

Bedrijvenschap Regio Gouda

Ontwerp Begroting

2021-2022

1



Inhoudsopgave *(Ontwerp-) BEGROTING*

Inleiding	3
1. Beleidsbegroting	4
Programmaplan	5
Paragrafen	8
2. Financiële begroting	14
Begroting van lasten en baten	15
Toelichting op de begroting van lasten en baten	16
Financiële positie en toelichting	19
Geprognoseerde balans	21
Taakvelden	21
Beleidsindicatoren	22
EMU-Saldo	22

Inleiding

Indeling begroting

Per 1 januari 2004 werd het Besluit Begroting en Verantwoording 2004 (BBV 2004) van kracht. Het BBV bevat de bepalingen waaraan de begroting en de rekening van o.a. gemeenten en gemeenschappelijke regelingen moeten voldoen. Het BBV wordt regelmatig op diverse onderdelen gewijzigd: in deze begroting zijn alle wijzigingen verwerkt.

Het BBV schrijft ten aanzien van de begroting voor dat deze bestaat uit:

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

Begrotingshorizon

Op 4 december 2019 heeft het Algemeen Bestuur ingestemd met de beleidslijn de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Regio Gouda uiterlijk 31 december 2022 op te heffen. Tegen deze achtergrond is de begrotingshorizon derhalve het begrotingsjaar 2022.

1. BELEIDSBEGROTING

1.1 Programmaplan

Visie

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

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

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

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

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

Programma

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



Luchtfoto mei 2019

ONTWIKKELING VAN HET BEDRIJVENTERREIN GOUWE PARK

Ontwikkeling van het bedrijventerrein Gouwe Park

Wat willen we bereiken ?

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

Een ontwikkelingsproces bestaat uit verwerving, aanleg infrastructuur, beheer en uitgifte van gronden en alles wat daarmee samenhangt. De overdracht van het openbaar gebied aan de gemeente Zuidplas heeft eind 2015 plaatsgevonden. In 2017 is een aanvang gemaakt met het woonrijp maken van de laatste fase van Gouwe Park, de Middeneilanden. Deze werkzaamheden worden deels in 2020 en deels in 2021 uitgevoerd en opgeleverd. Na afronding van de werkzaamheden wordt het betreffende deel van het openbaar gebied in beheer en onderhoud overgedragen aan de gemeente Zuidplas. Na de overdracht zal slechts nog sprake zijn van het beheer van de niet verkochte kavels, de verkoop daarvan en daarmee gemoeide werkzaamheden, zoals de aanleg van de ontsluitingen van de betreffende kavels.

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

Gouwe Park wordt gerealiseerd als een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein.

In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd dat deze wordt opgeheven nadat (zo goed als) alle bedrijfskavels zijn verkocht; nu is dat voorzien in 2022. De administratieve en organisatorische afwikkeling van de opheffing zal vermoedelijk in 2022 zijn beslag krijgen. Het financiële eindresultaat wordt dan gelijkelijk verdeeld over de deelnemende gemeenten.

Wat zijn de geplande activiteiten voor 2020 en 2021?

Het terrein heeft een bruto oppervlakte van circa 65 ha, waarvan 46 ha netto uitgeefbaar is. Inmiddels (stand per 31 december 2019) is daarvan circa 44 ha verkocht. De afzet in 2019 lag, zoals verwacht, aanzienlijk lager dan voorafgaande jaren. Hieraan ligt ten grondslag het feit dat vanwege de beperkte voorraad het in toenemende mate lastiger wordt om een match te organiseren tussen vraag en aanbod.

In 2019 zijn vier koopovereenkomsten gesloten die in 2020 notarieel zullen worden geleverd en verder worden afgewikkeld.

In de door het Algemeen Bestuur vastgestelde grondexploitatieberekening wordt uitgegaan dat de verkoop van alle resterende kavels (ruim 2 ha) in de loop van 2020 en 2021 zijn beslag krijgt, ervan uitgaande dat de in 2019 gesloten koopovereenkomsten ook daadwerkelijk leiden tot levering. Hoewel er geen reden is om te veronderstellen dat de levering uiteindelijk niet door gaat bestaat altijd het risico dat koper, bijvoorbeeld om reden dat zijn financiering niet rond komt, gehouden is de overeenkomst te ontbinden.

Voor nagenoeg alle resterende kavels is belangstelling vanuit de markt. De stand van de economie en de vooruitzichten op korte termijn hebben een gunstig effect op de afzet van de resterende kavels. Naarmate de voorraad kavels afneemt is het evenwel lastiger om een passende te match te maken tussen vraag en aanbod. Daar waar in het verleden, door middel van herverkaveling van de beschikbare kavels, maatwerk kon worden geleverd, is dat anno 2020 door de ligging van de betreffende kavels niet meer mogelijk.

Tegelijkertijd wordt door toepassing van een gedifferentieerd grondprijsbeleid de afzet van kavels zoveel mogelijk gestimuleerd. Het tempo van de gronduitgifte wordt nauwlettend gevolgd en bij de actualisatie van de grondexploitatie aan het eind van ieder begrotingsjaar wordt het grondprijsbeleid beoordeeld op effectiviteit en marktconformiteit en zo nodig heroverwogen.

Groeninrichtingsplan

Bij de oorspronkelijke opzet van de Middeneilanden waren parallel aan de twee wegen enkele waterpartijen voorzien. Bij nader inzien is om bezuinigingsredenen besloten om het water niet aan te leggen. De breedte van de strook grond, waar aanvankelijk het water was voorzien, maakt het vanuit een oogpunt van ruimtelijke kwaliteit wenselijk om een alternatieve invulling te realiseren. Hiervoor is een groeninrichtingsplan ontwikkeld. Dit plan wordt in samenspraak met de gemeente Zuidplas, vanuit haar rol van toekomstig eigenaar en beheerder van het openbaar gebied, verder uitgewerkt. Met de aanleg van het groeninrichtingsplan kan pas een start worden gemaakt nadat de aangrenzende te verkopen percelen zijn verkocht en de bouwwerken op die percelen zijn gerealiseerd. Naar verwachting wordt het groeninrichtingsplan in de loop van 2021 uitgevoerd. De aanbesteding van het werk is eind 2020 voorzien.

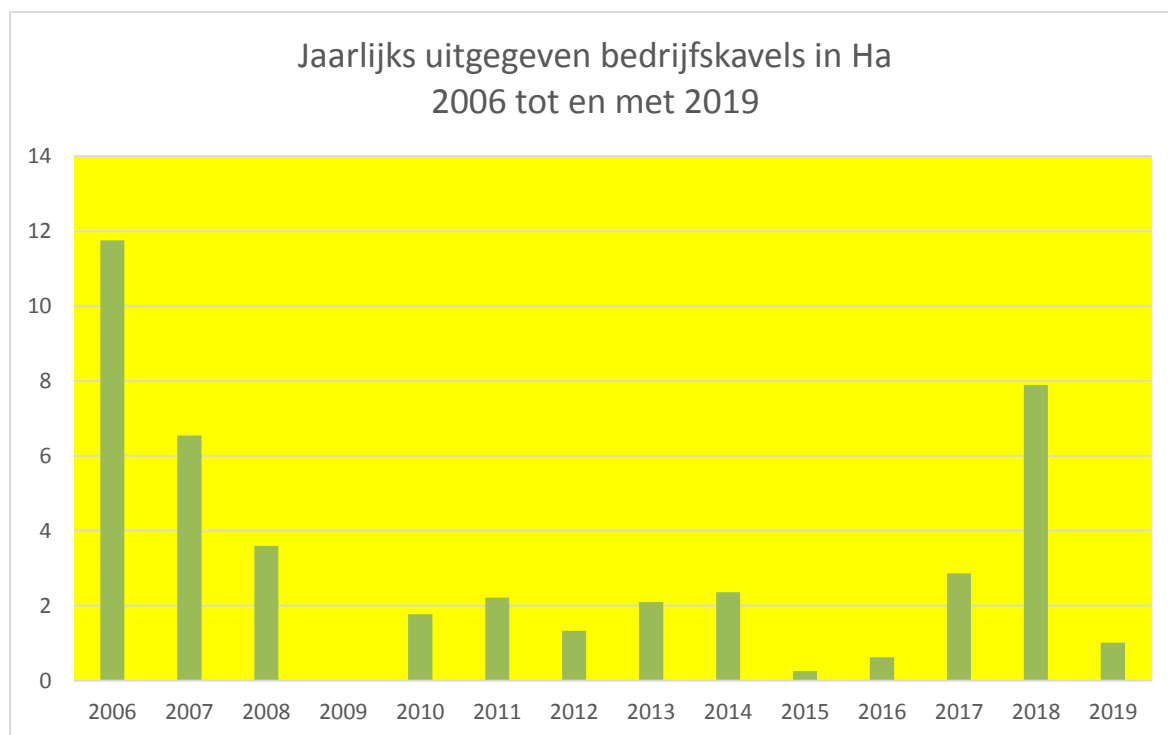
Restwerkzaamheden infrastructuur

In 2017 is een start gemaakt met het uitgifterijp maken van het middengebiet. Een deel van de werkzaamheden is in 2017 en 2018 uitgevoerd. De resterende werkzaamheden worden vanaf 2019 gerealiseerd en betreffen in 2020 tot en met 2022 de aanleg van diverse dam/duikers en diverse inritten ten dienste van verkochte kavels en verder het aanbrengen van deklagen op de twee wegen, inclusief trottoir.

Ontwerp naamaanduiding

Gouwe Park is een hoogwaardig bedrijventerrein en verdient een passende en representatieve naamaanduiding. Het kunstwerk is voorzien nabij de hoofdentree, in de strook groen langs de Grote Esch. Begin 2019 zijn in opdracht van het Bedrijvenschap enkele schetsen gemaakt van het ontwerp. In afstemming met de Vereniging van eigenaren Gouwe Park is een keuze gemaakt voor een bepaald ontwerp, dat nu verder wordt uitgewerkt. De realisatie is voorzien in 2020. Het bouwwerk zal bij oplevering in eigendom worden overgedragen aan de Vereniging Van Eigenaren van Gouwe Park. De vereniging wordt daarmee verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en eventuele toekomstige vervanging er van.

De volgende grafiek geeft een beeld van de gronduitgiften in de jaren 2006 tot en met 2019: (in hectaren)



Wat mag het kosten?

Oorspronkelijk uitgangspunt met betrekking tot de financiële haalbaarheid van Gouwe Park is een sluitende exploitatie op eindwaarde. Op basis van de meest recente, door het Algemeen Bestuur van het Bedrijvenschap vastgestelde kostprijsberekening zullen baten en lasten in 2021 en 2022 onderstaand beeld vertonen. Opgemerkt dient te worden dat deze cijfers gebaseerd zijn op de aanname dat de laatste bouw kavels in 2021 zullen worden uitgegeven, er in 2022 nog apparaatskosten en enkele civieltechnische kosten zullen worden gemaakt, de grondexploitatie per 31-12-2022 wordt gesloten en de definitieve afrekening met de deelnemende gemeenten in 2022 plaatsvindt.

alle bedragen x € 1.000	Begroting 2021	Begroting 2022
Lasten	5.357,2	5.826,3
waarvan:		
-apparaatskosten	178,4	126,3
-planontwerpkosten en adviezen	36,4	15,9
-bouwgrondexploitatie	466,5	198,5
-parkmanagement	1,4	1,4
-winst op verkopen	650,3	60,6
-winstuitkering aan deelnemende gemeenten	3.000,0	5.826,3
-mutatie onderhanden werk	1.024,2	-402,7
Baten	2.357,2	0,0
waarvan:		
- algemene dekkingsmiddelen	2.357,2	0,0
Totaal saldo van Lasten en Baten	3.000,0	5.826,3
Mutatie reserves	3.000,0	5.826,3
Gerealiseerd resultaat	0,0	0,0

1.2 Paragrafen

Algemeen

De door het BBV voorgeschreven paragrafen zijn:

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

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

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

Weerstandvermogen en risicobeheersing

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

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

In de grondexploitatieberekening wordt jaarlijks bij het onderdeel bouwgrondexploitatie rekening gehouden met niet-begrote kosten. Voor de restant looptijd wordt jaarlijks in de grondexploitatie in ramingen van de post uitgifterijp maken enige voorzichtigheid ingebouwd. Dit komt tot uiting in de restantraming uitgifterijp maken over de jaren 2020 tot en met 2022. Op deze wijzen kunnen de onderkende kostenrisico's worden opvangen. Gekoppeld aan het gegeven dat de grondexploitatieberekening een voordelig resultaat voorziet van ruim € 11,8 miljoen kunnen ook de overige risico's (met name het uitgifte risico) ruimschoots worden opgevangen en wordt in dit verband uitgegaan van een voldoende aanwezige weerstandscapaciteit.

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

Kengetallen:	Rekening 2019	Begroting 2020 na wijz.	Begroting 2021	Begroting 2022
Netto schuldquote	-322,8	-167,8	-261,7	0,0
Netto schuldquote gecorr. alle leningen	-322,8	-167,8	-261,7	0,0
Solvabiliteitsratio	94,3	98,8	99,1	0,0
Grondexploitatie	105,8	13,9	-17,1	0,0
Structurele exploitatieruimte	54,9	26,9	27,6	0,0
Belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

De negatieve netto schuldquote, de solvabiliteit die eind 2021 is opgelopen tot vrijwel 100 en de grondexploitatiequote die eind 2021 uitkomt op < 0 vinden enerzijds hun oorsprong in het feit dat de omvang van het onderhanden werk van het Bedrijvenschap vanaf medio 2018 niet meer is gefinancierd met vreemd vermogen en anderzijds dat de omvang van het onderhanden werk eind 2021 negatief zal zijn.

De verwachte omvang per 31-12-2021 van het Eigen Vermogen van € 5.765.700 zal in 2022 worden aangewend om aan de deelnemende gemeenten uit te keren, naast de reeds in 2020 en 2021 uitkeringen van in totaal € 6.000.000.

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.

Risico's

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

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

ad 1. kostenrisico's

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

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

ad 2. afzetrisico's

Het uiteindelijk resultaat van het project is, aangezien de kosten voor bouw- en woonrijp maken vrijwel geheel zijn gemaakt, grotendeels afhankelijk van het tempo waarin de resterende kavels worden verkocht. De verwachting is dat de resterende uit te geven bedrijfsgrond uiterlijk eind 2021 zal zijn verkocht. Mocht dat niet geheel worden gerealiseerd is dat als gevolg van renteverlies van negatieve invloed op het projectresultaat. Gezien de zeer lage rentestand is dit risico in financiële zin marginaal.

ad 3. Opbrengstenrisico's

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

ad 4. Fiscale risico's

In 2019 zijn de fiscale risico's in relatie tot de Vennootschapsbelasting (VPB) opnieuw geanalyseerd. Door de Belastingdienst is bevestigd dat naar de huidige inzichten door het Bedrijvenschap geen fiscale winst zal worden gerealiseerd. Begin 2020 zijn de VPB-risico's opnieuw geanalyseerd; deze analyse heeft de reeds bestaande inzichten bevestigd.

Resumé: In het begrotingsjaar 2021 zullen nog slechts resterende kosten worden gemaakt op het gebied van uitgifterijp maken en apparaatskosten. Deze kosten zijn goed in te schatten en niet of nauwelijks onderhevig aan prijsrisico. De opbrengsten zijn ingeschat op basis van de verwachte uitgiften; vertraging leidt tot een marginaal renteverlies terwijl de geraamde te realiseren grondprijzen als realistisch kunnen worden gekwalificeerd.

In de grondexploitatieberekening is voor de restant looptijd van het project onder de post uitgifterijp maken rekening gehouden met een risico. Gekoppeld aan het gegeven dat de grondexploitatieberekening een voordelig resultaat voorziet van ruim € 11,8 miljoen kunnen ook de overige risico's (met name het uitgifte risico) ruimschoots worden opgevangen.

Financiering

Inleiding

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

De Wet Fido

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

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

Omvang van de kasgeldlimiet

In de hierboven genoemde Wet Fido wordt de kasgeldlimiet gedefinieerd als een bedrag ter grootte van een percentage van 8,2 van de jaarbegroting in enig jaar. Gegeven de begrotingsomvang voor 2021 ad € 5.357.200 bedraagt de kasgeldlimiet voor 2021 € 439.000. Uit onderstaande tabel blijkt dat het Bedrijvenschap in 2021 zal voldoen aan de kasgeldlimiet.

Kasgeldlimiet 2021:

Grondslag: Omvang begroting 2021 € 5.357.200				
	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal
Toegestane kasgeldlimiet				
In procenten van de grondslag	8,2%	8,2 %	8,2 %	8,2%
Bedrag	439.000	439.000	439.000	439.000
Omvang vlottende korte schuld		0		
Opgenomen gelden < 1 jaar	0	0	0	0
Schuld in rekening-courant	0	0	0	0
Gestorte gelden door derden < 1 jaar	0	0	0	0
Overige geldleningen niet zijnde vaste schuld	0	0	0	0
Vlottende middelen				
Contante gelden in kas	0	0	0	0
Tegoeden in rekening-courant	50.000	50.000	50.000	50.000
Overige uitstaande gelden < 1 jaar	9.000.000	10.000.000	7.600.000	8.186.400
Toets kasgeldlimiet				
Totaal netto vlottende schuld	-9.500.000	-10.500.000	-7.650.000	-8.236.400
Toegestane kasgeldlimiet	439.000	439.000	439.000	439.000
Ruimte (+) / Overschrijding (-)	9.939.000	10.939.000	8.089.000	8.675.400

Financieringsbehoefte

Het Bedrijvenschap heeft geen financieringsbehoefte meer en is er sprake van overliquiditeit.

Renterisiconorm en renterisico's vaste schuld 2021:

bedragen x € 1.000	2021
Renteherzieningen	0,0
Aflossingen (herfinanciering)	0,0
Renterisico op vaste schuld	0,0
Renterisiconorm	
Begrotingsomvang	5.357,2
Het bij ministeriële regeling vastgestelde percentage	20 %
Renterisiconorm	1.071,4
Toetsing renterisiconorm	
Renterisiconorm	1.071,4
Renterisico op vaste schuld	0,0
Ruimte (+) dan wel Overschrijding (-)	1.071,4

In bovenstaande tabel wordt het renterisico op de vaste schuld voor 2021 aangegeven waaruit blijkt dat in 2021 er geen renterisico op de vaste schuld wordt gelopen.

Rentetoerekening

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

Het volgende schema maakt dit inzichtelijk:

Schema rentetoerekening jaar 2021		
a	De externe rentelasten voor de korte en lange financiering	0
b	De externe rentebaten	0
	Totaal door te berekenen externe rente	0
c	De rente die aan de grondexploitaties wordt worden doorberekend	0
c	De rente van projectfinanciering die aan het betreffende taakveld moet worden toegerekend	0
		0
	Saldo door te rekenen externe rente	0
d1	Rente over eigen vermogen	0
d2	Rente over voorzieningen die gewaardeerd zijn op contante waarde	0
		0
	De geraamde aan taakvelden toe te rekenen rente	0
e	De werkelijk aan taakvelden (programma's inclusief overhead) toegerekende rente (renteomslag)	0
f	Renteresultaat op het taakveld treasury	0

Bedrijfsvoering

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

Daarnaast wordt externe capaciteit ingehuurd voor de civieltechnische-, stedenbouwkundige- en juridische advieswerkzaamheden.

Verbonden partijen

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

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

Grondbeleid

Visie en uitvoering

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

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

Winstneming

Jaarlijks wordt een analyse uitgevoerd waarbij alle risico's en onzekerheden in het verwachte (positieve) resultaat zijn verdisconteerd. Daarbij kan geconcludeerd worden dat het positieve resultaat voldoende betrouwbaar te bepalen is. Bij het hanteren van de POC-methode naar rato van de gerealiseerde kosten en gerealiseerde baten is voor het jaar 2021 een (afgerond) bedrag van € 650.300 geprognosticeerd.

Resultaatprognose

Op basis van de meest recente grondexploitatie berekening wordt uitgegaan van een uiteindelijk voordelig projectresultaat van € 11.826.253. Dit voordelig resultaat wordt door middel van tussentijds winstnemen gespreid over de jaren 2017 tot en met 2022 ten laste van de grondexploitatie berekening gebracht waardoor deze per eind 2022 sluit op nihil.

Het Eigen Vermogen zal jaarlijks met de tussentijdse winstnemingen worden gevoed. In de jaren 2020, 2021 en 2022 zal fysieke winstuitkering aan de drie deelnemende plaatsvinden; deze uitkeringen worden ten laste van het Eigen Vermogen gebracht.

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

(Bedragen x € 1.000)

Boekwaarde 1-1-2021	Vermeer- deringen 2021	Vermin- deringen 2021	Boekwaarde 31-12-2021	Geraamde nog te maken kosten	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd eind- resultaat per 31-12-2022
621,4	1.333,1	2.357,2	-402,7	402,7	0,0	0,0

Risico's en reserves

In de grondexploitatieberekening wordt rekening gehouden met de in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing genoemde risico's.

Gegeven het feit dat tevens sprake is van een ruim positief-sluitende exploitatieberekening wordt het creëren van een risicoreserve niet noodzakelijk geacht.

2. Financiële begroting



2.1 Begroting van lasten en baten

(Bedragen zijn x € 1.000,-)

LASTEN	Omschrijving	Rekening 2019	Begroting 2020 na wijz.	Begroting 2021	Begroting 2022
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					
	Totaal apparaatskosten	268,6	259,0	178,4	126,3
Planontwerpkosten en adviezen					
	Totaal planontwerpkosten en adviezen	21,7	79,0	36,4	15,9
Bouw grondexploitatie					
	Grondverbetering	0,0	245,3	0,0	0,0
	Bouw rijpmaken	0,0	0,0	0,0	0,0
	Uitgifterijpmaken	715,8	640,7	346,6	163,8
	Voorbereiding, toezicht en uitvoering	63,7	102,0	104,0	26,5
	Opw aarden entree	8,4	128,8	0,0	
	Onderhoud en beheer bedrijventerrein	10,5	23,2	15,9	8,2
	Totaal bouwgrondexploitatie	798,4	1.140,0	466,5	198,5
Parkmanagement					
	Totaal kosten parkmanagement	1,3	1,4	1,4	1,4
Winst op verkopen					
	Totaal winst op verkopen	1.329,1	1.203,0	650,3	60,6
Winstuitkering					
	Totaal winstuitkering aan deelnemende gemeenten	0,0	3.000,0	3.000,0	5.826,3
	Mutatie saldo onderhanden werk	0,0	1.784,0	1.024,2	-402,7
TOTAAL VAN DE LASTEN		2.419,1	7.466,4	5.357,2	5.826,3
BATEN					
Diverse inkomsten					
	Rente uitstaande financieringsmiddelen	0,0	0,0	0,0	0,0
	Rente van derden	48,7	0,0	0,0	0,0
	Overige inkomsten	50,1	69,7	-29,9	0,0
	Totaal diverse inkomsten	98,8	69,7	-29,9	0,0
Bouw grondexploitatie					
	Verkopen	2.319,9	4.396,7	2.387,1	
	Totaal bouwgrondexploitatie	2.319,9	4.396,7	2.387,1	0,0
Bijdragen van reserves		0,0	0,0	0,0	0,0
	Totaal bijdragen van reserves	0,0	0,0	0,0	0,0
	Mutatie saldo onderhanden werk	0,4	0,0	0,0	0,0
TOTAAL VAN DE BATEN		2.419,1	4.466,4	2.357,2	0,0
	Totaal saldo van baten en lasten	0,0	3.000,0	3.000,0	5.826,3
	Toevoegingen en onttrekkingen aan reserves	0,0	3.000,0	3.000,0	5.826,3
GEREALISEERD RESULTAAT		0,0	0,0	0,0	0,0

2.2 Toelichting Begroting van Lasten en Baten

(Alle bedragen zijn x € 1.000)

LASTEN

Kapitaallasten

Rekening 2019	Begroting 2020 (na wijz.)	Begroting 2021	Begroting 2022
0,0	0,0	0,0	0,0

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

Apparaatskosten

Rekening 2019	Begroting 2020 (na wijz.)	Begroting 2021	Begroting 2022
268,6	259,0	178,4	126,3

- 01 Representatie en vergaderkosten ad € 500
Betreft zaken als kosten van recepties, attenties bij openingen, e.d.
- 02 Overige kosten AB/DB ad € 500
Betreffen incidentele kosten ten behoeve van het AB/DB.
- 03 Promotie, acquisitie en voorlichting ad € 5.500
Onder deze raming vallen de kosten van het onderhouden van de website www.gouwepark.nl, ontwikkelen van promotiemateriaal, advertenties, etc.
- 04 Ambtelijke ondersteuning door deelnemende gemeenten ad € 116.000
Deze post betreft de geraamde kosten van de ambtelijke ondersteuning door de gemeenten Gouda en Zuidplas.
- 05 Belastingen en heffingen ad € 12.900
Onder deze post vallen kosten als Onroerende Zaak Belasting (over de niet verkochte kavels), Dijk- en Polderlasten, Waterschaplasteren en overige lasten van dien aard.
- 06 Verzekeringen ad € 2.000
Het Bedrijvenschap heeft een bestuurders aansprakelijkheidsverzekering afgesloten; de premie wordt ten laste van deze raming gebracht.
- 07 Accountantskosten en kosten voor fiscale- en juridische adviezen ad € 36.000
Betreft de kosten van de externe accountant voor de jaarlijkse controle van de administratie en het jaarverslag. Verder kan dit budget worden aangewend ter dekking van kosten inhuren van externe deskundigheid op het gebied van de vennootschapsbelasting, BTW, BBV. Tevens zal in 2021 extern advies worden ingewonnen in verband met de opheffing van de gemeenschappelijke regeling en in verband met de vanaf 2021 verplichte rechtmatigheidsverklaring door het Dagelijks Bestuur.

- 08 Bureau- en administratiekosten ad € 5.000
De kosten die rechtsreeks verband houden met het voeren van de administratie worden hier geraamd. Hierbij moet gedacht worden aan kosten automatisering, drukwerk, kopieerkosten, bankkosten, etc.

Planontwerpkosten en adviezen

Rekening 2019	Begroting 2020 (na wijz.)	Begroting 2021	Begroting 2022
21,7	79,0	36,4	15,9

Adviezen derden ad € 36.400

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

Bouwgrondexploitatie

Rekening 2019	Begroting 2020 (na wijz.)	Begroting 2021	Begroting 2022
798,4	1.140,0	466,5	198,5

De raming voor 2021 betreft de verwachte vergoeding voor grondverbetering van de nog uit te geven kavels in fase 1, de kosten voor inritten en dam/duikers grenzend aan de nog uit te geven kavels en de kosten van directievoering en toezicht op de uit te voeren werkzaamheden.

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

Parkmanagement

Rekening 2019	Begroting 2020 (na wijz.)	Begroting 2021	Begroting 2022
1,3	1,4	1,4	1,4

Betreft de jaarlijkse contributie aan de Vereniging van Eigenaren Gouwe Park.

Winst op verkopen

Rekening 2019	Begroting 2020 (na wijz.)	Begroting 2021	Begroting 2022
1.329,1	1.203,0	650,3	60,6

Op basis van de in het BBV voorgeschreven methode van het bepalen van het “nemen” van administratieve winst wordt voor het jaar 2021 uitgegaan van een bedrag van € 650.300

Winstuitkering aan de drie deelnemende gemeenten op verkopen

Rekening 2019	Begroting 2020 (na wijz.)	Begroting 2021	Begroting 2022
0,0	3.000,0	3.000,0	5.826,3

In de vergadering van 4 december 2019 heeft het Algemeen Bestuur ingestemd met in de jaren 2020 tot en met 2022 uitkeren van fysieke winst aan de drie deelnemende gemeenten.

2020	€ 3.000.000
2021	€ 3.000.000
2022	Resterend bedrag, thans geraamd op € 5.826.253

Mutatie Voorraden

Rekening 2019	Begroting 2020 (na wijz.)	Begroting 2021	Begroting 2022
-0,4	1.784,0	1.024,2	-402,7

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

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

BATEN**Diverse inkomsten**

Rekening 2019	Begroting 2020 (na wijz.)	Begroting 2021	Begroting 2022
98,8	69,7	-29,9	0,0

- 01 Rente uitstaande financieringsmiddelen ad € 0
In 2021 zal er sprake zijn van uitzettingen. Vanwege het verplicht uitzetten in 's Rijks schatkist zijn voorzichtigheidshalve geen rentebaten geraamd.
- 02 Rente koopsommen ad € -79.900
In de koopovereenkomsten wordt een rentepercentage van 4% gehanteerd.
Rentebaten die voortvloeien uit koopovereenkomsten worden niet expliciet geraamd omdat deze niet in te schatten zijn.
In 2021 zal naar verwachting de levering van een 2017 verkochte kavel plaatsvinden. De in rekening gebrachte rente over de jaren 2017 tot en met 2021 zal in 2021 worden verrekend met de koopsom van de kavel.
- 03 Overige inkomsten € 50.000
Betreffen de geraamde huuropbrengsten van de reclamemast.

Bouwgrondexploitatie

Rekening 2019	Begroting 2020 (na wijz.)	Begroting 2021	Begroting 2022
2.319,9	4.396,7	2.387,1	0,0

Verkopen van kavels ad € 2.387,1

Het uitgiftetempo is onder meer afhankelijk van de economische ontwikkelingen en de investeringsbereidheid van geïnteresseerde ondernemers/ontwikkelaars. In deze begroting is er van uitgegaan dat de resterende kavels in 2021 worden uitgegeven.

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

Rekening 2019	Begroting 2020 (na wijz.)	Begroting 2021	Begroting 2022
0,0	3.000,0	3.000,0	5.826,3

Totaal baten begroting 2021	€ 5.357.200
Totaal lasten begroting 2021	€ 2.357.200

Saldo van lasten en baten	€ 3.000.000
Mutatie van reserves	€ 3.000.000

Begrotingssaldo na bestemming	€ 0
	=====
Waarvan incidentele baten en lasten (saldo)	€ 650.300
Structureel begrotingssaldo	€ -650.300

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

2.3 Uiteenzetting financiële positie en toelichting

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

Het project Gouwe Park bevindt zich in de afrondende fase. De resterende nog te maken kosten zijn betrouwbaar in te schatten; hetzelfde geldt voor de nog te realiseren opbrengsten. Naar de huidige inzichten sluit het project op een voordelig resultaat van een kleine € 12 miljoen.

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

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

In de vergadering van 4 december 2019 heeft het Algemeen Bestuur besloten om in de jaren 2020 tot en met 2022 fysieke winst uit te keren aan de drie deelnemende gemeenten. Deze winstuitkeringen zullen ten laste worden gebracht van het Eigen Vermogen.

Het verwachte verloop van het Eigen Vermogen vertoont in 2021 naar verwachting het volgende verloop:

Naam van de reserve	Saldo per 1 jan 2021	Toevoegingen of onttrekkingen uit hoofde van het voorgaande boekjaar	Toevoegingen of onttrekkingen bij het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening	Verminderings in verband met afschrijvingen op activa waarvoor een specifieke bestemmingsreserve is gevormd	Saldo per 31 dec 2021
Eigen Vermogen	8.115,4	0,0	- 2.349,7	0,0	5.765,7
Totaal	8.115,4	0,0	-2.349,7	0,0	5.765,7

Het bedrag van € 2.349.700 is als volgt samengesteld:

Administratieve winst 2021	+ / +	€ 650.300
Fysieke winstuitkering aan de drie deelnemende gemeenten	- / -	€ 3.000.000
Per saldo		

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

Datum	Boekwaarde * € 1.000
31 december 2020	621,4
31 december 2021	- 402,7
31 december 2022	0,0

Oorspronkelijke doelstelling van de deelnemende gemeenten was te sturen op tenminste een sluitende grondexploitatie. De eind 2019 geactualiseerde grondexploitatieberekening geeft aan dat aan het einde van de looptijd een voordeel van € 11,8 miljoen op eindwaarde te verwachten is.

2.4 Geprognosticeerde balans

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

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022
Activa:			
Immateriële vaste activa	0,0	0,0	0,0
Voorraden	621,4	-402,7	0,0
Uitzettingen met een rentetypische looptijd < 1 jaar	7.544,0	6.168,4	0,0
Liquide middelen	50,0	50,0	0,0
Overlopende activa	0,0	0,0	0,0
Totaal ACTIVA	8.215,4	5.815,7	0,0
Passiva:			
Eigen Vermogen	8.115,4	5.765,7	0,0
Voorzieningen	0,0	0,0	0,0
Vaste schulden met een rentetypische looptijd > 1 jaar	0,0	0,0	0,0
Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd < 1 jaar	0,0	0,0	0,0
Overlopende passiva	100,0	50,0	0,0
Totaal PASSIVA	8.215,4	5.815,7	0,0

2.5 Taakvelden

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

Taakvelden	Begroting 2021	Begroting 2022
<u>Lasten:</u>		
0.1 Bestuur	3.027,5	5.715,7
0.4 Overhead	118,5	50,0
0.10 Mutatie reserves	650,3	60,6
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	1.560,9	0,0
Sub-totaal lasten	5.357,2	5,826,3
<u>Baten:</u>		
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	-29,9	0,0
0.10 Mutatie reserves	3.000,0	5.826,3
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	2.387,1	0,0
Sub-totaal baten	5.357,2	5,826,3

(Bedragen x € 1.000)

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

2.6 Beleidsindicatoren

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

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

Nr.	Indicator	Meeteenheid	Periode	GR	Bron
1	Overhead	In % van de totale lasten	2021	2,2 %	Eigen begroting

3 EMU-SALDO

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

		2019 Realisatie	2020 na wijz.	2021	2022
1	Exploitatiesaldo vóór toevoeging aan c.q. onttrekking uit reserves	0,0	3.000,0	3.000,0	5.826,3
2	Mutatie (im) materiële vaste activa	0,0	0,0	0,0	0,0
3	Mutatie voorzieningen	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Mutatie voorraden (incl. bouwgronden in exploitatie)	0,4	-1.784,0	-1.024,2	402,7
5	Verwachte boekwinst bij verkoop effecten en verwachte boekwinst bij verkoop (im)materiële vaste activa	0,0	0,0	0,0	0,0
	Berekend EMU-saldo	0,4 NA	1.216,0 NA	1.975,8 NA	6.229,0 Na



