Bedrijvenschap Regio Gouda

Jaarstukken

2020

BEDRIJVENTERREIN

GOUWE PARK

Gouda-Zuidplas-Waddinxveen

Jaarstukken 2020

PUBLIEK BELANG accountants

TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

PUBLIEK BELANG accountants

TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**4**
2.	**Jaarverslag**	**5**
2.1	Programmaverantwoording	5
2.2	Paragrafen	11
3.	**Jaarrekening**	**19**
3.1	Balans per 31-12-2020	19
3.2	Overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2020	20
3.3	Toelichtingen	21
4.	**Uiteenzetting financiële positie en toelichting**	**36**
5.	**Overige gegevens**	**37**
5.1	Gebeurtenissen na balansdatum	37
5.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	38

PUBLIEK BELANG accountants

TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

1. INLEIDING

1.1 Indeling jaarstukken en de toelichting

De jaarstukken 2020 zijn opgesteld in overeenstemming met het Besluit Begroting en Verantwoording. Het BBV bevat de bepalingen waaraan de begroting en de rekening van o.a. gemeenten en gemeenschappelijke regelingen dienen te voldoen.

Het BBV schrijft ten aanzien van de jaarstukken voor dat deze bestaan uit:

- *het jaarverslag*, dat weer tenminste bevat:
  - ✓ de programmaverantwoording
  - ✓ de voorgeschreven paragrafen

- *de jaarrekening*, die weer tenminste bevat:
  - ✓ Balans per 31 december
  - ✓ Overzicht van baten en lasten over het begrotingsjaar
  - ✓ Toelichtingen
    - Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
    - Toelichting op de balans per 31 december 2020
    - Toelichting op het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2020

1.2 Gevolgen voor de jaarstukken van het Bedrijvenschap Regio Gouda

Het Bedrijvenschap Regio Gouda is een gemeenschappelijke regeling zoals vastgelegd in de wet Gemeenschappelijke Regelingen en is derhalve gehouden BBV te volgen. Tegen deze achtergrond is de jaarrekening zodanig ingericht dat de door BBV voorgeschreven onderdelen op overzichtelijke wijze deel uitmaken van de jaarstukken.

PUBLIEK BELANG accountants

TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

2. Jaarverslag

2.1 Programmaverantwoording

2.1.1 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 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, primair voor bedrijven uit de regio Midden-Holland. 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 deze gemeente deel uit van de gemeenschappelijke regeling.

2.1.2 Programma

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

‘de ontwikkeling van het bedrijventerrein Gouwe Park’.



PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

2.1.3 Ontwikkeling bedrijventerrein Gouwe Park

2.1.3.1 Wat willen we bereiken?

Voornaamste doel van het schap is het ontwikkelen van vestigingsmogelijkheden, in het bijzonder voor bedrijven uit de regio Midden-Holland. De locatie daarvoor is Gouwe Park.
Een ontwikkelingsproces bestaat uit verwerving, aanleg infrastructuur, beheer en uitgifte van gronden en alles wat daarmee samenhangt.
De planologische basis is het 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 terrein heeft een bruto oppervlakte van circa 65 ha. Daarvan is circa 46 ha netto uitgeefbaar.
Gouwe Park wordt gerealiseerd als een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein.
In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd dat deze wordt opgeheven nadat (zo goed als) alle bedrijfskavels zijn verkocht. Het financiële eindresultaat wordt dan gelijkelijk verdeeld over de deelnemende gemeenten.

2.1.3.2 Welke activiteiten hebben er in 2020 plaatsgevonden?

Ontsluitingen verkochte percelen

De belangrijkste bouwactiviteiten zien met name op de ontsluitingen van de verkochte percelen. Deze werkzaamheden bestaan uit de aanleg van damduikers en inritten. Vermeldenswaardig is nog dat een aantal werkzaamheden vertraging heeft opgelopen door de aanwezigheid van broedvogels. In overleg met de Provincie en een vogelaar uit de omgeving van Gouwe Park zijn maatregelen genomen. Daardoor kon de vertraging in het werk tot een minimum worden beperkt en tegelijkertijd worden voldaan aan de Wet Natuurbescherming.
Daarnaast is een tijdelijke dam, die als tijdelijke ontsluiting heeft gefunctioneerd, verwijderd.

Groeninrichtingsplan

Het groeninrichtingsplan ziet op de aanleg van groen langs de twee wegen op de middeneilanden, ter plaatse van waar aanvankelijk watergangen waren voorzien. Het ontwerp voor het groeninrichtingsplan is in 2020 verder uitgewerkt. Zo zijn keuzes gemaakt ten aanzien van hellingen, verhardingen, type groen, materialisering, etc. Het plan is voorzien van een kostenraming en is daarmee in principe gereed voor aanbesteding. Met de uitvoering kan eerst worden aangevangen nadat de aangrenzende bedrijfskavels zijn uitgegeven en bebouwd. Naar het zich nu laat aanzien zal het plan op zijn vroegst begin 2022 worden uitgevoerd.

Ontwerp fysieke naamaanduiding voor Gouwe Park

Gouwe Park verdient een representatieve fysieke naamaanduiding. Begin 2019 zijn in opdracht van BRG enkele schetsen uitgewerkt. In afstemming met de Vereniging van Eigenaren Gouwe Park is een keuze gemaakt voor een bepaald ontwerp, dat verder is uitgewerkt. In 2020 is het ontwerp definitief gemaakt en de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Eind 2020 is de omgevingsvergunning ook daadwerkelijk verkregen. De uitvoering is voorzien in het eerste kwartaal 2021.

Klepelen bouwkavels eigendom BRG

De niet verkochte kavels dienen regelmatig te worden gemaaid. De noodzaak daartoe wordt periodiek en per kavel beoordeeld. In 2020 zijn alle niet verkochte kavels minimaal 1 maal gemaaid.

Schade aan openbaar groen door vrachtauto's

Door vrachtwagens wordt het openbaar groen (veelal gras) langs de wegen regelmatig kapot gereden, doordat de bocht te ruim wordt genomen. Dit leidt tot hoge herstelkosten, levert een rommelig beeld op en doet bovendien afbreuk aan de kwaliteit en uitstraling van Gouwe Park. In 2020 is onderzoek gedaan naar effectieve en structurele voorzieningen om te voorkomen dat schade ontstaat aan het groen. Daaruit is een aantal opties naar voren gekomen die in 2021, in overleg met de gemeente Zuidplas (eigenaar en beheerder groen) en de VVE Gouwe Park, nader worden uitgewerkt. Op basis van een kosten-batenanalyse zal een definitieve keuze worden gemaakt.

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

Uitgifte van bedrijfsgronden

In 2020 heeft het Dagelijks Bestuur ingestemd met 4 verkoopovereenkomsten. Dit betrof in totaal ca.1,32 Ha bedrijfsgrond met een netto verkoopwaarde van € 3,34 miljoen.
Van deze verkoopovereenkomsten is er op 31 december 2020 1 juridisch geleverd, 2 zullen in het eerste kwartaal van 2021 worden geleverd en 1 overeenkomst is ontbonden. Dit laatste heeft plaatsgevonden vanwege het door de koper inroepen van het recht op ontbining als gevolg van het in de koopovereenkomst vastgelegde recht van “voorbehoud financiering”. Het niet verkrijgen van de financiering was een rechtstreeks gevolg van de Coronacrisis.

Tevens heeft in 2020 van een viertal in het verleden verkochte kavels de definitieve inmeting door het Kadaster plaatsgevonden. Dit leidde tot een in totaal in rekening te brengen bedrag van € 122.865.

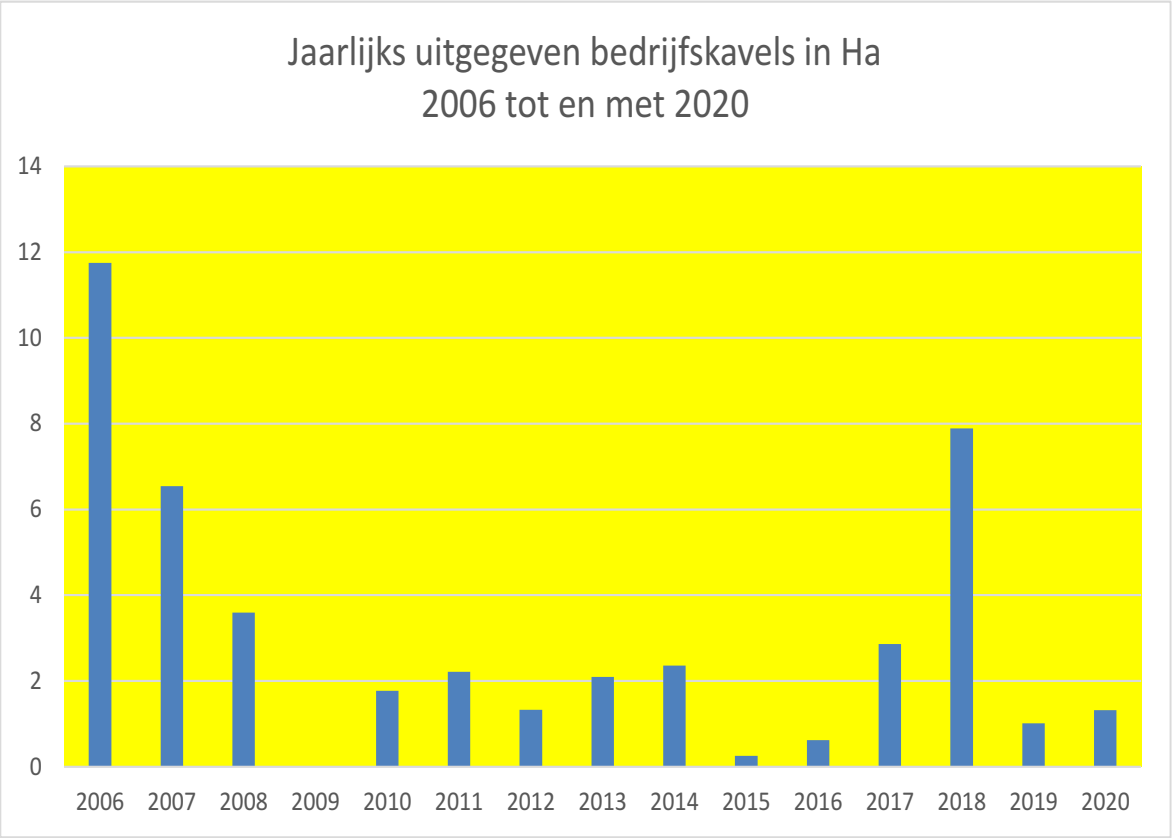
In 2020 zijn vier percelen juridisch overgedragen met een totale waarde van € 1,9 miljoen. Van een aantal van deze overdrachten zijn de koopovereenkomsten reeds in 2019 gesloten.
Daarnaast zijn twee reserveringsovereenkomsten gesloten, die naar verwachting in 2021 tot een koopovereenkomst zullen leiden.

Onderstaande plankaart van 30 september 2020 geeft inzicht in de gereserveerde en nog beschikbare kavels. Deze situatie geldt per 31 december 2020 nog steeds.



PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

In onderstaande grafiek wordt inzicht gegeven op welke wijze de verkoop van bedrijfskavels zich in de jaren 2006 tot en met 2020 heeft ontwikkeld:



Grondprijzen

In het verslagjaar heeft het Algemeen Bestuur besloten voor 2020, gegeven de stand van de uitgifte in relatie tot de afronding van het project, een gedifferentieerd grondprijsbeleid te hanteren. Daarbij zijn twee zones onderscheiden: kavels zichtzone, waarbij voor kavel A5 een afwijkende grondprijs is toegekend, en kavels Middengebied. Voor de kavels in de zichtzone, met uitzondering van kavel A5, is de grondprijs uit 2019 gehandhaafd op € 265,- per m². De grondprijs van kavel A5 is verlaagd van € 265 naar € 240,- per m². Voor de kavels Middengebied is de grondprijs met 5% verhoogd naar € 248,- per m².

Bouwkostenontwikkeling

De civieltechnische markt is redelijk beheersbaar. Na de economische crisis steeg het aantal opdrachten vanuit de overheid. Hierdoor konden bedrijven betere winstmarges doorberekenen. Vooral aan het begin van het verslagjaar ontstond onzekerheid rondom de uitvoering van projecten vanwege de coronacrisis. In het jaar voorafgaand speelde de problematiek rondom Stikstof en PFAS. Niettemin is vooralsnog sprake van een gematigde bouwkostenstijging, de civieltechnische markt daaronder begrepen, van tussen de 1,5 en 3%. Daarmee ligt de kostenstijging in lijn met de verwachtingen uit 2019.

De gemaakte kosten in het verslagjaar zien vooral op civiele techniek. Vanwege het relatief geringe volume aan kosten in relatie tot de doorlooptijd van de ontwikkeling van Gouwe Park heeft het Bedrijvenschap geen last gehad van de prijsstijgingen.

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

Parkmanagement

In 2007 is de Vereniging van Eigenaren Gouwe Park opgericht. Het Bedrijvenschap is vertegenwoordigd in het bestuur van deze VVE. Elke koper is verplicht lid van deze VVE. Deze vereniging fungeert als Parkmanagement organisatie en voert de in de algemene voorwaarden vastgelegde verplichte onderwerpen uit. Dat zijn: de realisatie van een adequaat bedrijf verwijs systeem, collectieve beveiliging en vervoermanagement.
Vanwege de collectieve beveiliging, bestaande uit onder meer het elektronische schuifhek en camera's, kan het bedrijventerrein als zeer veilig worden gekwalificeerd. Daarmee is Gouwe Park één van de meeste veilige bedrijventerreinen in de regio. Het veiligheidssysteem wordt door de parkmanager dermate veilig geacht dat deze inmiddels als voorbeeld dient voor andere bedrijventerreinen.

Keurmerk Veilig Ondernemen

In 2008 heeft Gouwe Park het certificaat van het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) voor de eerste keer gekregen. Dit certificaat geldt telkens voor twee jaar. Het gaat hierbij om de samenwerking tussen de VVE Gouwe Park, gemeente Zuidplas, het BRG, politie en brandweer op het gebied van Heel, Schoon en Veilig. In 2020 is wederom met succes de procedure doorlopen om weer in aanmerking te kunnen komen voor het certificaat. Een van de voordelen van het KVO is dat ondernemers korting kunnen krijgen op verzekeringspremies.

Promotie / acquisitie en communicatie

Het Bedrijvenschap heeft een eigen internetsite: **www.gouwepark.nl** in gebruik. Van deze site wordt veel gebruik gemaakt, bij voorbeeld voor informatie over Gouwe Park, het downloaden van bestanden of het maken van een afspraak voor een oriënterend gesprek.
De site wordt permanent onderhouden en waar nodig geactualiseerd teneinde de toegankelijkheid en presentatie te verbeteren.

Grondexploitatieberekening (grex) Gouwe Park

Zoals gebruikelijk is de grondexploitatie aan het eind van het verslagjaar geactualiseerd en vastgesteld in het Algemeen Bestuur. Daarmee zijn de meest actuele financieel-economische gegevens over de ontwikkeling van Gouwe Park in beeld gebracht.
Het Algemeen Bestuur heeft de geactualiseerde grondexploitatie 2021 op 2 december 2020 vastgesteld en daarmee de belangrijkste financiële kaders voor de begrotingen van volgende jaren aangegeven.

Begroting en jaarrekening

De concepten voor de jaarstukken 2019 en de begroting 2021-2022 van het Bedrijvenschap zijn op 19 februari 2020 aan het Dagelijks Bestuur ter instemming aangeboden.
Vervolgens is, zoals bepaald in de gemeenschappelijke regeling, de concept programmabegroting aan de raden van de deelnemende gemeenten om commentaar voorgelegd.
Het Algemeen Bestuur heeft de voornoemde stukken vervolgens in zijn vergadering van 1 juli 2020 vastgesteld.
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben vervolgens te kennen gegeven dat de jaarrekening en de begroting in evenwicht zijn en dat beide documenten voldoen aan de gestelde eisen in wet- en regelgeving. Het Bedrijvenschap komt hierdoor wederom in aanmerking voor repressief toezicht.

Tussentijdse winstneming en uitkering aan deelnemende gemeenten

Op grond van het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) is het Bedrijvenschap ingaande 2017 gehouden jaarlijks tussentijds administratief winst te nemen. Deze winst zal worden ondergebracht in een daartoe in het leven geroepen reserve.
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. Nu sprake zal zijn van een uiteindelijk voordelig projectresultaat dient "ten gunste" te worden vertaald als "uitgekeerd".

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

In de vergadering van het Algemeen Bestuur van 4 december 2019 is besloten om in de jaren 2020 en 2021 over te gaan tot tussentijdse fysieke winstuiterkering en in 2022 het dan resterend saldo uit te keren.
Aan dit besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- de periode tot de opheffing van de gemeenschappelijke regeling is goed te overzien
- de betrouwbare inschatting van de liquiditeitspositie van het Bedrijvenschap
- de fiscale consequenties (Vpb) voor zowel het Bedrijvenschap als de deelnemende gemeenten zijn inmiddels helder.

In dit verband heeft in 2020 heeft de eerste uitkering aan de deelnemende gemeenten plaatsgevonden. Dit betrof een bedrag van € 3.000.000; per deelnemende gemeente derhalve € 1.000.000.

Invoering van de vennootschapsbelasting voor Overheidsbedrijven

Het Bedrijvenschap Regio Gouda is ingaande 2016 in beginsel vennootschapsbelastingplichtig. In het voorjaar van 2019 zijn de fiscale risico's in relatie tot de Vennootschapsbelasting (Vpb) intensief geanalyseerd en besproken met de Belastingdienst. Door de Belastingdienst is bevestigd dat naar die inzichten door het Bedrijvenschap geen fiscale winst zal worden gerealiseerd.
Caraad belastingadviseurs heeft in januari 2020 de Vpb-risico's wederom geanalyseerd en vastgesteld dat er ten aanzien van het realiseren van fiscale winst geen wijziging ten opzichte van de standpunten van begin 2019 is. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er op basis van de huidige inzichten geen risico op dit gebied bestaat.

Bedrijfsvoering

Naar verwachting zal ingaande de jaarrekening 2021 een door het Dagelijks Bestuur af te geven rechtmatigheidsverklaring opgeleverd dienen te worden. Vanaf eind 2020 wordt in samenwerking met een externe partij dit proces ter hand genomen.

Ten aanzien van de aanstaande opheffing van de gemeenschappelijke regeling zijn in 2020 de eerste stappen gezet die leiden tot een heldere procesbeschrijving die aangeeft welke fases er doorlopen dienen te worden.

Analyse impact Corona

In het najaar van 2020 is het Algemeen Bestuur door de directie geïnformeerd over de mogelijke gevolgen van de Corona pandemie op het uitgiftetempo en het uiteindelijk projectresultaat.

Vertrek leden en benoeming nieuwe leden dagelijks bestuur en algemeen bestuur

Eind 2019 is de heer H.ten Zijthoff afgetreden als lid van het algemeen- en dagelijks bestuur. In deze functie is hij in 2020 opgevolgd door de heer M. Kraaijestein die vervolgens in 2020 ook aftrad. De heer Kraaijestein is als lid van het algemeen-en dagelijks bestuur opgevolgd door de heer M. Kortleven.
Mevrouw C.J.M. Schippers is aangewezen als nieuw lid van het algemeen bestuur; zij vervangt mevrouw G. Atzema die in 2020 is afgetreden.

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

2.1.4. Wat heeft het in 2020 gekost

Uitgangspunt met betrekking tot de financiële haalbaarheid van Gouwe Park was en is een tenminste sluitende exploitatie op eindwaarde. Leidend voor de begroting 2020 na wijziging was de in december 2019 door het Algemeen Bestuur van het Bedrijvenschap vastgestelde geactualiseerde grondexploitatieberekening.

De realisatie in 2020 vertoont het volgende beeld:

Alle bedragen * € 1.000	Werkelijk 2020	Begroting 2020 na 1e wijziging	Begroting 2020 vóór wijzigingen
Lasten	**2.568,4**	**4.466,4**	**2.083,5**
waarvan:			
- Apparaatskosten	195,2	259,0	368,0
- Overige	193,5	1.220,4	1.356,4
- Rijksbelastingen/Vpb	0,0	0,0	300,0
- Winst uitname	937,4	1.203,0	1.411,5
- Mutatie onderhanden werk	1.242,3	1.784,0	-1.393,2
Baten	**2.568,4**	**4.466,4**	**2.083,5**
waarvan:			
- Grondverkopen	2.506,6	4.396,7	2.035,7
- Bijdrage voorziening	0,0	0,0	0,0
- Overige inkomsten	61,8	69,7	47,8
- Mutatie onderhanden werk	0,0	0,0	0,0
Saldo van baten en lasten	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Mutaties in de reserves	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Gerealiseerd resultaat	**0,0**	**0,0**	**0,0**

De afwijkingen tussen begroting 2020 en realisatie 2020 worden in de toelichting op het overzicht van baten en lasten, verderop in deze jaarrekening nader toegelicht.

2.2 Paragrafen

2.2.1 Algemeen

De door het BBV voorgeschreven paragrafen zijn:

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

(#) Voor het Bedrijvenschap hoeven de volgende paragrafen niet te worden opgenomen:

- Lokale heffingen.
  Motivering: deze worden immers geheven door de gemeente Zuidplas.
- Onderhoud kapitaalgoederen.
  Motivering: het Bedrijvenschap kent geen kapitaalgoederen die duurzaam ten dienste staan van de bedrijfsuitoefening. Nadat de openbare werken voor afgeronde gedeelten zijn gerealiseerd zijn de openbare gronden eind 2015 in eigendom, beheer en onderhoud overgedragen aan de gemeente Zuidplas, conform het bepaalde in de gemeenschappelijke regeling.

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

2.2.2 Weerstandsvermogen en risicobeheersing.

Het weerstandsvermogen is het vermogen van het Bedrijvenschap Regio Gouda om financiële risico's op te kunnen vangen, zonder dat haar 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 in de ramingen van het onderdeel uitgifterijpmaken enige voorzichtigheid ingebouwd. Dit komt tot uiting in de restantraming uitgifterijpmaken over de jaren 2021 tot en met 2022. Op deze wijze kunnen de onderkende kostenrisico's worden opgevangen. Gekoppeld aan het gegeven dat de grondexploitatieberekening een voordelig resultaat voorziet van ruim € 11,8 miljoen kunnen ook de overig benoemde risico's (met name uitgifte risico) ruimschoots worden opgevangen en wordt in dit verband uitgegaan van een voldoende aanwezige weerstandscapaciteit.

Resumé: het Bedrijvenschap beschikt over een ruimschoots toereikende weerstandscapaciteit.

In de jaarrekening is op grond van het BBV 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 2019	Begroting 2020 na wijz.	Rekening 2020
Netto schuldquote	-322,8	-167,8	-272,1
Netto schuldquote gecorr. alle leningen	-322,8	-167,8	-272,1
Solvabiliteitsratio	94,3	98,8	94,9
Grondexploitatie	105,8	13,9	51,3
Structurele exploitatieruimte	54,9	26,9	36,5
Belastingscapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

De schuldquote is negatief omdat de uitzettingen en vorderingen de schulden fors overschrijden. Deze situatie zal tot aan het einde van de looptijd van de Gemeenschappelijke Regeling (ultimo 2020) blijven voortduren.
De solvabiliteit van 94,9 per 31 december 2020 wordt veroorzaakt door het feit dat de omvang van eigen vermogen ruim € 8,3 miljoen bedraagt op een balanstotaal van € 9,3 miljoen.
De grondexploitatiequote van 51,3 per 31-12-2020 geeft geen enkele reden tot bezorgdheid gegeven de verwachting dat het per 31-12-2020 bestaande saldo van het onderhanden werk in de restant looptijd van het project meer dan zal worden goedgemaakt door middel van de uitgifte van de resterende bedrijfskavels.
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 (2022) kunnen de structurele exploitatielasten meer dan worden gedekt uit de positief sluitende grondexploitatie per 31-12-2022.

2.2.2.1 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. debiteurenrisico's
5. 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 woonrijp maken is gemaakt en voor fase 3, de middeneilanden, de kosten grotendeels bekend zijn, is het kostenrisico vrijwel nihil.

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

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 2022 zal zijn verkocht. Hierbij is rekening gouden met de hooguit marinale invloed die de Corona pandemie naar verwachting heeft op het uitgiftetempo.
Mocht het voorziene uitgiftetempo toch 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 groot geacht.

ad 4. Debiteurenrisico's
Per 31 december 2020 staan er geen vorderingen in de boeken waarvan de verwachting is dat deze niet zullen kunnen worden geïnd. Tegen deze achtergrond worden geen debiteurenrisico's voorzien.

ad 5. Fiscale risico's
Het Bedrijvenschap Regio Gouda is ingaande 2016 in beginsel vennootschapsbelastingplichtig. In het voorjaar van 2019 zijn de fiscale risico's in relatie tot de Vennootschapsbelasting (Vpb) intensief geanalyseerd en besproken met de Belastingdienst. Door de Belastingdienst is bevestigd dat naar die inzichten door het Bedrijvenschap geen fiscale winst zal worden gerealiseerd.
Caraad belastingadviseurs heeft in januari 2021 de Vpb -risico's wederom geanalyseerd en vastgesteld dat er ten aanzien van het realiseren van fiscale winst geen wijziging ten opzichte van de standpunten van begin 2019 is. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er op basis van de huidige inzichten geen risico op het gebied van de Vpb bestaat.

Resumé: door getroffen maatregelen en het gegeven dat het grootste deel van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van Gouwe Park is gemaakt, zijn de risico's beheersbaar en passen deze qua omvang binnen het per 31 december 2020 beschikbare weerstandsvermogen.

Kwantificering:
In de grondexploitatieberekening is voor de restant looptijd van het project in de ramingen van de post uitgifterijp maken enige voorzichtigheid ingebouwd. Dit wordt voldoende geacht om de onderkende risico's te kunnen opvangen. Gegeven de verwachting dat het project per eind 2022 sluit met een voordelig eindresultaat van € 11,8 miljoen is de weerstandscapaciteit op tegenvallers op te vangen daaraan gelijk.

2.2.3 Financiering

2.2.3.1 Inleiding
Het Bedrijvenschap Regio Gouda is met betrekking tot de financiering van zijn activiteiten gebonden aan ministeriële richtlijnen en de beperkingen die de Wet financiering decentrale overheden (Wet Fido) en de Regeling Uitzettingen en Derivaten Decentrale Overheden (Ruddo) opleggen. Deze richtlijnen en beperkingen zijn nader vertaald naar het Treasurystatuut van het Bedrijvenschap. Het meest recente treasurystatuut is op 17 december 2009 door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Vanwege de sinds enige jaren weggevallen financieringsbehoefte is er geen aanleiding het treasurystatuut te actualiseren.

2.2.3.2 De Wet Fido
In deze wet worden onder andere de voor het Bedrijvenschap Regio Gouda relevante kasgeldlimiet, de renterisiconorm en de limiet schatkistbankieren bepaald. De verantwoording over de limiet schatkistbankieren is uitgewerkt in de toelichting op de balans/liquide middelen.
De kasgeldlimiet is de maximale omvang van de netto vlottende schuld die het Bedrijvenschap mag aanhouden. 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

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

begrotingsjaar. Het kan dus gezien worden als een beschermend instrument om renterisico's zoveel mogelijk binnen de perken te houden.

2.2.3.3 Toetsing van de kasgeldlimiet

Toetsing kasgeldlimiet 2020 (bedragen x € 1.000):

Grondslag: **Omvang primitieve begroting 2020** **€ 3.476,7**	**1e Kwartaal**	**2e kwartaal**	**3e Kwartaal**	**4e kwartaal**
Toegestane kasgeldlimiet				
in procenten van de grondslag	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
in bedrag in €	296	296	296	296
Omvang vlottende 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	10
Overige geldleningen niet zijnde vaste schuld	0	0	0	0
Vlottende middelen				
Contante gelden in kas	0	0	0	0
Tegoeden in rekening-courant	62	45	836	45
Overige uitstaande gelden < 1 jaar	6.867	7.300	5.450	5.183
Toets kasgeldimiet				
Totaal netto vlottende schuld	-6.929	-7.345	-6.286	-5.229
Toegestane kasgeldlimiet	296	296	296	296
Ruimte	7.225	7.641	6.582	5.525
Overschrijding				

Het Bedrijvenschap heeft over geheel 2020 aan de norm van de kasgeldlimiet voldaan.

2.2.3.4 Financieringsbeleid

Het Bedrijvenschap verkeert tot einde van de looptijd van het project in een situatie van overliquiditeit welke conform de richtlijnen wordt uitgezet bij het Ministerie van Financiën in het kader van de Regeling Schatkistbankieren. In juli 2020 is een bedrag van € 3.000.000 van de overliquiditeit tussentijds uitgekeerd aan de drie deelnemende gemeenten.

Per 31 december 2020 vertoont de financieringspositie van het Bedrijvenschap het volgende beeld:

- Tegoeden in rekening-courant € 11.366
- Tijdelijk uitgezette overschotten bij het ministerie van Financiën in het kader van het verplicht schatkistbankieren € 5.100.000

PUBLIEK BELANG accountants

TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

Renterisiconorm en renterisico's vaste schuld in 2020:

alle bedragen zijn in € 1.000	Begroting	Realisatie
Renteherziening op vaste schuld o/g	0	0
Verplichte aflossingen	0	0
Renterisico op vaste schuld	**0**	**0**
Renterisiconorm		
Begrotingstotaal 2020	3.476,7	
Het bij ministeriële regeling vastgestelde percentage	20%	
Renterisico norm 20% van het begrotingstotaal ad € 3.476,7	695,3	
Toetsing renterisiconorm		
Renterisiconorm	695,3	695,3
Renterisico op vaste schuld	0	0
Ruimte (+) dan wel Overschrijding (-)	**+695,3**	**+ 695,3**

Het renterisico op de vaste schuld is in 2020 binnen de in de wet Fido gestelde norm gebleven. Vanwege het feit dat het bedrijvenschap geen vaste schuld meer heeft is per definitie geen sprake van renterisico op vaste schuld.

2.2.3.5. Rentetoerekening

Op grond van het BBV dient inzicht te worden verschaft in de rentelasten, de rentebaten, 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		21.927
	Totaal door te berekenen externe rente		-21.927
c	De rente die aan de grondexploitaties wordt worden doorberekend	-21.927	
c	De rente van projectfinanciering die aan het betreffende taakveld moet worden toegerekend	0	
			-21.927
	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 2020 op het taakveld treasury**		**0**

PUBLIEK BELANG accountants

TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

2.2.4 Bedrijfsvoering

De gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Regio Gouda is een samenwerkingsverband tussen drie gemeenten, Gouda, Zuidplas en Waddinxveen.

Het werkapparaat van het Bedrijvenschap wordt primair geleverd door de gemeente Gouda zodat er geen sprake is van een formele arbeidsrelatie van functionarissen met het schap. 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 alsmede voor juridische en/of fiscale ondersteuning.
Het aspect bedrijfsvoering speelt derhalve een rol bij de respectievelijke werkgevers van de bij Gouwe Park betrokken werknemers. Tegen deze achtergrond wordt in deze paragraaf op dit onderwerp niet verder ingegaan daar er geen directe relatie op dat gebied met het Bedrijvenschap bestaat.

In het verlengde van de regelgeving rondom de begrotingsrechtmatigheid en voortvloeiend uit de in 2018 door het Algemeen Bestuur vastgestelde verordeningen artikel 212/213 Gemeentewet zijn op 1 juli 2020 door het Algemeen Bestuur vastgesteld:

- controleprotocol rechtmatigheid 2020
- normenkader rechtmatigheid 2020

Vanaf 2022 moet het dagelijks bestuur een rechtmatigheidsverantwoording opnemen (over het verslagjaar 2021) in de jaarrekening. Hiermee wordt verantwoording afgelegd over de naleving van de regels, die relevant zijn voor het financiële reilen en zeilen van de gemeenschappelijke regeling. Over de naleving van de voorwaarden voor subsidies en Europese bestedingen bijvoorbeeld, maar ook over misbruik en oneigenlijk gebruik en lasten, waarvoor geen voorafgaande dekking opgenomen was in de begroting.
Het dagelijks bestuur is al staatsrechtelijk en bestuurlijk verantwoordelijk voor de rechtmatigheid. Maar nu is het nog de accountant die hierover verslag uitbrengt aan het algemeen bestuur.Vanaf de jaarrekening 2021 moet het dagelijks bestuur zelf een verantwoording opstellen, die opgenomen wordt in de jaarrekening.
Het algemeen bestuur beoordeelt dit en kan zo zijn controlerende rol beter vervullen. Het algemeen bestuur bepaalt straks ook waar de grens ligt. Wanneer wil het algemeen bestuur geïnformeerd worden? Voor iedere euro of boven een bepaald bedrag? Deze zogeheten verantwoordingsgrens – één getal – zal tussen de 0 en 3 procent van de lasten moeten liggen.
De accountant zal nog steeds toetsen of de jaarrekening getrouw is. Oftewel, conform de realiteit. De rechtmatigheidsverantwoording wordt onderdeel van de jaarrekening. De accountant controleert dus straks ook of die verantwoording getrouw is.

Vanf eind 2020 wordt in samenwerking met onze accountant en een externe partij (Step In Control) het proces ter hand genomen dat gaat leiden tot de voorgeschreven rechtmatigheidsverklaring bij de jaarrekening 2021.

Op 2 december 2020 heeft het Algemeen Bestuur besloten de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Regio Gouda per 31 december 2022 te beëindigen en de jaren 2021 en 2022 te gebruiken om dit te realiseren. In dit verband is een externe partij (Deloitte) opdracht verstrekt een analyse te maken van de processtappen die in dit verband moeten worden doorlopen. De uitkomst hiervan zal op 23 juni 2021 aan het Algemeen Bestuur worden voorgelgd.

2.2.5 Verbonden partijen

Het Bedrijvenschap heeft zich niet verbonden aan partijen. De partijen die deelnemen 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.

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

2.2.6 Grondbeleid

2.2.6.1 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) en invoering parkmanagement.

2.2.6.2 Resultaatprognose

Jaarlijks wordt de grondexploitatieberekening geactualiseerd; de meest recente is op 2 december 2020 door het Algemeen Bestuur vastgesteld. In deze grondexploitatie is nadrukkelijk rekening gehouden met een realistisch uitgiftetempo van de resterende te verkopen kavels. Tevens is de impact van de Coronapandemie meegenomen in de verwachte ontwikkeling van de resterende uitgiften. Het algemeen bestuur is in haar vergadering van 2 december 2020 inhoudelijk geïnformeerd over de gevolgen van de Coronapandemie op het uiteindelijk resultaat van het project Gouwe Park.

Op basis van de meest recent vastgestelde grondexploitatieberekening zal het project in 2022 kunnen sluiten met een voordelig projectresultaat:

- op eindwaarde (EW) van € 11.831.886
- op netto contante waarde (NCW) van € 11.626.505

De hierbij gehanteerde parameters zijn:

- inflatiepercentage civieltechnische kosten: 2,0 %
- inflatiepercentage overige kosten : 2,0 %
- inflatiepercentage opbrengsten : variabel
- rentepercentage CW : 2,0 %

Onderstaande tabel geeft in gecomprimeerde vorm inzicht in de resultaten van de grondexploitatie. Uitgangspunt is de vastgestelde grondexploitatieberekening 2021 waarop de werkelijk gerealiseerde lasten en baten in 2020 en de definitieve boekwaarde per 31 december 2020 zijn gecorrigeerd.

(Bedragen x € 1.000)

Boekwaarde per 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 tegen EW
2.559,8	4.326,1	5.568,4	1.317,5	3.185,1	4.502,6	0,0
						(**31-12-2022**)

(*) Toelichting:

De post “geraamde nog te maken kosten” is als volgt samengesteld (bedragen x € 1.000):

- nog te maken apparaats- en civieltechnische kosten € 2.659,8
- nog te nemen administratieve winst 2021 tm 2022 € 525,3

2.2.6.3 Winstneming

Gegeven de eindfase waarin het project zich bevindt kan geconcludeerd worden dat de grondexploitatieberekening een betrouwbaar beeld geeft van het positieve resultaat.
Eind 2020 is wederom een analyse uitgevoerd waarbij alle risico’s en onzekerheden in het verwachte (positieve) resultaat zijn verdisconteerd.
Ten aanzien van de nog te maken kosten over de jaren 2021 tot en met 2022 wordt rekening gehouden met een onzekerheidspecentage van 3,00% van de verwachte nog te maken kosten. De onzekerheid spitst zich toe op de omvang van de in de grondexploitatieberekening geraamde civieltechnische kosten welke op 31 december 2020 nog niet in opdracht waren gegeven en de omvang van de door te belasten uren van ambtelijk personeel. Voor de nog te realiseren opbrengsten over de jaren 2021 tot en met 2022 wordt het

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

onzekerheidspecentage op 2,00% gesteld. De onzekerheid betreft of van de resterende nog uit te geven bedrijfskavels de in de grondexploitatieberekening verwerkte grondprijzen kunnen worden gerealiseerd.

Op 31 december 2020 is, rekening houdend met de hierboven genoemde onzekerheden, 97,6% van de totaal geraamde kosten gerealiseerd en is 95,4% van de geraamde opbrengsten gerealiseerd. Bij het hanteren van de POC-methode naar rato van de gerealiseerde kosten en gerealiseerde baten wordt uitgekomen op een (gerealiseerde) winst van € 11.306.546 tot en met 31 december 2020.
Tot en met 2019 was een bedrag van € 10.369.124 als tussentijds winst gerealiseerd hetgeen inhoudt dat een bedrag van € 937.422 als tussentijdse winst in het resultaat 2020 is verwerkt en is toegevoegd aan het Eigen Vermogen.

2.2.6.4 Risico's en reserves

In de grondexploitatieberekening wordt in de ramingen van het onderdeel bouwgrondexploitatie enige voorzichtigheid ingebouwd. Op deze wijze kunnen de onderkende risico's worden opvangen en wordt in dit verband uitgegaan van een voldoende aanwezige weerstandscapaciteit. Gegeven het feit dat de raming van deze kosten plaatsvindt binnen een ruimschoots positief sluitende exploitatieberekening wordt het creëren van een risicoreserve niet noodzakelijk geacht.
Dit wordt nader toegelicht in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing (zie 2.2.2).

Gouda, 3 maart 2021

Het dagelijks bestuur van het Bedrijvenschap Regio Gouda,
de secretaris, de voorzitter,

M. Kuipers J.F. Weber

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

JAARREKENING

3.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020

	Ultimo 2020		Ultimo 2019	
	bedragen x € 1.000		bedragen x € 1.000	
ACTIVA				
Vlottende activa				
Voorraden				
Onderhanden werk, gronden in exploitatie	1.317,5		2.559,8	
Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar				
Vorderingen op openbare lichamen	0,0		0,0	
Uitzettingen in 's Rijks schatkist met een rentetypische looptijd korter dan één jaar	5.100,0		6.750,0	
Overige vorderingen	1.141,2		570,8	
Liquide middelen				
Kassaldi	0,0		0,0	
Banksaldi	11,4		114,9	
Overlopende activa				
Overige nog te ontvangen bedragen, en de vooruitbetaalde bedragen				
die ten laste van volgende begrotingsjaren komen	1.164,4		1.005,9	
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA		**8.734,5**		**11.001,4**
TOTAAL GENERAAL ACTIVA		**8.734,5**		**11.001,4**
PASSIVA				
Vaste passiva				
Eigen vermogen				
Algemene reserve	7.369,1		9.040,0	
Gerealiseerd resultaat	937,4		1.329,1	
Totaal Eigen Vermogen	**8.306,5**		**10.369,1**	
Vaste schulden met een rentetypische looptijd van 1 jaar of langer				
Onderhandse leningen van openbare lichamen	0,0		0,0	
TOTAAL VASTE PASSIVA		**8.306,5**		**10.369,1**
Vlottende passiva				
Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar				
Overige schulden	246,3		454,9	
Overlopende passiva				
Verplichtingen die in het begrotingsjaar zijn opgebouwd en die in een volgend				
begrotingsjaar tot betaling komen met uitzondering van jaarlijks terugkerende				
arbeidskosten gerelateerde verplichtingen van vergelijkbaar volume	181,7		177,4	
TOTAAL VLOTTENDE PASSIVA		**428,0**		**632,3**
TOTAAL GENERAAL PASSIVA		**8.734,5**		**11.001,4**
Voor de vennootschapsbelasting: Verliescompensatie		**0,0**		**0,0**

PUBLIEK BELANG accountants

TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

3.2 HET OVERZICHT VAN BATEN EN LASTEN IN DE JAARREKENING OVER 2020

Omschrijving	Primitieve begroting 2020	Begroting 2020 na wijzigingen	Realisatie 2020	Realisatie 2019
	Bedragen x € 1.000			
LASTEN				
Kapitaallasten				
Rente langlopende geldleningen	0,0	0,0	0,0	0,0
Rente kortlopende geldleningen	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal kapitaallasten	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Apparaatskosten				
Kosten van overhead	163,2	179,3	98,1	132,0
Overige appartaatskosten	204,8	79,7	97,1	136,6
Totaal apparaatskosten	**368,0**	**259,0**	**195,2**	**268,6**
Planontwerpkosten en adviezen				
Totaal planontwerpkosten en adviezen	**37,5**	**79,0**	**36,3**	**21,7**
Bouw grondexploitatie				
Grondverbetering	247,7	245,3	0,0	0,0
Bouw rijpmaken	0,0	0,0	0,0	0,0
Uitgifterijpmaken	1.071,2	640,7	119,5	715,8
Voorbereiding, toezicht en uitvoering	25,0	102,0	30,4	63,7
Opwaarderen entree	0,0	128,8	3,9	8,4
Onderhoud en beheer bedrijventerrein	12,5	23,2	2,1	10,5
Totaal bouwgrondexploitatie	**1.356,4**	**1.140,0**	**155,9**	**798,4**
Parkmanagement				
Totaal kosten parkmanagement	**3,3**	**1,4**	**1,3**	**1,3**
Rijksbelastingen				
Totaal rijksbelastingen	**300,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Winst op verkopen				
Totaal winst op verkopen	**1.411,5**	**1.203,0**	**937,4**	**1.329,1**
Mutatie saldo onderhanden werk	**-1.393,2**	**1.784,0**	**1.242,3**	**0,0**
TOTAAL VAN DE LASTEN	**2.083,5**	**4.466,4**	**2.568,4**	**2.419,1**
BATEN				
Diverse inkomsten				
Rente uitstaande financieringsmiddelen	0,0	0,0	0,0	0,0
Rente van derden	0,0	0,0	21,9	48,7
Overige inkomsten	47,8	69,7	39,9	50,1
Totaal diverse inkomsten	**47,8**	**69,7**	**61,8**	**98,8**
Bouw grondexploitatie				
Verkopen	2.035,7	4.396,7	2.506,6	2.319,9
Totaal bouwgrondexploitatie	**2.035,7**	**4.396,7**	**2.506,6**	**2.319,9**
Mutatie saldo onderhanden werk				**0,4**
TOTAAL VAN DE BATEN	**2.083,5**	**4.466,4**	**2.568,4**	**2.419,1**
Totaal saldo van baten en lasten	0,0	0,0	0,0	0,0
Toevoegingen en onttrekkingen aan reserves	0,0	0,0	0,0	0,0
GEREALISEERD RESULTAAT	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

PUBLIEK BELANG accountants

TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

3.3 Toelichtingen

3.3.1 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Inleiding
De jaarrekening is opgemaakt met inachtneming van de voorschriften die het Besluit begroting en verantwoording (BBV) provincies en gemeenten daarvoor geeft.

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening
De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij het betreffende balanshoofd anders is vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarden.

De baten en de lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Baten en 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.

3.3.1.1 Balans

Vaste activa

Immateriële vaste activa
De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- c.q. vervaardigingspijs, verminderd met de afschrijvingen en waardeverminderingen die naar verwachting duurzaam zijn. Kosten welke verband houden met het afsluiten van geldleningen worden afgeschreven in de looptijd van de betrokken geldlening.

Vlottende activa

Onderhanden werk, gronden in exploitatie
De als onderhanden werken opgenomen bouwgronden in exploitatie zijn gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend (zoals grondaankopen en kosten van bouw- en woonrijp maken) alsmede de rentekosten berekend zoals voorgeschreven in het BBV en de administratie- en beheerskosten.

Voor winstneming geldt de percentage of completion 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 van de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat;
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht;
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Zolang daarvan geen sprake is, worden de verkregen verkoopopbrengsten ten volle op de vervaardigingskosten in mindering gebracht.

Vorderingen en overlopende activa
De vorderingen en overlopende activa worden op basis van de nominale waarde gewaardeerd. Voor verwachte oninbaarheid is een voorziening in mindering gebracht. De voorziening wordt statisch bepaald op basis van de geschatte inningskansen.

Liquide middelen
De liquide middelen worden op basis van de nominale waarde gewaardeerd.

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

Vaste passiva

Langlopende schulden
De langlopende schulden worden op basis van de nominale waarde gewaardeerd, verminderd met de gedane aflossingen. De vaste schulden hebben een rentetypische looptijd van één jaar of langer.

Looptijd
Voor zover middelen zijn aangetrokken met een rente typische looptijd langer dan één jaar, geschiedt de verantwoording daarvan onder de vaste passiva. Middelen aangetrokken met een rente typische looptijd korter dan één jaar geschiedt de verantwoording onder de vlottende passiva. Vaste en vlottende schulden zijn op basis van de nominale waarde gewaardeerd.

Vlottende passiva

De vlottende passiva worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.



PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

3.3.2 Toelichting op de balans per 31 december 2020

3.3.2.1 ACTIVA

Onderhanden werk
Van de bouwgronden in exploitatie kan van het verloop in 2020 het volgende overzicht worden weergegeven:

Omschrijving	Bedrag	
Boekwaarde per 31 december 2019		2.559.822
Bij: Investeringen 2020	3.388.713	
Bij: Winst uitname 2020	937.422	
Af: Opbrengsten 2020	5.568.415	
Mutatie boekwaarde 2020 (afname)		1.242.280
Boekwaarde per 31 december 2020		**1.317.542**

Voor een toelichting op de winst uitname wordt verwezen naar de paragraaf grondbeleid.

Op 2 december 2020 heeft het Algemeen Bestuur de geactualiseerde grondexploitatieberekening 2021 vastgesteld met een geraamd voordelig eindresultaat van € 0 op 31 december 2022, rekening houdend met een dan gerealiseerde winst van € 11.831.886. Deze grondexploitatieberekening is opgesteld op basis van de meest recente inzichten ten aanzien van de nog te verrichten civieltechnische werkzaamheden in het plangebied, de verwachte ontwikkeling van de indirecte kosten, de omvang van de administratieve winstnemingen en de ontwikkeling van het uitgiftetempo en de op grond daarvan nog te realiseren grondopbrengsten.
De ontwikkeling van de boekwaarde, de geraamde nog te maken kosten, winstnemen en nog te realiseren opbrengsten, uitmondend in het uiteindelijk verwacht projectresultaat, vertoont het volgende beeld:

(Bedragen x € 1.000)

Boekwaarde 31-12-2020	Geraamde nog te maken kosten	Geraamde nog te nemen administratieve winst	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd eind-resultaat tegen EW
1.317,5	2.659,8	525,3	4.502,6	0,0
+	+	+	-	(**31-12-2022**)

Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar

Uitzettingen in ’s Rijks schatkist met een rentetypische looptijd korter dan één jaar
In 2020 heeft wederom een aantal uitzettingen en opnamen in ’s Rijks schatkist plaatsgevonden. Dit vond plaats in het kader van het verplicht schatkistbankieren. Het verloop over 2020 vertoont het volgende beeld:

Omschrijving	Bedrag	
Uitzettingen in ’s Rijks schatkist per 1 januari 2020		6.750.000
Bij: Diverse uitzettingen in 2020 optellend tot	2.270.000	
Af: Diverse opnames in 2020 optellend tot	3.920.000	
Mutatie 2020 (afname)		1.650.000
Uitzettingen in ’s Rijks schatkist per 31 december 2020		**5.100.000**

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

Overige vorderingen
Deze categorie overige vorderingen bestaat ultimo 2020 uit de volgende posten:

Omschrijving		Bedrag
Een in 2020 gefactureerde kavelverkoop welke in		
januari 2021 wordt geleverd	1.081.552	
Verhuur perceel grond t.b.v. de reclamemast	25.113	
Verrekeningen onder- en overmaat na kadastrale inmetingen	34.558	
Totaal overige vorderingen		**1.141.223**

Bovengenoemde vorderingen zijn naar verwachting in januari/februari 2021 alle voldaan.

Liquide middelen

Omschrijving	Bedrag	
Contante gelden in kas / chartale geldmiddelen		0
Rekening-courant ABN AMRO (betaalrekening)	11.366	
Spaarrekeningen ABN AMRO	0	
Totaal bancaire tegoeden		11.366
Totaal Liquide middelen		**11.366**

Toetsing norm schatkist bankieren 2020
Norm voor het schatkist bankieren bedraagt 0,75% van het begrotingstotaal ad € 3.476.700 = € 26.075 met een minimum van € 250.000.
In dit geval geldt derhalve een norm van € 250.000 die dient te worden getoetst aan het bedrag aan overtollige liquiditeiten dat *gemiddeld* over een kwartaal op onze bankrekening heeft gestaan en als zodanig buiten ‘s Rijks Schatkist is gehouden.

	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal
Gemiddeld overtollige liquiditeiten	7.230.354	7.662.125	5.544.917	5.211.912
Waarvan uitgezet in ’s Rijks Schatkist	7.160.440	7.467.582	5.297.363	5.174.457
Saldo	69.914	194.543	247.555	37.456
Norm	250.000	250.000	250.000	250.000
Ruimte	180.086	55.457	2.455	212.544

Uit bovenstaande blijkt dat het Bedrijvenschap in 2020 binnen de normen van de Regeling Schatkistbankieren is gebleven.

Overlopende activa

Overige nog te ontvangen bedragen en de vooruitbetaalde bedragen die ten laste van volgende begrotingsjaren komen

Omschrijving	Bedrag
Koopsommen verkochte kavels welke na 31-12-2020 zullen worden gefactureerd/ontvangen	1.164.266
Vooruitbetaalde kosten Legal Entity Identifier (KvK)	36
Vooruitbetaalde parkeervergunning januari 2020	66
Totaal overlopende activa	**1.164.368**

De koopsommen van de verkochte kavels zullen naar verwachting in de loop van 2021 worden ontvangen.

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

3.3.2.2 PASSIVA

Eigen vermogen

Verloopoverzicht reserve(s)
(x € 1.000)

Naam van de reserve	Saldo per 1 jan 2020	Toevoegingen of onttrekkingen uit hoofde van het voorgaande boekjaar	Toevoegingen of onttrekkingen bij het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening	Winstuitkering	Saldo per 31 dec 2020
Algemene Reserve	9.040,0	1.329,1	0,0	3.000,0	7.369,1
Totaal	**9.040,0**	**1.329,1**	**0,0**	**3.000,0**	**7.369,1**

Resultaat 2020

Omschrijving	Bedrag
Het over 2020 gerealiseerde resultaat op verkopen	937.422

Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar

Overige schulden

Omschrijving	Bedrag
Ontvangen waarborgsommen en optievergoedingen:	
DKTD Media, waarborgsom huur reclamemast	10.625
Producent, waarborgsom naastgelegen kavel	66.396
Producent, overeenkomst van bruiklening	15.000
Inkoopfacturen 2020, te betalen in 2021	154.235
Totaal overige schulden 31 december 2020	**246.256**

Overlopende passiva

Verplichtingen die in het begrotingsjaar zijn opgebouwd en die in een volgende begrotingsjaar tot betaling komen met uitzondering van jaarlijks terugkerende arbeidskosten gerelateerde verplichtingen van vergelijkbaar volume

Omschrijving	Bedrag	
Overlopende passiva		
OD205, adviezen december 2020	570	
ABN AMRO, bankkosten december 2020	95	
Belastingdienst, BTW november en december	138.526	
Producent, vooruitontvangen rentevergoeding	9.080	
DKTD, huur reclamemast 1e kwartaal 2021	13.031	
Overlopende schulden/inkoopfacturen 2021 betrekking hebbend op 2020	20.395	
Totaal overlopende passiva per 31 december 2020		**181.697**

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

3.3.2.3 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Financiële verplichtingen.
Per 31 december 2020 is sprake van een aantal aangegane verplichtingen die in dit verband hier gemeld dienen te worden. Het betreft opdrachten aan diverse derden met een restantverplichting van in totaal € 579.895.
Een bedrag van € 397.368 van in 2018 aanbesteed werk dat ziet op de raamovereenkomst voor de aanleg van dam/duikers en inritten. Daarnaast is in 2020 opdracht verstrekt voor de aanleg van een kunstwerk ten dienste van de naamsaanduiding Gouwe Park; hierop rust een restantverplichting van € 109.572.
Het resterende bedrag bedraagt € 63.505 en betreft zevental kleinere aangegane verplichtingen.
Naar verwachting zullen deze verplichtingen voor het overgrote gedeelte in 2021 worden geëffectueerd.

Financiële derivaten.
Het Bedrijvenschap heeft per 31 december 2020 geen financiële derivaten in de boeken.

Rijksbelastingen/ Vpb
De vennootschapsheffing moet jaarlijks worden bepaald op basis van de fiscale grondslag. Hierin zijn de standpunten van de Belastingdienst betreffende het wel of niet in aanmerking mogen nemen van baten en lasten voor de fiscale winstbepaling van groot belang. Deze standpunten zijn echter nog niet altijd geheel helder. Dit houdt in dat de in deze jaarstukken in de programmarekening vermelde vennootschapsbelasting-consequentie gebaseerd is op een aanname en derhalve in de jaren 2020 en verder tot correcties kan leiden.

In het voorjaar van 2019 zijn de fiscale risico's in relatie tot de Vennootschapsbelasting (Vpb) intensief geanalyseerd en besproken met de Belastingdienst. Door de Belastingdienst is bevestigd dat op basis van de toen met hen gedeelde inzichten er door het Bedrijvenschap geen fiscale winst zal worden gerealiseerd. Caraad belastingdaviseurs heeft zowel in januari 2020 als in januari 2021 de Vpb-risico's wederom geanalyseerd en vastgesteld dat er ten aanzien van het realiseren van fiscale winst geen wijziging ten opzichte van de standpunten van begin 2019 is.

Vooralsnog is er voldoende grond om er van uit te gaan dat het Bedrijvenschap gedurende haar fiscale levensduur niet belastingplichtig zal zijn voor de Vpb.

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

Toelichting op het overzicht van baten en lasten over 2020

3.3.3.1 FINANCIËLE UITEENZETTING VAN HET OVERZICHT VAN BATEN EN LASTEN PER PROGRAMMA

Voor het Bedrijvenschap Regio Gouda is sprake van slechts 1 programma: De ontwikkeling van het Bedrijventerrein Gouwe Park.

	Realisatie 2020	Raming 2020 na wijziging	Raming 2020 voor wijziging	Incidenteel gerealiseerd in 2020
Baten	2.568,4	4.466,4	2.083,5	0,0
Lasten	2.568,4	4.466,4	2.083,5	937,4
Totaal saldo van baten en lasten	0,0	0,0	0,0	0,0
Toevoeging/onttrekking aan reserves	0,0	0,0	0,0	0,0
Gerealiseerd resultaat	0,0	0,0	0,0	0,0

(bedragen x € 1.000)

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

Belangrijkste verschillen tussen de realisatie 2020 en de ramingen 2020 na wijziging

Baten:	Realisatie 2020	Raming 2020 na wijziging	Afwijking	
Grondverkopen	2.506,6	4.396,7	1.890,1	nadelig
Overige inkomsten	61,8	69,7	7,9	nadelig
Totaal Baten	**2.568,4**	**4.466,4**	**1.898,0**	**nadelig**
Lasten:				
Apparaatskosten	195,2	259,0	63,8	voordelig
Planontwerpkosten en adviezen	36,3	79,0	42,7	voordelig
Bouwgrondexploitatie	155,9	1.140,0	984,1	voordelig
Parkmanagement	1,3	1,4	0,1	voordelig
Winst op verkopen	937,4	1.203,0	265,6	voordelig
Mutatie onderhanden werk	1.242,3	1.784,0	541,7	voordelig
Totaal lasten	**2.568,4**	**4.466,4**	**1.898,0**	**voordelig**
Resultaat	**0,0**	**0,0**	**0,0**	

(bedragen x € 1.000)

PUBLIEK BELANG accountants

TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

3.3.3.2 TOELICHTING OP DE LASTEN

(alle bedragen in tabellen x € 1.000)

In het Besluit Begroting en Verantwoording Gemeenten en Provincies wordt voorgeschreven dat er een toelichting wordt gegeven op de gerealiseerde algemene dekkingsmiddelen, de aanwending van het bedrag voor onvoorzien en de incidentele baten en lasten. Voor 2020 is er in dit verband alleen sprake van incidentele lasten, zijnde de genomen administratieve winst ad € 937.422.

Het overzicht van lasten en baten (zie 3.2) geeft het verloop van de mutatie Onderhanden Werk in 2020 weer.

Apparaatskosten

Primitieve begroting 2020	Begroting 2020 na wijzigingen	Realisatie 2020	Realisatie 2019
368,0	**259,0**	**195,2**	**268,6**

De apparaatskosten 2020 worden als volgt nader toegelicht (in euro's nauwkeurig):

Nr.	Omschrijving	Bedragen	
		Begroot	**Werkelijk**
1	Representatie- en vergaderkosten	500	0
2	Overige kosten AB/DB	2.750	0
3	Promotie, acquisitie en voorlichting	5.500	1.225
4	Ambtelijke ondersteuning door deelnemende gemeenten	184.000	146.484
5	Overige kosten deelnemende gemeenten	0	794
6	Belastingen en heffingen	17.000	25.627
7	Verzekeringen	2.000	2.026
8	Accountantskosten	42.250	15.880
9	Bureau- en administratiekosten	5.000	3.154
	Totaal 2020	**259.000**	**195.190**

Promotie, acquisitie en voorlichting
De kosten betreffen de hosting en het onderhoud van de website en de jaarlijkse luchtfoto's van Gouwe Park.

Ambtelijke ondersteuning door de deelnemende gemeenten Zuidplas en Gouda.
Conform de gemeenschappelijke regeling vindt de vergoeding voor de ambtelijke inzet van personeel van de gemeenten Zuidplas en Gouda tegen een onderbouwd kostendekkend tarief.

In 2020 werd het volgende aantal uren per gemeente aan het bedrijvenschap doorbelast.

Naam gemeente	Aantal uren 2020	
- gemeente Zuidplas	200,0	Uur
- gemeente Gouda	1.268,0	Uur
Totaal	**1.468,0**	**Uur**

PUBLIEK BELANG accountants

TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

De gerealiseerde kosten voor ambtelijke ondersteuning zijn ten opzichte van de raming onderschreden met € 37.500. Deze onderschrijding wordt voornamelijk veroorzaakt door een lager aantal doorbelaste uren van de directeur en de planeconoom dan begroot. De doorbelaste uren van de administateur zijn ondanks de forse afname van de omvang van de administratie toch in lijn met de voorgaande jaren. Dit wordt veroorzaakt door de steeds verder toenemende werkzaamheden in het kader van de rechtmatigheid en de voorgeschreven dossiervorming van de accountant. Deze werkzaamheden leggen in relatie tot de omvang van de administratie een groot beslag op de capaciteit van het werkapparaat.

Overige kosten deelnemende gemeenten
Betreft de kosten van een parkeerabonnement voor het werkapparaat van het Bedrijvenschap.

Belastingen en heffingen
Betreffen de aanslagen Onroerende Zaak Belasting 2020 door de gemeente Zuidplas,Waterschapsbelastingen en precariorechten.

Verzekeringen
Betreft de premie van de bestuurders aansprakelijkheidsverzekering over het jaar 2020.

Accountantskosten
Betreft de afrekening van kosten in verband met de controle van de jaarrekening 2019 en een voorschot op de kosten van de controle van de jaarrekening 2020; in totaal bedraagt dit € 12.400.
Daarnaast is een bedrag van € 3.480 op deze post verantwoord, zijnde voor inhuur van fiscale expertise door Caraad Belastingadviseurs op het gebied van de vennootschapsbelasting (Vpb).

Bureau- en administratiekosten
Dit betreffen onder meer: kosten van de standaard bankverklaring, kosten betalingsverkeer, drukkosten jaarrekening en begroting, briefpapier en enveloppen en notariskosten.

Planontwerpkosten en adviezen

Primitieve begroting 2020	Begroting 2020 na wijzigingen	Realisatie 2020	Realisatie 2019
37,5	79,0	36,3	21,7

Specificatie van de in 2020 gemaakte kosten:

Omschrijving:	Bedragen
Stedenbouwkundige adviezen	9.310
Externe expertise in verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)	7.920
Juridische advisering/ondersteuning ten behoeve van handhaving beeldkwaliteitsplan	10.750
Extern advies in relatie tot aanstaande opheffing van de GR	8.300
Totaal 2020	**36.280**

Het jaarlijks hiervoor te ramen bedrag betreft het creëren van een budget om indien daartoe aanleiding bestaat externe deskundigheid te kunnen inhuren. Veiligheidshalve wordt dit budget ruim geraamd.
Naast de jaarlijks terugkerende kosten voor stedenbouwkundige adviezen is in 2020 externe ondersteuning ingehuurd voor de verdere implementatie van de AVG, voor handhaving van het beeldkwaliteitsplan van Gouwe Park en voor het opstellen van een eerste draaiboek voor de opheffing van de gemeenschappelijke regeling per 31 december 2022.

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

Bouwgrondexploitatie

Primitieve begroting 2020	Begroting 2020 na wijzigingen	Realisatie 2020	Realisatie 2019
1.356,4	1.140,0	155,9	798,4

Hieronder is per kostensoort de realisatie afgezet tegen de ramingen voor het jaar 2020;

Omschrijving	Primitieve Begroting 2020	Begroting 2020 na wijzigingen	Realisatie 2020	Realisatie 2019
Grondverbetering	247,7	245,3	0,0	0,0
Uitgifterijp maken	1.071,2	640,7	119,5	715,8
Voorbereiding en toezicht op de uitvoering	25,0	102,0	30,4	63,7
Opwaarderen entree	0,0	128,8	3,9	8,4
Onderhoud en beheer bedrijventerrein	12,5	23,2	2,1	10,5
Totaal bouwgrondexploitatie	**1.356,4**	**1.140,0**	**155,9**	**798,4**

De kosten van de bouwgrondexploitatie vallen in 2020 € 984.000 lager uit dan begroot na wijzigingen. Hieronder wordt toegelicht wat op hoofdlijnen de oorzaken zijn.

Grondverbetering
Aan kopers in fase 1 van Gouwe Park wordt een vergoeding voor grondverbetering toegekend. De raming 2020 betreft de verwachte vergoeding voor de laatste in fase 1 uit te geven kavel. Naar verwachting zal de kavel in 2021 worden uitgegeven zodat de in 2020 geraamde kosten zullen doorschuiven naar 2021.

Uitgifterijp maken
De in 2020 gemaakte kosten betreffen de aanleg van een tweetal inritten en van een dam/duikerconstructie; de werkelijke kosten in 2020 blijven ruim € 520.000 achter bij de raming.
In 2018 heeft de aanbesteding van de aanleg van de resterende dam/duikers, inritten en autobruggen plaatsgevonden. De aanleg van de autobruggen is afgerond. De aanleg van de resterende inritten en dam/duikers hangt samen met het uitgiftetempo. Omdat een aantal kavels waarvan de verwachting was dat deze in 2020 zouden zijn verkocht/geleverd pas vanaf 2021 worden verkocht/geleverd zullen de kosten voor de inritten en dam/duikers ten dienste van die kavels ook later worden gemaakt.

Voorbereiding en toezicht op de uitvoering
De kosten zijn voornamelijk gemaakt voor externe inhuur op het gebied van algemene civieltechnische advisering en voor voorbereiding, directievoering en toezicht op resterende werkzaamheden van het uitgifte rijpmaken van fase 3.
De onderschrijding van de raming wordt voornamelijk veroorzaakt door de onder “uitgifterijp maken” toegelichte vertraging in de aanleg van inritten en dam/duikers.

Opwaarderen entree
De raming betreft de kosten voor de realisatie van een kunstwerk bij de entree van Gouwe Park. In 2020 is het werk in opdracht gegeven en de tot dusver gemaakte kosten betreffen met name de kosten van de ontwerptekeningen en het aanvragen van de benodigde vergunningen. De realisatiekosten zullen in 2021 worden gemaakt.

Onderhoud en beheer bedrijventerrein
De kosten betreffen het noodzakelijk onderhoud aan de nog uit te geven kavels, zoals maaien en klepelen. Begrote kosten als noodonderhoud aan riolering, wegen en dergelijke hebben in 2020 niet tot realisatie geleid.

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

Parkmanagement

Primitieve begroting 2020	Begroting 2020 na wijzigingen	Realisatie 2020	Realisatie 2019
3,3	1,4	1,3	1,3

Het Bedrijvenschap is lid van de Vereniging van Eigenaren Gouwe Park en betaalt hiervoor een contributie waarvan de hoogte is gerelateerd aan het aantal M2 aan bedrijfsgrond dat (nog) bij het Bedrijvenschap in bezit is.

Rijksbelastingen/vennootschapsbelasting

Primitieve begroting 2020	Begroting 2020 na wijzigingen	Realisatie 2020	Realisatie 2019
300,0	0,0	0,0	0,0

In het voorjaar van 2019 zijn de fiscale risico's in relatie tot de Vennootschapsbelasting (Vpb) intensief geanalyseerd en besproken met de Belastingdienst. Door de Belastingdienst is bevestigd dat naar die inzichten door het Bedrijvenschap gedurende de gehele fiscale levensduur geen fiscale winst zal worden gerealiseerd.
Caraad belastingdaviseurs heeft in januari 2021 de Vpb-risico's wederom geanalyseerd en vastgesteld dat er ten aanzien van het al dan niet realiseren van fiscale winst geen wijziging ten opzichte van de standpunten van begin 2019 is.

4.08 Winst op verkopen

Primitieve begroting 2020	Begroting 2020 na wijzigingen	Realisatie 2020	Realisatie 2019
1.411,5	1.203,0	937,4	1.329,1

Gegeven de eindfase waarin het project zich bevindt kan geconcludeerd worden dat de grondexploitatieberekening een betrouwbaar beeld geeft van het positieve resultaat.
Begin 2021 is wederom een analyse uitgevoerd waarbij alle risico's en onzekerheden in het verwachte (positieve) resultaat zijn verdisconteerd. Per 31 december 2020 is, rekening houdend met die onzekerheden, 97,6% van de totaal geraamde kosten gerealiseerd en is 95,4% van de geraamde opbrengsten gerealiseerd. Bij het hanteren van de POC-methode naar rato van de gerealiseerde kosten en gerealiseerde baten wordt uitgekomen op een (gerealiseerde) winst van € 11.306.124 tot en met 31 december 2020.
Tot en met 31 december 2019 is een bedrag van € 10.369.124 als tussentijds winst gerealiseerd hetgeen inhoudt dat een bedrag van € 937.422 als tussentijdse winst in het resultaat 2020 is verwerkt en is toegevoegd aan het Eigen Vermogen.

Mutatie Voorraden grond (+ = afname/ -/- = toename)

Primitieve begroting 2020	Begroting 2020 na wijzigingen	Realisatie 2020	Realisatie 2019
-1.393,2	1.784,0	1.242,3	-0,4

In 2020 is het saldo onderhanden werk met € 1.242.280 afgenomen in plaats van de geraamde afname van € 1.784.000; per saldo een verschil van € 541.720 nadelig.

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

Het verschil kan op deze wijze worden toegelicht:

	Voordelig	Nadelig
Lagere apparaatskosten	63,8	
Lagere kosten adviezen derden	42,7	
Lagere kosten bouwgrondexploitatie	984,1	
Lagere kosten parkmanagement	0,1	
Lagere opbrengsten gronduitgiften		1.890,1
Lagere diverse inkomsten		7,9
Lagere omvang winstneming	265,6	

3.3.3.3 TOELICHTING OP DE BATEN

(alle bedragen in tabellen x € 1.000)

Diverse inkomsten

Primitieve begroting 2020	Begroting 2020 na wijzigingen	Realisatie 2020	Realisatie 2019
47,8	**69,7**	**61,8**	**98,8**

De specificatie van de gerealiseerde diverse inkomsten is als volgt:

Omschrijving:	**Bedrag**
Contractuele opbrengst verhuur perceel voor de reclamemast	51.492
30% huurreductie verhuur perceel voor de reclamemast	-11.586
Rentevergoeding uitgestelde levering perceel “De Producent”	21.949
Negatieve rentevergoeding rekening courant	-22
Totaal	**61.833**

Ten opzichte van de begroting is € 8.000 minder aan inkomsten gerealiseerd. Deze afwijking wordt voornamelijk veroorzaakt door het verlenen van 30% huurreductie aan de exploitant van de reclamemast over de kwartalen 2 tot en met 4 van 2020. Hiertoe is over gegaan omdat de exploitant aannemelijk heeft gemaakt dat hij in 2020, als gevolg van de Coronacrisis, een substantiel omzetverlies heeft geleden.

Bouwgrondexploitatie

Primitieve begroting 2020	Begroting 2020 na wijzigingen	Realisatie 2020	Realisatie 2019
2.025,7	**4.396,7**	**2.506,6**	**2.319,9**

Verkopen

In 2020 heeft het Dagelijks Bestuur ingestemd met 4 verkoopovereenkomsten. Dit betrof in totaal ca.1,32 Ha bedrijfsgrond met een netto verkoopwaarde van € 3,34 miljoen.
Van deze verkoopovereenkomsten is er op 31 december 2020 1 juridisch geleverd, 2 zullen in het eerste kwartaal van 2021 worden geleverd en 1 overeenkomst is ontbonden. Dit laatste heeft plaatsgevonden vanwege het door de koper inroepen van het recht op ontbining als gevolg van het in de koopovereenkomst vastgelegde recht van “voorbehoud financiering”. Het niet verkrijgen van de financiering was een rechtstreeks gevolg van de Coronacrisis.

PUBLIEK BELANG accountants

TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

Tevens heeft in 2020 van een viertal in het verleden verkochte kavels de definitieve inmeting door het Kadaster plaatsgevonden. Dit leidde tot een in totaal bij de kopers in rekening te brengen bedrag van € 112.365.

Ten opzichte van de begroting na wijzigingen is in 2019 een kleine € 1,9 miljoen minder opbrengst gerealiseerd. Enerzijds werd de begrote opbrengst van de inmiddels ontbonden koopovereenkomst niet gerealiseerd (€ 947.000) en anderzijds zal een aantal voor 2020 geraamde verkoopopbrengsten vanaf 2021 zullen worden gerealiseerd.

Bijdragen van voorzieningen

Primitieve begroting 2020	Begroting 2020 na wijzigingen	Realisatie 2020	Realisatie 2019
0,0	**0,0**	**0,0**	**0,0**

In 2020 hebben in dit verband geen mutaties plaatsgevonden.

3.3.3.4 Taakvelden

Op grond van het BBV zijn gemeenschappelijke regelingen (GR's) verplicht om een overzicht op te nemen waarin de lasten en baten van de GR verdeeld worden naar taakvelden.

Taakvelden ***Bedragen x € 1.000)***	**Primitieve Begroting 2020**	**Begroting 2020 na wijziging**	**Realisatie 2020**
Lasten:			
0.1 Bestuur	20,8	20,8	17,7
0.4 Overhead	163,3	179,3	98,1
0.9 Vennootschapsbelasting	300,0	0,0	0,0
0.10 Mutatie reserves	1.411,5	1.203,0	937,4
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	1.581,1	1.279,3	272,9
Sub-totaal lasten	**3.476,7**	**2.682,4**	**1.326,1**
Baten:			
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	47,8	69,7	39,9
0.4 Treasury	0,0	0,0	21,9
0.10 Mutatie reserves	0,0	0,0	0,0
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	3.428,9	2.612,7	1.264,3
Sub-totaal baten	**3.476,7**	**2.682,4**	**1.326,1**

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

3.3.3.5 Beleidsindicatoren

Op grond van het BBV zijn gemeenschappelijke regelingen (GR's) 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.

PUBLIEK BELANG accountants

TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

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



PUBLIEK BELANG accountants

TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

3.3.3.6 Informatie Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Inleiding
De Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap Regio Gouda valt onder de Wet Normering Topinkomens (WNT). Uit hoofde van de WNT moet de bezoldiging van alle topfunctionarissen worden verantwoord, ook als de norm niet is overschreden.
Voor het Bedrijvenschap Regio Gouda kwalificeert de directeur als leidinggevend topfunctionaris; de leden van het Dagelijks- en Algemeen Bestuur kwalificeren als toezichthoudende topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder.

Tabel 1a: Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2020 Bedragen x € 1	Dhr. R. Ihataren
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,26
Dienstbetrekking	Nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 39.852
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0
subtotaal	*€ 39.852*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 52.260
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0
Totale bezoldiging	**€ 39.852**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Niet van toepassing
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Niet van toepassing
Gegevens 2019	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,42
Dienstbetrekking	Nee
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 61.285
Beloning betaalbaar op termijn	€ 0
subtotaal	€ 61.285
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 81.480
Totale bezoldiging	€ 61.285

Nadere toelichting
Voor de heer R. Ihataren, vanaf 1 juli 2017 directeur van het Bedrijvenschap, is over 2020 (aan de gemeente Gouda) een beloning betaald van € 39.852 (belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen werkgeversdeel van voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn niet van toepassing). Deze beloning betreft een vergoeding die het Bedrijvenschap betaalt aan de gemeente Gouda voor het vervullen van deze functie. De directeur is niet in dienst van het Bedrijvenschap, maar in dienst van de gemeente Gouda. De duur van het dienstverband in het boekjaar is over de periode 1 januari tot en met 31 december 2020. Omvang dienstverband in 2020 is 369 uur. Er is geen sprake van overschrijding van de bezoldigingsnorm.

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

Toezichthoudende topfuncionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder

Naam topfunctionaris	Functie
H.F. Weber	Voorzitter Algemeen en Dagelijks Bestuur
M. Bunnik	Lid Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur
M. Kraaijestein	Lid Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur
M. Kortleven	Lid Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur
R.A. Tetteroo	Lid Algemeen Bestuur
G. Atzema	Lid Algemeen Bestuur
C.J.M. Schippers	Lid Algemeen Bestuur
J. Hordijk	Lid Algemeen Bestuur

De heer H. ten Zijthoff is in 2019 afgetreden als lid van het Dagelijks en Algemeen Bestuur en in 2020 opgevolgd door de heer M. Kraaijestein. Laatstgenoemde is vervolgens ook in 2020 afgetreden als lid van het Dagelijks- en Algemeen Bestuur en opgevolgd door de heer M. Kortleven. Mevrouw G. Aztema is in 2020 eveneens afgetreden en in haar hoedanigheid als lid van het Algemeen Bestuur opgevolgd door mevrouw C.J.M. Schippers.

De leden van het Dagelijks- en Algemeen bestuur ontvangen geen beloning en geen belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen. Een werkgeversdeel van voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn is niet van toepassing. De bestuursleden zijn niet in dienst van het Bedrijvenschap; de voorzitter is burgemeester, de leden vervullen een functie als wethouder.

Tabellen 1b, 1c, 1e, 1f, 1g en 2: deze categoriën waren over 2020 niet van toepassing.
Tabel 3: Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

4 Uiteenzetting financiële positie en toelichting

De financiële positie van het Bedrijvenschap is voortdurend aan wijziging onderhevig. Echter, naarmate het project verder vordert wordt de inschatting van nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten steeds nauwkeuriger. Met name aan de kostenkant kan, gezien het feit dat de resterende te maken kosten goed zijn in te schatten, een betrouwbare inschatting worden gemaakt. Qua opbrengsten bestaan de onzekerheden uit het moment dat de inkomsten uit de verkoop van de resterende kavels worden gerealiseerd en of de resterende kavels tegen de beoogde uitgifteprijs kunnen worden verkocht.

De meest recente vastgestelde grondexploitatieberekening geeft aan dat de exploitatie met een voordeel zal worden afgesloten; dat wil zeggen dat de opbrengsten uiteindelijk de voorgefinancierde investeringen overtreffen.
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.

Op 2 december 2020 heeft het Algemeen Bestuur de grondexploitatieberekening 2020 vastgesteld. Deze exploitatieberekening is er op gebaseerd dat alle kavels eind 2021 verkocht zijn en het jaar 2022 in het teken zal staan van het afwikkelen van de gemeenschappelijke regeling. Eind 2022 kan de gemeenschappelijke regeling formeel worden opgeheven met een voordelig resultaat van globaal € 11,8 miljoen. Het restant van het voordelig resultaat is dan eind 2022 uitgekeerd aan de drie deelnemende gemeenten.

PUBLIEK BELANG accountants
TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

5 Overige gegevens

5.1 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die vermelding vereisen in deze paragraaf.

PUBLIEK BELANG accountants

TER IDENTIFICATIE
Behorend bij controleverklaring
d.d. 3-3-2021

5.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Document nog in te voegen