwikkeling	verwerving gronden
	coördineren, faciliteren, (mede) voorbereiden en (mede) uitvoeren van de toepassing van de grondgebied gemeente van de Wet voorkeursrecht gemeenten
	het toepassen van de onteigeningswet, zowel door middel van het rechtstreeks indienen van onteigeningsverzoeken bij de Kroon als door middel van het coördineren en faciliteren van de door de grondgebied gemeenten te starten onteigeningsprocedures
	het voeren van alle voor het bedrijvenpark benodigde voorzieningen van openbaar nut en semiopenbaar nut, inclusief de met deze aanleg verband houdende nazorg, waartoe in ieder geval wordt gerekend het verrichten van alle werkzaamheden gericht op het bouwrijp en gebruik gereed maken van het bedrijvenpark
	het uitgeven van bouwkavels
B) Optimale bereikbaarheid	voorbereiden infrastructurele werken voor zowel de aansluiting/ provinciale weg als de interne infrastructuur
	coördineren financiering van de infrastructurele werken
C) Duurzaam bedrijvenpark	onder meer het oprichten en in stand houden van een parkmanagementorganisatie ten behoeve van het toekomstige beheer en het overdragen aan de grondgebied gemeente van de in opdracht van het Kempisch Bedrijvenpark alsdan gerealiseerde openbare ruimte binnen het rechtsgebied
	ontwikkelen van een slagvaardig promotie-, acquisitie- en uitgiftebeleid voor de uitgifte van bouwkavels en daarmee verband houdende vestiging van bedrijven

Stand van zaken begin 2021

Sinds maart 2020 heeft Nederland te maken met de uitbraak van het coronavirus. Voor het KBP heeft dat in 2020 geleid tot uitstel van investeringen bij bedrijven en het intrekken van opties en uiteindelijk tot minder verkopen dan geraamd.
Vanaf de herfst 2020 is het tij echter weer gekeerd en is de interesse in de kavels weer toegenomen. Er is sprake van nieuwe belangstelling, met name uit sectoren die geen invloed van de coronacrisis ondervinden. Begin 2021 is het vooruitzicht echter zeer positief en lijkt de impact van corona op het KBP beperkt te zijn. Dit is echter ook afhankelijk van de verdere ontwikkeling van de economie in 2021. Er staan begin 2021 diverse opties uit. Inmiddels is 62% van de 69 hectare verkocht.
In 2021 houden we rekening met verkoop van 9,5ha. In de jaren daarna met gemiddeld 5ha per jaar.

In de grondexploitatie is rekening gehouden met de opbrengst van woningbouwkavels met een totale oppervlakte van circa 1,5 ha in het Woonbos. Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar, die daar het concept van De Nieuwe Wildernis ontwikkelt. Er is veel belangstelling voor De Nieuwe Wildernis. De kavels zijn bouwrijp en de verkoop loopt voorspoedig. Begin 2021 zijn 24 van de 30 kavels geleverd. Uiterlijk op 1 januari 2023 worden alle kavels afgenomen.

In 2020 is gestart met de bouw van het facility point. Dit gebouw wordt in mei 2021 in gebruik genomen en voorziet in een restaurantvoorziening en kantoorruimte.

Nieuwe gebouwen die op het KBP worden gebouwd worden getoetst met behulp van GPR Gebouw op duurzaamheid. Sinds de invoering van de nieuwe gaswet is een reguliere gasaansluiting niet meer toegestaan, bedrijven dienen een duurzaam alternatief toe te passen.

2.1.4. Wat mag het kosten?

In onderstaand meerjarenprogramma 2022-2024 wordt het totaal van de bestaande lasten en baten weergegeven.

Vanaf het begrotingsjaar 2017 wordt conform BBV de tussentijdse winst berekend op basis van de percentage of completion methode. De berekende tussentijdse winst wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve.

	Realisatie 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Lasten	7.518	20.908	10.768	12.316	10.562	
Baten	8.612	17.939	9.152	10.292	9.101	
Saldo	1.094	2.969	1.616	2.024	1.461	
Toevoeging reserves	1.094	2.969	1.616	2.024	1.461	
Onttrekking reserves	0	0	0	0	0	
Saldo	0	0	0	0	0	

2.2 Paragrafen

Artikel 9 BBV schrijft voor dat zeven verplichte paragrafen opgenomen moeten worden in de begroting. Voor Kempisch Bedrijvenpark zijn daarvan de volgende paragrafen van toepassing.

1. Weerstandsvermogen
2. Financiering
3. Bedrijfsvoering
4. Grondbeleid
5. Verbonden partijen

Daarnaast is een afzonderlijke paragraaf rechtmatigheid opgenomen.

Aangezien het Kempisch Bedrijvenpark geen kapitaalgoederen en geen lokale heffingen heeft blijven deze twee paragrafen buiten beschouwing.

2.2.1 Weerstandsvermogen

De doelstelling van de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing is een zodanig inzicht te verschaffen, dat op een verantwoorde wijze de hoogte van het vrij aanwendbare vermogen kan worden bepaald.

Het weerstandsvermogen is het vermogen om niet-structurele financiële risico's op te kunnen vangen teneinde taken te kunnen voortzetten. Het weerstandsvermogen is van belang voor het bepalen van de gezondheid van de financiële positie van het Kempisch Bedrijvenpark voor het begrotingsjaar, maar ook voor de meerjarenbegroting.

Weerstandscapaciteit

Deze weerstandscapaciteit bestaat uit een tweetal componenten:
1. De omvang van de vrij aanwendbare reserves;
2. De onbenutte belastingcapaciteit;

In het algemeen geldt dat alleen de algemene reserve, dat vrij besteedbaar is, bepalend is voor de vraag of men over voldoende vrije buffer beschikt.

Risico-inventarisatie

Om een juist beeld van de financiële positie van het Kempisch Bedrijvenpark te krijgen is het noodzakelijk dat het ook helder is met welke risico's Kempisch Bedrijvenpark nog kan worden geconfronteerd. Het gaat hierbij om de mogelijke uitgaven c.q. inkomsten waarvan de hoogte op voorhand niet kan worden vastgesteld. Voor zover risico's wel financieel kunnen worden vertaald zullen daarvoor bedragen van het eigen vermogen worden afgezonderd. Waar mogelijk worden voor potentiële risico's voorzieningen getroffen.

Primair dienen risico's uiteraard zoveel mogelijk te worden beperkt of te worden voorkomen door zorgvuldigheid van procedures. Periodiek wordt een analyse van de risico's gemaakt, welke de financiële zelfstandigheid van Kempisch Bedrijvenpark in gevaar kunnen brengen. Onder risico wordt in dit verband verstaan 'een niet door Kempisch Bedrijvenpark' te beïnvloeden gebeurtenis, onvoorspelbaar en onafwendbaar indien deze zich voordoet, met veelal financiële of materiële gevolgen die niet specifiek af te dekken zijn.

De financiële risico's worden bij de jaarrekening, begroting en tussentijdse rapportage geïnventariseerd, gekwantificeerd en nader toegelicht. Op deze wijze krijgt het algemeen bestuur inzicht in de ontwikkeling van de financiële risico's en eventuele nieuwe risico's.

De belangrijkste risico's zijn in beeld gebracht en daaraan is een waardering toegekend. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans dat het risico zich voordoet en de impact (klein-gemiddeld-groot), die een gebeurtenis heeft. Het product van beide levert een score op, aan de hand waarvan de belangrijkste risico's kunnen worden bepaald. Hoe hoger een score, hoe belangrijker het risico. De risicoanalyse is gebeurd aan de hand van voorkomende processen binnen het Kempisch Bedrijvenpark. Per proces is geïnventariseerd welke risico's aanwezig zijn die van invloed zijn op de te behalen doelstellingen.

Per risico is vervolgens aangegeven door welke maatregelen het risico kan worden beheerst. Risico's met financiële consequenties worden opgenomen in de herziening van de grondexploitatie. Deze risico's worden als afwijkende uitgangspunten op de basis exploitatie verwerkt. Op deze wijze worden de financiële consequenties van de risico's in beeld gebracht. Verderop in deze paragraaf is de concrete uitwerking van deze analyse opgenomen.

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen is de verhouding tussen de ingedekte financiële risico's en de financiële weerstandscapaciteit om deze risico's te kunnen opvangen. Naarmate risico's beter kunnen worden afgedekt en opgevangen, is sprake van een groter weerstandsvermogen. Inzicht in het weerstandsvermogen is onder andere van belang voor het bepalen van de financiële positie van Kempisch Bedrijvenpark. Afhankelijk van de verhouding tussen risico's en weerstandscapaciteit kan worden besloten de beschikbare middelen voor het opvangen van risico's te verhogen of te verlagen. Ook kunnen op basis van dit inzicht maatregelen worden genomen om risico's te beperken.

Indien een redelijke inschatting van het gewenste weerstandsvermogen kan worden gegeven, kan hieruit een indicatie voor de gezondheid en flexibiliteit van de financiën van Kempisch Bedrijvenpark op de korte én langere termijn worden gegeven. Het weerstandvermogen is voldoende als financiële tegenvallers goed opgevangen kunnen worden en het saldo van de weerstandcapaciteit gedeeld door de risico's groter of gelijk is aan 1.

Nadere uitwerking weerstandsvermogen

Vooralsnog is gecalculeerd dat de totale exploitatie minimaal sluitend zal zijn bij oplevering. De kosten van de ontwikkeling zullen aan het eind van ieder jaar worden toegevoegd aan de onder de voorraden opgenomen post onderhanden werk. Als gevolg van stelselwijziging naar tussentijdse winstneming worden er komende jaren wél (positieve) resultaten verwacht en worden er tevens reserves opgebouwd.

Vooralsnog wordt verwacht dat over de totale periode, tot oplevering bedrijvenpark, een resultaat van minimaal nihil wordt behaald en het totale weerstandsvermogen dan ook voldoende is. Het uiteindelijke resultaat van het project is echter in hoofdlijnen sterk afhankelijk van de hierna genoemde risico's.

Voor de begrote toevoegingen aan de bestemmingsreserve tot en met 2024 wordt verwezen naar hoofdstuk "3.2.3. Reserves"

Financieringsbehoefte

In de financieringsbehoefte wordt voorzien door een combinatie van vaste financiering en rekening courant, die vooralsnog voldoende worden geacht om aan de totale financieringsbehoefte te voldoen. Hierin wordt in de paragraaf financiering nader op ingegaan.

Risico's en afdekking

Vooralsnog wordt verwacht dat over de totale periode, tot oplevering bedrijvenpark, een resultaat van nihil wordt behaald en het totale weerstandsvermogen dan ook voldoende is. Het uiteindelijke resultaat van het project is echter in hoofdlijnen sterk afhankelijk van de hierna genoemde risico's.

Risico's	Kans	Impact	Overall score	Toelichting
Meerkosten grondverwerving	O	O	O	Er zijn geen aankoopdossiers. Geen risico meer. In één dossier speelt een schadeclaim. In de grex is rekening gehouden met nabetaling van een schadebedrag. Deze zaak is onder de rechter.
Meerkosten plankosten	O	O	O	In de exploitatie is rekening gehouden met de nog te maken plankosten.
Bouw- en woonrijpmaken	O	O	O	In de exploitatie is met deze nog te maken kosten rekening gehouden.
Vertraging uitgifte	OO	OOO	OOO	Het tempo van de uitgifte heeft een grote invloed op het eindresultaat van de exploitatie. Indien het break-evenpoint nog niet is bereikt, heeft dit een grotere impact op het resultaat, omdat de financieringslasten langer doorlopen. Uitgaande een gemiddelde uitgifte van 5 ha per jaar is de kans 'middel' te noemen, dat de uitgifte lager uitvalt. Vertraging betekent ook dat de looptijd van de GR verlengd moet worden..
Rentekosten	O	O	O	De rente is met langlopende leningen vastgezet voor een aantal jaren <1%. In de grondexploitatie dient met de werkelijke rente gerekend te worden. Impact dat de rentekosten veel hoger zullen uitvallen zullen beperkt zijn, aangezien een groot deel van de financieringsbehoefte vastgezet wordt met langlopende leningen.
Vpb	OO	OO	OO	Met ingang van 2016 is het Kempisch Bedrijvenpark vpb plichtig. De aangifte over 2016 is definitief wat impliceert dat de belastingdienst instemt met de gehanteerde lijn van het Kempisch Bedrijvenpark. In de grondexploitatie is rekening gehouden met hiervoor genoemde standpunten gebaseerd op de definitieve aanslag 2016. De uiteindelijk daadwerkelijk te betalen vpb is nu afhankelijk van de resultaten van het KBP. Dit wil zeggen indien het KBP meer winst maakt, dan zal de te betalen vpb last hoger zijn.
Vertraging of stagnatie uitgifte bedrijfskavels	OOO	O	OO	Sinds maart 2020 heeft Nederland te maken met de uitbraak van het coronavirus. In 2020 heeft dat geleid tot minder verkopen dan geraamd. Begin 2021 is het vooruitzicht echter zeer positief en lijkt de impact van corona op het KBP beperkt te zijn. Dit is echter ook afhankelijk van de verdere ontwikkeling van de economie in 2021. Voor het KBP zit het risico met name in vertraging of mogelijk stagnatie van de uitgifte van de kavels voor bedrijven. Dit kan van invloed zijn op de eindwaarde van de grondexploitatie. Zolang gunstige financiering mogelijk is gedurende de periode voor het break-even point zal de impact mogelijk beperkt kunnen blijven.

Legenda	**Toelichting tabel score**
O = klein	Bij kans en bij impact kan een score worden toegekend van klein, middel of groot of n.v.t.
OO = middel	De overall score wordt bepaald o.b.v. de scores vermeld bij kans en impact. In de laatste kolom
OOO = groot	worden de scores toegelicht.

De kwantificering van bovenstaande risico's is nihil en kunnen worden opgevangen binnen de grondexploitatie. Het gecalculeerde resultaat van de totale exploitatie is, rekening houdend met de financiële risico's nog steeds sluitend.

In artikel 31 van de gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark is ten aanzien van de risicoverdeling deelnemers opgenomen dat:

- de deelnemende gemeente er steeds voor zullen zorg dragen dat het Kempisch Bedrijvenpark te allen tijde over voldoende middelen beschikt om aan zijn verplichtingen jegens derden te kunnen voldoen;

- indien in sprake is van een verdeling van enig batig saldo ten gunste van de deelnemers dan wel enig nadelig saldo ten laste van de deelnemers, geschiedt de verdeling voor 25% ten gunste/ten laste van iedere deelnemer (Gemeenten: Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden).

Zoals in deze paragraaf is aangegeven wordt ervan uitgegaan dat geen aanspraak hoeft te worden gedaan op (tijdelijke financierings-)bijdragen vanuit de deelnemende gemeenten.

2.2.2 Financiering

Inleiding

Bij de inwerkingtreding van de Wet financiering decentrale overheden (fido) is het opnemen van een financieringsparagraaf in de begroting en in de rekening voorgeschreven. In het Besluit Begroting en Verantwoording is neergelegd dat de financieringsparagraaf in elk geval de beleidsvoornemens en realisatie voor het risicobeheer van de financieringsportefeuille dient te bevatten. Onder risico's worden in dit verband verstaan, renterisico's, liquiditeitsrisico's, koersrisico's, kredietrisico's en – voor zover ter zake – valutarisico's. Voorts gaat het om het eventueel inzetten van derivaten bij het beheersen van renterisico's. De renterisiconorm houdt in, dat de jaarlijks verplichte aflossingen en de renteherziening niet meer mogen bedragen dan 20% van het begrotingstotaal. Het begrotingstotaal komt daarbij in de plaats van de totale vaste schuld. Het toezicht op de kasgeldlimiet wordt in het kader van het reguliere financieel toezicht geplaatst. De informatie over kasgeldlimiet wordt opgenomen in de financieringsparagraaf bij de begroting en het jaarverslag.

De grondslag voor de treasuryfunctie van het Kempisch Bedrijvenpark wordt gevormd door het in het Algemeen Bestuur d.d. 22 juni 2009 vastgestelde treasurystatuut.

In het treasurystatuut zijn de kaders opgenomen voor de uitoefening van de financieringsfunctie, het treasury en risicobeheer.

Treasurybeleid

Het treasurybeleid is erop gericht binnen de financiële mogelijkheden van het Kempisch Bedrijvenpark een zo optimaal mogelijk rendement te verkrijgen dan wel de lasten zo veel mogelijk te reduceren. Hierbij moeten de risico's zo goed mogelijk worden beheerst.

De belangrijkste algemene doelstellingen van het treasurybeleid zijn:
- Het verzekeren van duurzame toegang tot financiële markten tegen acceptabele condities;
- Het beschermen van vermogens- en (rente-)resultaten tegen ongewenste financiële risico's zoals renterisico's, koersrisico's, kredietrisico's en liquiditeitsrisico's;
- Het realiseren van een flexibel en controleerbaar cash management in de organisatie.

Risicobeheer

In het Treasurystatuut is voor elk soort risico beleid geformuleerd, ondanks dat voor het Kempisch Bedrijvenpark met name renterisico's worden gelopen.

Het Kempisch Bedrijvenpark heeft geen leningen in vreemde valuta en ook geen aandelen waardoor geen koersrisico's en valutarisico's wordt gelopen.

Het liquiditeitsrisico wordt beperkt door de treasuryactiviteiten te baseren op een korte termijn liquiditeitenplanning (looptijd tot één jaar), evenals een meerjarige liquiditeitenplanning met een looptijd van minimaal 4 jaar. Daarnaast is in artikel 31 van de gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark bepaald dat de deelnemende gemeente er steeds voor zullen zorgen dat Kempisch Bedrijvenpark te allen tijde over voldoende middelen beschikt om aan zijn verplichtingen tegenover derden te kunnen voldoen.

Kredietrisico wordt de eerste jaren niet gelopen, aangezien er alleen behoefte is aan financiering en er dus geen gelden worden uitgezet.

Het debiteurenrisico is er niet, aangezien slechts geleverd zal gaan worden als geld bij notaris op de rekening is gestort.

Relatiebeheer / kasbeheer

Relaties worden alleen aangegaan met instellingen die voldoen aan de in het Treasurystatuut opgenomen voorwaarden.

Bij nieuwe financieringsbehoefte zowel kort alsook langlopend zullen onderhandelingen met meerdere banken plaatsvinden om een voor het Kempisch Bedrijvenpark zo optimaal mogelijk resultaat te behalen.

Renterisiconorm

De renterisiconorm die met de Wet Fido is ingevoerd, is een instrument voor de beheersing van het risico van een rentewijziging bij herfinanciering. De beheersing bestaat eruit dat de herfinanciering gelijkmatig gespreid moet worden. In enig jaar mag over niet meer dan 20% van het begrotingstotaal renteherziening plaats kunnen vinden.

De norm is bedoeld om het budgettaire risico van rentestijgingen te maximeren.
In de tabel hieronder is een berekening gegeven van het renterisico over de periode 2022 t/m 2024 op basis van de Wet Fido.

Bedragen x €1.000	2022	2023	2024
1. Begrotingstotaal	9.152	10.292	9.101
2. Wettelijk vastgesteld percentage	20%	20%	20%
3. Renterisiconorm (1x2)	1.830	2.058	1.820
4. Renteherziening	0	0	0
5. Reguliere aflossingen	3.500	3.500	
6. Renterisico (4+5)	3.500	3.500	-
Ruimte onder renterisiconorm (3>6)			1.820
Overschrijding renterisiconorm (6>3)	1.670	1.442	

Kasgeldlimiet

Een wettelijk voorgeschreven instrument om de renterisico's binnen de perken te houden is de kasgeldlimiet. Deze limiet geeft de toelaatbare omvang van de netto vlottende schuld aan.

De kasgeldlimiet voor gemeenschappelijke regelingen is gesteld op 8,2%. Dat wil zeggen dat het gemiddelde netto vlottende schuld per kwartaal niet meer mag bedragen dan 8,2% van het totaal van de jaarbegroting

Bedragen x €1.000	2022	2023	2024
Begrotingstotaal	9.152	10.292	9.101
Toegestane kasgeldlimiet	8,2%	8,2%	8,2%
Kasgeldlimiet in geld	750	844	746

Financiering en rente

Periodiek wordt de financieringsbehoefte beoordeeld en financiering aangetrokken waarbij we te lopen renterisico's afdekken, zonder daarbij de flexibiliteit uit het oog te verliezen. Het gedeelte van de financiering wat het Kempisch Bedrijvenpark kortlopend mag financieren wordt aangetrokken door middel van rekening-courant kredietfaciliteit en kasgeldleningen. Het ander deel wordt door middel van langlopende geldleningen aangetrokken. Hieronder volgt een toelichting van de wijzigingen van de leningenportefeuille van het Kempisch Bedrijvenpark.

Onderstaand overzicht geeft de meerjarige prognose van financieringsbehoefte weer, bij een 100% realisatie van het bedrijvenpark op 31 december 2024. In deze prognose is een splitsing aangebracht tussen benodigde financiering, al afgesloten geldleningen, maximaal te financieren met kortlopende vlottende passiva en de daardoor overblijvende benodigde financiering, waarvan in ieder geval de rente meerjarig moet worden afgedekt.

	Ultimo 2022	**Ultimo 2023**	**Ultimo 2024**
	X € 1.000.000	X € 1.000.000	X € 1.000.000
Te financieren en tevens begrenzing van de maximale omvang van het aan te trekken vreemd vermogen	8,7	0	0
Reeds afgesloten vaste geldleningen	3,5	0	0
Maximaal te financieren met netto vlottende schulden	0,8	0,8	0,7
Maximaal nog op te nemen langlopende geldleningen c.q. langdurige afdekking renterisico	4,4	0	0

Overzicht leningenportefeuille en kredietfaciliteiten

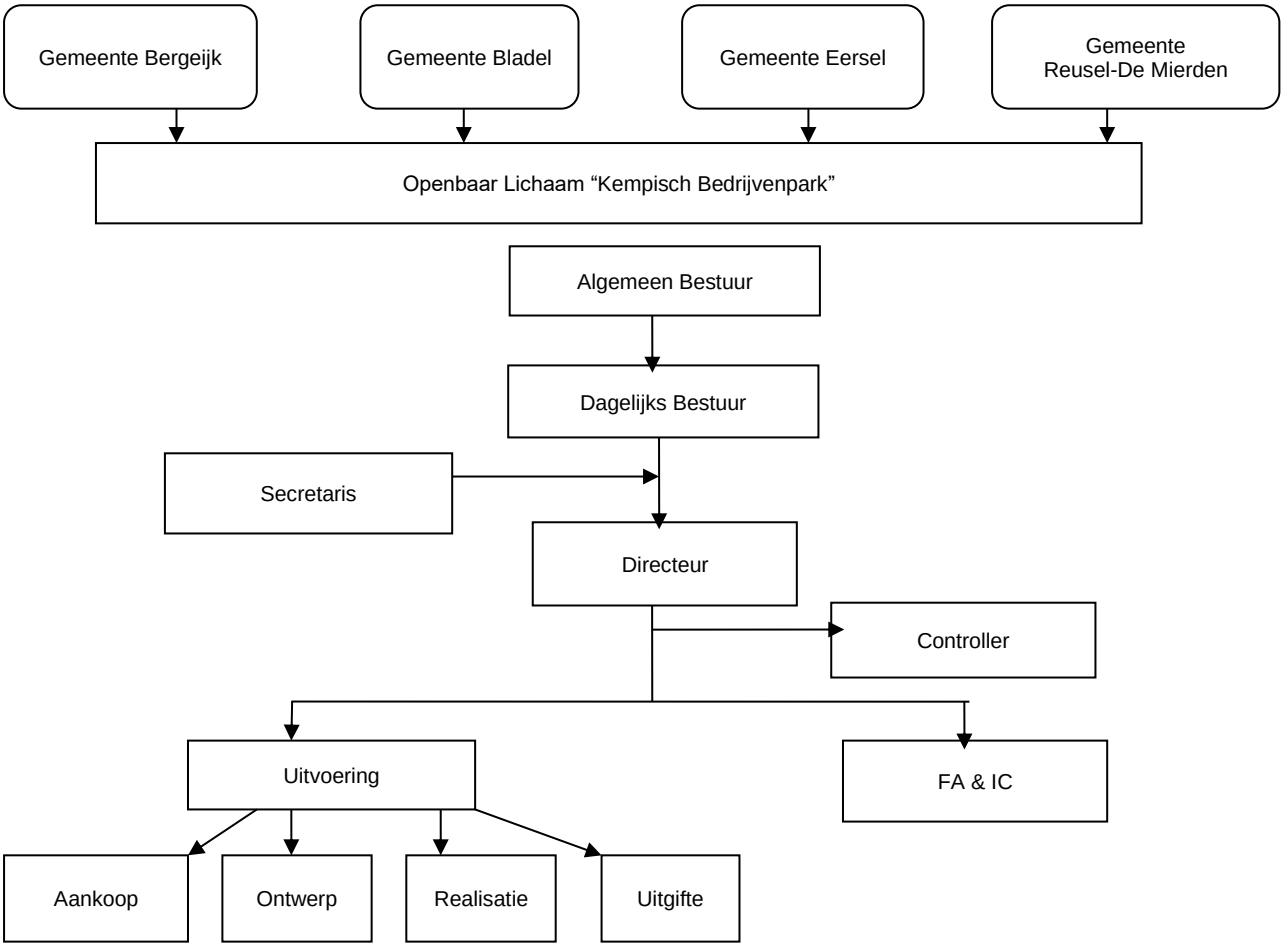
In totaal is voor een bedrag van € 78,75 mln. aan vaste geldleningen afgesloten bij de BNG. Op deze leningen is in totaal afgelost € 61,75 mln. en resteert ultimo 2020 nog een bedrag van € 17 mln. De rentepercentages van de nog openstaande leningen liggen tussen de -0,40% tot 0,02 %. In 2020 is er voor € 17 mln aan nieuwe vaste geldleningen afgesloten.

Daarnaast zijn voor een bedrag van € 248,15 mln. aan kasgeldleningen afgesloten bij de BNG. Op deze leningen is in totaal afgelost € 242,45 mln. en resteert ultimo 2020 nog een bedrag van € 5,7 mln. De rentepercentages van de nog openstaande leningen liggen tussen de -0,15% en 0,00%. In 2020 is voor € 31,3 aan nieuwe kasgeldleningen afgesloten.

2.2.3 Bedrijfsvoering

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de beleidsvoornemens ten aanzien van de bedrijfsvoering.

Organisatiestructuur



Het Kempisch Bedrijvenpark heeft een Algemeen Bestuur (AB) en een Dagelijks Bestuur (DB). De acht leden van het AB zijn afkomstig uit de colleges van Burgemeester & Wethouders van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden. Per gemeente worden twee college leden aangewezen door de betreffende gemeenteraad. Vier leden uit het AB vormen samen het DB. Hierbij is elke deelnemende gemeente met één lid vertegenwoordigd.
Conform de gemeenschappelijke regeling worden de voorzitter, de secretaris en de directeur benoemd door het AB. De voorzitter werkt voor het AB en is tevens voorzitter van het DB.
De directeur is onder toezicht van het DB verantwoordelijk voor de administratie, het beheer van vermogenswaarden en het jaarlijks opmaken van de rekening. Het AB stelt voor de directeur een instructie vast.

De secretaris is het AB, DB en de voorzitter behulpzaam in alles wat de hen opgedragen taak aangaat. Door de secretaris worden alle stukken die van het AB en van het DB uitgaan meeondertekend. De directeur is onder toezicht van het DB verantwoordelijk voor de administratie, het beheer van vermogenswaarden en het jaarlijks opmaken van de rekening. Het AB stelt voor de directeur een instructie vast.

Het DB kan indien gewenst binnen het daartoe vastgestelde budget ondersteunend personeel aanstellen. Dit betreft een door het AB aan het DB overgedragen bevoegdheid.

Op het personeel van het Kempisch Bedrijvenpark werkzaam op arbeidsovereenkomst naar burgerlijk recht zijn van overeenkomstige toepassing de door de gemeente Bladel vastgestelde of nog vast te stellen regelingen van de rechtstoestand en van de arbeidsvoorwaarden met de daaruit voortvloeiende uitvoeringsvoorschriften.

Voor de uitvoering van de deeltaken van het Kempisch Bedrijvenpark is het DB binnen het daartoe vastgestelde budget bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten met één of meerdere deelnemers, waarbij personeel in dienst van de deelnemers wordt gedetacheerd bij Kempisch Bedrijvenpark. Voordelen hiervan zijn onder andere kostenbesparing, opbouw en het behoud van kennis en expertise over bedrijvenparkontwikkeling en voorkomen van een aparte rechtspositieregeling voor het Kempisch Bedrijvenpark.

Voor zover de deelnemende gemeente over onvoldoende capaciteit (zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin) beschikken vindt inhuur c.q. uitbesteding aan derden plaats.

Personeel

Samenstelling en omvang

De formele omvang van de kernorganisatie kan over de tijd heen veranderen. Het uitgangspunt is echter dat de kernorganisatie efficiënt opereert en een beperkte omvang behoudt. Indien dit vanuit vereiste functiescheiding mogelijk is, worden taken gecombineerd in een en dezelfde functie.

Op dit moment is er geen personeel in loondienst. De plaatsvervangend directeur, controller, en accountmanager worden extern ingehuurd. De directeur is onbezoldigd. Een groot deel van de uitvoerende werkzaamheden wordt binnen de budgettaire kaders uitbesteed zoals doorrekenen exploitatie, juridische ondersteuning, (diverse terrein-)onderzoeken, communicatie en commercie. Met de gemeente Bladel is een dienstverleningsovereenkomst gesloten. Hieronder vallen de werkzaamheden met betrekking tot secretariaat, de administratievoering en de daarbij behorende aanpalende werkzaamheden en de automatisering. Ook het gehele betalingsverkeer loopt via de organisatie van de gemeente Bladel.

De omvang in taken (fte's) van de kernorganisatie was begin 2021 (op basis van een werkweek van 40 uur) kleiner dan 1,0 fte.

Overzicht taken uitgedrukt in fte:

Functie / Taken in fte's ultimo	**fte 2021**	**fte 2022**
Directeur	0,0	0,0
Secretaris	< 0,1	< 0,1
Controller	< 0,1	< 0,1
Economisch medewerker	0,3	0,3
Accountmanager	0,3	0,3
Financieel administratieve ondersteuning	< 0,1	< 0,1
Civieltechnische medewerker	Op afroep	Op afroep
Directievoering en toezicht (civiel en groen)	Op afroep	Op afroep
Totaal taken	**<0,7+PM**	**<0,7+PM**

Informatisering en automatisering

Een aantal documenten speelt een grote rol bij de informatievoorziening en verantwoording aan het bestuur. De informatie is beleidsmatig of beheersmatig van karakter. Het is van belang dat de informatie juist, volledig en tijdig beschikbaar komt. Daarnaast dient de samenhang tussen beleid en financiën helder tot uitdrukking te komen. Het gaat om:

- de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie
- de begroting
- het Meerjarenbeleidsplan
- de tussentijdse rapportage
- de jaarrekening

De jaarlijkse herziening van de grondexploitatie

Gelet op de financiële risico's en de lange doorlooptijd is een jaarlijkse herziening van de grondexploitatie een vereiste. In de jaarlijkse herziening worden de gerealiseerde en nog te realiseren kosten en opbrengsten opgenomen, de verwachte kosten en opbrengsten geraamd, rekening houdend met de invloed van prijswijzigingen en rente-invloed. Transparantie van de grondexploitatie en de hierin gehanteerde uitgangspunten zijn het vertrekpunt voor de jaarlijkse herziening. Belangrijke input zijn de (bijgestelde) eenheidsprijzen, de gehanteerde parameters (indexering van kosten en opbrengsten, rentepercentages), de waarderingsgrondslagen en de actuele tijdsplanning. De herziening van de grondexploitatie dient te worden voorzien van een risicoanalyse. In deze risicoanalyse wordt inzichtelijk gemaakt welke kansen en risico's zich kunnen voordoen en wat daarvan de financiële consequenties zijn. De risico's verbonden aan de exploitatie komen ook in de begroting tot uiting in de paragraaf weerstandsvermogen.

De begroting

Uit de herziene grondexploitaties wordt de door het bestuur vast te stellen (jaar)begroting (in termen van cashflow) afgeleid. Hierin worden de baten en lasten van de in het komende jaar uit te voeren werken opgenomen en de te verwachten grondverkopen. Daarnaast bevat de begroting een nadere specificatie van de te verwachten lasten/baten van ondermeer de eigen organisatie, het beheer en de administratie, promotie/marketing en dergelijke. Conform de gemeenschappelijke regeling stelt het DB jaarlijks vóór 1 april een ontwerpbegroting op voor het daaropvolgende jaar. Het DB zendt jaarlijks vóór 1 april de ontwerpbegroting vergezeld van een deugdelijke toelichting, aan de raden van de deelnemende gemeenten. De raden kunnen binnen 8 weken na toezending het DB van hun reacties doen blijken. Het DB voegt de commentaren waarin deze reactie is vervat bij de ontwerpbegroting, zoals die aan het AB wordt aangeboden. Het AB besluit vervolgens vóór 1 juli van het jaar, voorafgaande aan het jaar waarover de begroting moet dienen, over de begroting van het daaropvolgende jaar.

Het meerjarenbeleidsplan

In navolging van de gemeenschappelijke regeling stelt het AB vóór 1 juli van het jaar voorafgaande aan het eerste jaar waarvoor het Meerjarenbeleidsplan, dan wel het bijgestelde Meerjarenbeleidsplan moet dienen een Meerjarenbeleidsplan vast. Het door het Dagelijks Bestuur opgestelde ontwerp-Meerjarenbeleidsplan wordt vóór 1 april toegezonden aan de leden van het Algemeen Bestuur en de raden van de deelnemende gemeenten. De raden kunnen binnen acht weken na toezending het Dagelijks Bestuur van hun reactie doen blijken. Het Meerjarenbeleidsplan, dient als kader voor het uit te voeren beleid met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het bedrijvenpark. Het Meerjarenbeleidsplan beslaat steeds een periode van vier jaar, te rekenen vanaf het eerste jaar volgende op het jaar van vaststelling. Het Meerjarenbeleidsplan wordt jaarlijks bijgesteld.
In het ontwerp Meerjarenbeleidsplan worden in ieder geval voorstellen gedaan voor:

- de wijze, het tempo en de te verwachten resultaten van realisatie van de doelstellingen opgenomen in de gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark;
- de begrenzing in omvang van de voorraad verworven gronden;
- de begrenzing van de maximale boekwaarde van de verworven gronden;
- de begrenzing van de maximale omvang van het aangetrokken vreemd vermogen door Kempisch Bedrijvenpark;

- de fasering van de uitgifte van bouwkavels;
- de ontwikkeling en borging van een duurzaam beheer van het bedrijvenpark.

Het meerjarenbeleidsplan is geïntegreerd in de begroting en wordt zodanig niet als gescheiden document aangeboden. De hiervoor aangegeven elementen komen terug in het programmaplan en de verschillende paragrafen.

De tussentijdse rapportage

Door middel van de jaarlijkse tussentijdse rapportage wordt het bestuur op de hoogte gesteld van financiële en planning technische gevolgen van feitelijke ontwikkelingen in het lopende jaar. In deze rapportage worden substantiële afwijkingen ten opzichte van de begroting (inclusief Meerjarenbeleidsplan) toegelicht. De frequentie van eenmaal per jaar is facultatief uit te breiden als substantiële afwijkingen hiertoe aanleiding geven.
Het DB zendt jaarlijks vóór 1 september de tussenrapportage aan het AB en de raden van de deelnemende gemeenten. De raden van de deelnemende gemeenten kunnen -indien de tussentijdse rapportage leidt tot overschrijding van het totaalbedrag van de lasten en/of baten van de begroting en leidt tot een daling van het geraamde batig saldo dan wel stijging van het geraamde nadelig saldo- binnen zes weken na toezending van de tussentijdse rapportage het DB van hun reacties doen blijken. Het DB voegt de commentaren waarin deze reactie is vervat samen en biedt deze aan het AB aan. Het Algemeen Bestuur stelt jaarlijks vóór 1 november de begrotingswijziging vast.

De jaarrekening

De jaarrekening omvat de financiële en inhoudelijke verantwoording van de rechtmatigheid en doelmatigheid van de inkomsten en uitgaven in het afgelopen jaar. Het DB legt de jaarrekening ter verantwoording af aan het AB, dat de rekening onderzoekt en haar uiterlijk 1 juli van het jaar, volgend op het jaar waarop de jaarrekening betrekking heeft vaststelt. Tevens vormt de jaarrekening de basis voor de herziening van de grondexploitaties.
Met betrekking tot de administratievoering en de automatisering maakt Kempisch Bedrijvenpark gebruik van de organisatie van de gemeente Bladel. In het administratieve systeem van de gemeente Bladel wordt een afzonderlijke administratieve eenheid ingericht ten behoeve van Kempisch Bedrijvenpark. Ook het gehele betalingsverkeer loopt via de organisatie van de gemeente Bladel.

2.2.4 Rechtmatigheid

Als gevolg van calamiteiten die zich hebben voorgedaan in het verleden (o.a. vuurwerkramp Enschede, Ceteco affaire bij de provincie Zuid Holland) zijn de eisen met betrekking tot het rechtmatig handelen en het afleggen van verantwoording hierover voor gemeenten, provincie en gemeenschappelijke regelingen aangescherpt. Dit geldt dus ook voor het Kempisch Bedrijvenpark.

In het kader van de beheersing van het rechtmatig handelen zijn door het bestuur van het Kempisch Bedrijvenpark de volgende verordeningen vastgesteld:

- Verordening ex artikel 212 van de gemeentewet “Financiële verordening Gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark”, betreffende de uitgangspunten voor het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie van het openbaar lichaam.
- Verordening ex artikel 213 van de gemeentewet “Controle verordening Kempisch Bedrijvenpark”, betreffende de controle op het financiële beheer en op de inrichting van de financiële organisatie van de gemeenschappelijke regeling.
- Het aangepaste “Treasurystatuut Kempisch Bedrijvenpark”. Hierin zijn de voorwaarden en bevoegdheden aangaande de geldstromen vastgelegd.
- Het “Delegatiebesluit” en “Reglement Mandaat- en machtigingsbesluit”.
- De beleidsnotitie inkopen en aanbesteden KBP 2017.
- In het controleprotocol, waarin het toetsings- en normenkader is opgenomen, wordt voorts vastgelegd dat de accountant bij de controle van de jaarrekening de rechtmatigheid zal betrekken en daarover ook een oordeel zal uitspreken.

In het controleprotocol wordt voorts vastgesteld dat de accountant bij de controle van de jaarrekening de rechtmatigheid zal betrekken en daarover ook een oordeel zal uitspreken.

Daarnaast is het Kempisch Bedrijvenpark vanzelfsprekend gehouden aan de hogere wetgeving.
Om naleving van de vastgestelde normen (tussentijds) te kunnen toetsen zal Kempisch Bedrijvenpark verbijzonderde interne controle inhuren vanuit de gemeente Bladel.

2.2.5 Grondbeleid

Tot de taken van het Kempisch Bedrijvenpark behoren:

- het verwerven, al dan niet in samenwerking met één of meerdere deelnemers, van alle voor de realisatie van het bedrijvenpark benodigde en daarvoor in aanmerking komende gronden;
- het, in daarvoor in aanmerking komende gevallen, coördineren, faciliteren, (mede) voorbereiden en (mede) uitvoering van de toepassing door de grondgebied gemeente van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- het, in daarvoor komende gevallen, toepassen van de onteigeningswet, zowel door middel van het rechtstreeks indienen van onteigeningsverzoeken bij de Kroon als door middel van het coördineren en faciliteren van door de grondgebied gemeente te starten onteigeningsprocedures;
- het voren van (tijdelijk) beheer met betrekking tot verworven grond;
- het doen aanleggen van alle benodigde voorzieningen van openbaar nut en semiopenbare voorzieningen;
- het ontwikkelen van een slagvaardig promotie-, en acquisitie- en uitgiftebeleid voor uitgifte van bouwkavels en de daarmee verband houdende vestiging van bedrijven;
- het uitgeven van bouwkavels voor de vestiging van bedrijven;
- het zorg dragen voor het ontwikkelen en borgen van een duurzaam beheer van het bedrijvenpark.

Ontwikkelingen en visie op grondbeleid

Vooruitlopend op het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan heeft het Kempisch Bedrijvenpark ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijvenpark actief alle gronden verworven.

De verwerving van de gronden en de nodige bewerkingen worden onder regie van het Kempisch Bedrijvenpark uitgevoerd, waarna de gronden bouwrijp voor vastgestelde marktconforme prijs kunnen worden verkocht.

Algemene risico’s in de grondexploitatie

Een actief verwervingsbeleid brengt ook financiële risico’s met zich mee. De kost gaat voor de baat en het gaat hierbij om aanzienlijke bedragen. De marktsituatie, fluctuaties in de kostprijs en economische omstandigheden kunnen gedurende de voorbereidingstijd- en looptijd zowel positieve als negatieve invloeden hebben op de exploitatie. Een lange looptijd houdt in dat de verwachte resultaten voor een groot deel zijn gebaseerd op (onzekere) prognoses. De marktomstandigheden wijzigen onder invloed van veranderingen in de economische situatie en door maatschappelijke ontwikkelingen.
Het uitgifte- en selectiebeleid van het Kempisch Bedrijvenpark is door het Algemeen Bestuur vastgesteld op 24 juni 2019. Er is een communicatieplan opgesteld waarin ook een voorzet is opgenomen voor het promotie- en acquisitiebeleid.

Verwervingen

Alle noodzakelijke gronden zijn verworven.

Planvorming

Het bestemmingsplan (inclusief de in 2013 onherroepelijk geworden herziening) biedt het juridische en planologische kader voor de ontwikkeling van ca 69 hectare uitgeefbaar terrein en woningbouwkavels.

Begrenzing in voorraad te verwerven gronden

De maximale grondvoorraad bedraagt 137 ha. Deze positie is in 2010 bereikt. Daarna neemt de grondvoorraad gefaseerd af.

Actuele prognose en geraamde winstneming

In onderstaande overzichten wordt het verwachte verloop van de grondexploitatie in 2021 en 2022 weergegeven.

01 januari 2021 tot en met 31 december 2021

		vermeerderingen					verminderingen		
	boek-waarde 01-01-2021	plankos-ten/ onvoor-zien	bouw/ woonrijp maken	Kosten beheer bedrij-venpark	rente-kosten	Tussen-tijdse winst	Huren en ver-kopen	bijdragen van derden	boekwaarde 31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
grondex-ploitatie	33.324	469	726	234	142	2.969	17.939		19.925

01 januari 2022 tot en met 31 december 2022

		vermeerderingen						verminderingen		
	boek-waarde 01-01-2022	plankos-ten/ onvoor-zien	bouw/ woonrijp maken	Kosten beheer bedrij-venpark	vpb	rente-kosten	Tussen-tijdse winst	Huren en verkopen	bijdragen van derden	boek-waarde 31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000		x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
grondex-ploitatie	19.925	310	330	351	212	16	1.616	9.152		13.608

Winsten grondexploitatie

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording is het in beginsel toegestaan tussentijds winsten te nemen (realisatiebeginsel), wanneer er voldoende zekerheid is om tussentijds winst te nemen. In de ‘Notitie grondexploitatie 2016 van de commissie BBV, wordt ingegaan op de mogelijkheden van tussentijds winst nemen op grondexploitaties en de verwerking van verwachte verliezen in de verslaggeving. Voor winstneming geldt de percentage of completion methode (POC-methode): voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:
1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Volgens de BBV wordt hiermee tevens voldaan aan het voorzichtigheidsbeginsel. Immers zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd en kosten zijn gemaakt moet tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen (realisatiebeginsel).

Het Kempisch Bedrijvenpark voldoet aan deze drie voorwaarden. Jaarlijks wordt op basis van de POC-methode een deel van de winst geboekt. De winstberekening is echter puur administratief van aard. Voor de jaarlijkse tussentijdse winstberekening wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2. De tussentijds genomen winst wordt gestort in de ingestelde bestemmingsreserve. Er is nog geen sprake van winstuitkering. De schuld van circa €21,6 (ultimo 2020) dient eerst nog afgelost te worden. De uitkering van de winst vindt aan het eind van de looptijd plaats of indien 90% is gerealiseerd.

Het Algemeen Bestuur heeft op 22 juni 2020 een besluit genomen over de werkwijze van Tussentijdse Winstneming. Samengevat dient voordat tot winstuitkering kan worden overgegaan eerst de schuld te zijn afgelost. Bij een daadwerkelijke winstuitkering mag geen externe financiering worden aangetrokken om deze te bekostigen. Dit houdt in dat het Kempisch bedrijvenpark voldoende middelen dient te behouden voor de uitvoering van haar taakstelling.
In het Treasurystatuut of in de Gemeenschappelijke regeling is niet opgenomen op welke wijze winst uitgekeerd wordt en op wanneer dit verantwoord wordt geacht. Rekening houdend met het uitgangspunt dat er voldoende middelen beschikbaar moeten zijn voor het uitvoeren van de taakstelling (het voldoen van kosten en verplichtingen), zijn een aantal spelregels opgesteld. Vanuit deze kaders en uitgangspunten is de vertaling gemaakt naar spelregels voor winstuitkering.

De spelregels/ basisprincipes winstuitkering zijn als volgt:

- Het Kempisch Bedrijvenpark behoudt minimaal de middelen voor de uitvoering van haar taakstelling en houdt hiervoor 2 opeenvolgende begrotingsjaarschijven aan. De taakstelling is vastgelegd in de gemeenschappelijke regeling en wordt jaarlijks met de vaststelling van de ontwerpbegroting vastgelegd en bijgesteld. Het betreft concreet de begrotingsposten: Bouw- en woonrijpmaken, plankosten, bijdragen aan derden, beheer bedrijvenpark, rente, afdracht vennootschapsbelasting en de post onvoorzien.
- Door 2 begrotingsjaren te reserveren is er een buffer ingeval geraamde inkomsten lager uitvallen of kosten hoger uitvallen.
- Winstuitkering dient met inachtneming van de geldende kaders te gebeuren zoals opgenomen in de gemeenschappelijke regeling en het treasurystatuut;
- Dus geen financiering van uitkering van winst, en enkel uitkering van vrij uitkeerbaar eigen vermogen.
- Gelijktijdig met de jaarrekening wordt een voorstel gedaan voor winstuitkering indien aan bovengenoemde punten wordt voldaan;
- Over de werkelijke winstuitkering neemt het AB een besluit bij vaststelling van de jaarrekening. De accountant dient de jaarrekening ook te voorzien van een goedkeurende verklaring, zodat de winst ook daadwerkelijk kan worden vastgesteld en uitgekeerd.
- Conform het beleid/ verzoek van gemeenten ten aanzien van de reservepositie van Gemeenschappelijke Regelingen worden er geen onnodige reserves in stand gehouden of eigen vermogen opgebouwd.

Op dit moment wordt geen voorziening voor negatieve exploitatieresultaten nodig geacht.

2.2.6 Verbonden partijen

De gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark (GR KBP) heeft een bestuurlijk belang in stichting Parkmanagement KBP, statutaire gevestigd te Bladel.

GR KBP was ten tijde van de ontwikkeling van het in Hapert gelegen industrieterrein genaamd: Kempisch Bedrijven Park (KBP) enig eigenaar van gronden op het KBP.

Op het KBP zijn thans diverse bedrijven gevestigd; een gedeelte van de grond is echter nog niet verkocht/geleverd. In de leveringscontracten/ gronduitgiftecontracten zijn voor de eigenaren van percelen industrieterrein op het KBP verplichtingen opgenomen om deel te nemen aan en financieel bij te dragen aan een op te richten en in stand te houden parkmanagement-organisatie.

De voorzitter van het bestuur wordt op bindende voordracht in functie benoemd door de Gemeenschappelijke Regeling zolang nog niet alle gronden met een industriebestemming in het KBP verkocht zijn.

In het jaarvolgend op het jaar waarin de laatste gronden met een industriebestemming verkocht zijn zal de door de Gemeenschappelijke Regeling benoemde voorzitter zijn ontslag nemen en zal de voorzitter voortaan door het bestuur worden gekozen uit zijn midden.

De stichting Parkmanagement KBP stelt zich ten doel:

a. het ontwikkelen, bevorderen en realiseren van een goede verstandhouding en samenwerking tussen ondernemers op het KBP, ondernemersorganisaties en overheidsinstellingen teneinde de kwaliteit en de uitstraling van het KBP te behouden en te vergroten;
b. het (doen) organiseren en/of (laten) verzorgen op het KBP van parkmanagementactiviteiten en het uitoefenen van toezicht op die activiteiten;
c. het ontwikkelen en realiseren van collectieve voorzieningen en diensten op het KBP;
d. en het verrichten van alle verdere handelingen die met het vorenstaande in de meest ruime zin des woord verband houden.

Zij tracht dit doel te bereiken door onder meer:

a. het fungeren als aanspreekpunt voor de deelnemers;
b. het verzorgen van communicatie over parkmanagement;
c. het verzorgen van beveiliging van het industrieterrein en dan vooral het openbaar gebied door middel van onder meer camerabewaking en preventieve surveillance;
d. het door de deelnemers laten participeren aan energie-, veiligheids-, afval'/milieu- en mobiliteitsscans;
e. het verzorgen van groenbeheer van de privéeigendommen op het KBP voor zover het betreft de zichtzijde van bedoelde privé eigendommen;
f. het verzorgen van bewegwijzering op het KBP;
g. het door de deelnemers laten deelnemen aan het Keurmerk Veilig Ondernemen en het verzorgen van de certificering van het KBP als zodanig;
h. het verzorgen van eventuele collectieve oplossingen voor parkeren;
i. het indien nodig aanstellen van een (parttime) parkmanager, en
j. voorts al datgene te doen dat een bijdrage kan leveren aan de verwezenlijking van voormelde doelstelling

Als deelnemer van de stichting heeft het KBP de verplichting een bijdrage in de middelen te leveren net zoals alle andere leden.

De hoogte van de (jaarlijkse) bijdrage van de deelnemers wordt vastgesteld door stichtingsbestuur. De jaarlijkse bijdrage voor het KBP is afhankelijk van de omvang nog niet verkochte bedrijfskavels. De bijdrage aan de stichting parkmanagement in 2020 was € 14.516.

Risico’s
Indien de kosten van de stichting parkmanagement hoger uitvallen dan zal het aandeel van de kosten voor het KBP ook hoger zijn. Echter dient de stichting een begroting vooraf op te stellen, waardoor de kans op dit risico klein is. De bijdrage neemt af naarmate er meer gronden zijn verkocht. In 2021 is het bedrag lager dan in 2020.

3. Financiële begroting

3.1 Toelichting op de financiële begroting

Uitgangspunten voor de raming
Bij het opstellen van de (meerjaren)begroting zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd, die doorwerken in het totale complex:

Indexering

De uitgaven worden jaarlijks met 2,0% geïndexeerd. De indexering van de opbrengsten bedraagt 0%.

Rentebaten en rentelasten

Bij het bepalen van de kapitaallasten is rekening gehouden met een percentage van 1% over de aangetrokken financiering en 0% over uitstaande financiële middelen.

Contante waarde

Voor het bepalen van de contante waarde wordt uitgegaan van een percentage van 2%.

Plankosten en onvoorziene uitgaven

Plankosten zijn in de begroting opgenomen op basis van inschatting van de te verrichten werkzaamheden tijdens de looptijd van dit project. In de (meerjarige) exploitatie zijn de volgende criteria gehanteerd voor de berekening van de onvoorziene uitgaven:

- 10% over de civieltechnische kosten;

In totaal is voor onvoorzien een bedrag opgenomen van circa € 673.000 voor de gehele looptijd.

3.2 Programmabegroting

	Raming begrotingsjaar 2021			Raming begrotingsjaar 2022		
Omschrijving programma	**Baten**	**Lasten**	**Saldo voor resultaatbestemming**	**Baten**	**Lasten**	**Saldo voor resultaatbestemming**
	x €1.000	**x €1.000**	**x €1.000**	**x €1.000**	**x €1.000**	**x €1.000**
Grondexploitatie	20.908	17.939	2.969	10.768	9.152	1.616
Totaal programma	20.908	17.939	2.969	10.768	9.152	1.616

3.2.1 Toelichting

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Rechtmatigheid

De begroting is opgesteld met inachtneming van de voorschriften die het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten daarvoor geeft. Dit besluit is ook van toepassing op de gemeenschappelijke regeling.

Algemene grondslagen voor het opstellen van de begroting

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Het saldo van baten en lasten wordt jaarlijks toegevoegd c.q. afgeboekt van de voorraden gronden in exploitatie. Winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het begrotingsjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

3.2.2 Programma Grondexploitatie

Uitgangspunt voor de begroting is de herziene grondexploitatie tot en met 2024 opgesteld in maart 2021. De bouwgrondgrondexploitatie is opgedeeld in jaarschijven en vormt de basis voor de jaarlijkse begroting. Omdat alle baten en lasten worden verwerkt in de voorraden gronden sluit de begroting zonder saldo.

Lasten	**Realisatie 2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000	
Grondverwerving	-	-	-	-	-	
Plankosten	259	184	163	163	-	
Bouwrijp maken	157	292	167	165	-	
Woonrijp maken	119	433	163	397	-	
Beheer bedrijvenpark	15	234	351	351	-	
Onvoorzien	-	285	147	242	-	
Rente	-	142	16	-	-	
Vpb	34	-	212	988	-	
Afname boekwaarde	-	16.368	7.933	7.986	9.101	
Totaal lasten	**6.934**	**17.939**	**9.152**	**10.292**	**9.101**	

Baten	**Realisatie 2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000	
Verkopen	30	17.939	9.152	10.292	9.101	
Pachten	7.482					
Bijdragen van derden	-					
Overige opbrengsten	6	-	-	-	-	
Toename boekwaarde	-					
Tussentijdse winst	-	2.969	1.616	2.024	1.461	
Totaal baten	**1.094**	**20.908**	**10.768**	**12.316**	**10.562**	
Saldo voor resultaatbestemming	8.612	2.969	1.616	2.024	1.461	
Toevoeging (bestemmingsreserves)	1.094	2.969	1.616	2.024	1.461	
Onttrekking (bestemmingsreserves)	1.094	0	0	0	0	
Saldo na resultaat bestemming	0	**0**	**0**	**0**	**0**	

Toelichting jaarschijf 2022

Op basis van de herziene grondexploitatie van maart 2021 bedraagt de begroting van de jaarschijf 2022 € 9.152.000. Hieronder volgt per post een korte toelichting.

De plankosten bestaan onder meer uit personele kosten, huisvesting en kosten van derden zoals accountantskosten en makelaarskosten.

De kosten voor bouwrijpmaken, waaronder ook het beheer van groen zijn voor 2022 geraamd op € 292.000. Onder de kosten van woonrijpmaken wordt onder meer verstaan de aansluitkosten die worden gemaakt voor de oplevering van de bedrijfskavels.

De post beheer bedrijvenpark betreft onder meer de bijdragen aan de stichting Parkmanagement voor de kosten voor het ontwikkelen en borgen van een duurzaam beheer van het bedrijvenpark. De bijdrage van het Kempisch Bedrijvenpark wordt berekend op basis van de m2 onverkochte kavels.

Voor de post onvoorzien wordt 10% gecalculeerd over de geraamde kosten van bouwrijp en woonrijpmaken en vpb.

Voor de rentelasten wordt gerekend met een percentage van 1%.

De post afname boekwaarde betreft het verschil tussen de baten en lasten in 2022, wat resulteert in een afname van de boekwaarde van de gronden.

De post verkopen omvatten de opbrengst uit verkoop bedrijfskavels en woningbouwkavels.

Begrotingswijziging 2021

Op basis van de herziene grondexploitatie is ook de jaarschijf van 2021 gewijzigd. Het verschil tussen de vastgestelde jaarschijf 2021 in de begroting 2021 en de jaarschijf in deze begroting bedraagt € 7.875.000. Grotendeels veroorzaakt door actualisering van de verwachte gronduitgifte in 2021. In deze begroting nemen we gelijk de eerste begrotingswijziging over 2021 op.

Meerjaren overzicht incidentele baten en lasten

In de BBV notitie structurele en incidentele baten en lasten zijn richtlijnen gegeven over structurele en incidentele baten en lasten. Om inzicht te krijgen in het structureel begrotingssaldo is het van belang om incidentele baten en lasten te elimineren.

Voor het Kempisch Bedrijvenpark is onderstaand het meerjaren overzicht incidentele baten en lasten weergegeven. Er zijn in de meerjarenperiode 2022 tot en met 2024 geen incidentele baten of lasten.

Incidentele baten x € 1.000,-	Begrotingsjaar 2022	Begrotingsjaar 2023	Begrotingsjaar 2024
Incidentele baten	0	0	0
Incidentele lasten	0	0	0

Financiële positie

De activiteiten van het Kempisch Bedrijvenpark bestaan geheel uit de ontwikkeling en exploitatie van het bedrijventerrein. De financiële positie wordt bepaald door de verhouding tussen de kostprijs van de (economische) voorraad gronden en de verkoopwaarde van deze gronden.

De verwachte financiële positie wordt in de exploitatieopzet van het te ontwikkelen park in beeld gebracht.

De uitkomst van het exploitatieresultaat is in belangrijke mate afhankelijke van de tijdstippen waarop de kosten worden gemaakt en de opbrengsten worden gerealiseerd; omdat gezien de lange looptijd van het plan de rentefactor een belangrijke rol speelt.

3.2.3 Geprognosticeerde meerjarenbalans

Conform BBV is een geprognosticeerde balans voorgeschreven. De geprognosticeerde balans hoeft niet dezelfde detailniveau te kennen als de balans die is voorgeschreven voor de jaarrekening. In de geprognosticeerde meerjarenbalans worden de belangrijkste activa (bezittingen) en passiva (eigen vermogen en schulden) inzichtelijk gemaakt.

ACTIVA (bedragen x € 1.000)	**31-12-2020**	**31-12-2021**	**31-12-2022**	**31-12-2023**	**31-12-2024**	
Vlottende activa						
Voorraden	33.324	22.100	13.416	4.372	0	
Uitzettingen met een rente typische looptijd korter dan één jaar	995	0	0	0	0	
Liquide middelen	247		6.352	13.921	19.754	
Totaal vlottende activa	**34.566**	**22.100**	**19.768**	**18.293**	**19.754**	
Totaal generaal	**34.566**	**22.100**	**19.768**	**18.293**	**19.754**	

PASSIVA	**31-12-2020**	**31-12-2021**	**31-12-2022**	**31-12-2023**	**31-12-2024**	
(bedragen x € 1.000)						
Vaste passiva						
Eigen Vermogen	11.683	14.652	16.268	18.293	19.754	
- binnenlandse banken en overige financiële instellingen	21.100	7.448	3.500	0		
Totaal vaste passiva	**32.783**	**22.100**	**19.768**	**18.293**	**19.754**	
Vlottende passiva						
Netto-vlottende schulden met een rente typische looptijd korter dan één jaar	1.724					
Overlopende passiva	59					
Totaal vlottende passiva	**1.783**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Totaal generaal	**34.566**	**22.100**	**19.768**	**18.293**	**19.754**	

Toelichting op de geprognosticeerde meerjarenbalans

Vlottende activa

Voorraden
Betreft de onderhanden werk, bouwgrond in exploitatie conform de herziene grondexploitatie maart 2021.

Liquide middelen
Geprognosticeerde stand liquide middelen op basis van resultaten gronden uit verkoop.

Binnenlandse banken en overige financiële instellingen
Geprognosticeerde stand op basis van de financieringsbehoefte van het Kempisch Bedrijvenpark.

Vaste Passiva

Eigen vermogen
Betreft de bestemmingsreserve tussentijdse winstneming.

Vlottende passiva
Betreffen kasgeldleningen en openstaande crediteuren ultimo 2020.

3.2.4 Reserves

Bestemmingsreserve Tussentijdse winst

Jaarlijks wordt vanaf 2017 op basis van de POC-methode een deel van de winst geboekt. Hiermee is rekening gehouden met het voorzichtigheidsbeginsel en realisatiebeginsel. De winstberekening is voorlopig puur administratief van aard. De tussentijds genomen winst wordt jaarlijks gestort in de daarvoor per 4 juli 2018 ingestelde bestemmingsreserve tussentijdse winst. Er is nog geen sprake van winstuitkering. De schuld van circa € 21,6 (ultimo 2020) dient eerst nog afgelost te worden. De uitkering van de winst vindt aan het eind van de looptijd van de gemeenschappelijke regeling plaats of indien 90% is gerealiseerd. Dit is tevens de einddatum van de bestemmingsreserve.

Bestemmingsreserve	**Geraamde boekwaarde 01-01-21**	**Beoogde toevoegingen**	**Beoogde onttrekkingen**	**Geraamde boekwaarde 31-12-21**
	x € 1.000	**x € 1.000**	**x € 1.000**	**x € 1.000**
Tussentijdse winst	11.683	2.969	0	14.652
Totaal bestemmingsreserve	**11.683**	**2.969**	**0**	**14.652**

Bestemmingsreserve	**Geraamde boekwaarde 01-01-22**	**Beoogde toevoegingen**	**Beoogde onttrekkingen**	**Geraamde boekwaarde 31-12-24**
	x € 1.000	**x € 1.000**	**x € 1.000**	**x € 1.000**
Tussentijdse winst	14.652	5.102	0	19.754
Totaal bestemmingsreserve	**14.652**	**5.102**	**0**	**19.754**