



BEDRIJVENSCHAP HOEFWEG



PROGRAMMA BEGROTING 2019

Concept

Datum: 27 maart 2018

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Samenwerking publiek-privaat	3
3.	Beleidsbegroting.....	4
3.1.	Programmaplan.....	4
3.2.	De Paragrafen.....	6
3.2.1.	Inleiding	6
3.2.2.	Paragraaf lokale heffingen	6
3.2.3.	Paragraaf Weerstandsvermogen.....	6
3.2.4.	Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen.....	7
3.2.5.	Financieringsparagraaf	8
3.2.6.	Bedrijfsvoeringparagraaf	9
3.2.7.	Paragraaf Verbonden Partijen	10
3.2.8.	Paragraaf Grondbeleid	10
4.	Financiële begroting	12
4.1.	Overzicht van baten en lasten	12
4.2.	Toelichting overzicht baten en lasten.....	12
4.3.	Meerjarenraming	14
4.4.	Investerings- en financieringsstaat	14
4.5.	Overzicht taakvelden	14
4.6.	Overhead.....	15
4.7.	Balansbegroting.....	15
	Bijlage: EMU saldo.....	16

1. Inleiding

Hierbij treft u de begroting van Bedrijvenschap Hoefweg aan voor het jaar 2019 inclusief de meerjarenramingen (2020-2022).

Het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) heeft als uitgangspunt gediend voor het opstellen van de begroting. In afwijking van de regelgeving is geen aparte productenraming opgenomen aangezien, conform de bevestiging van de Provincie Zuid Holland, de financiële begroting kan volstaan als productenraming.

Juridische structuur

De juridische structuur van Bedrijvenschap Hoefweg vloeit voort uit de op 20 november 1996 door de gemeenten Bleiswijk (nu Lansingerland) en Zoetermeer vastgestelde Gemeenschappelijke Regeling (GR) Bedrijvenschap Hoefweg, en uit de drie wijzigingen op betreffende GR.

De juridische structuur van Bedrijvenschap Hoefweg omvat de volgende organen:

Algemeen Bestuur (AB)

Het AB bestaat uit acht leden, als volgt aan te wijzen. De raad van elke deelnemende gemeente wijst uit het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente twee leden aan, tevens wijst de raad voor elke deelnemende gemeente uit zijn leden eveneens twee leden aan.

Dagelijks Bestuur (DB)

Het DB kent een samenstelling van vier leden, te weten de leden van het AB die zijn aangewezen uit de colleges van burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeenten.

Voorzitter

De voorzitter wordt door en uit het Algemeen Bestuur gekozen uit hen die lid zijn van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lansingerland.

Secretaris

De secretaris van het AB en van het DB, die geen lid van het AB kan zijn, wordt door het AB benoemd, geschorst en ontslagen. Voor de benoeming van de secretaris, welke een door één van de deelnemende gemeenten voor te dragen medewerker (al dan niet in loondienst) zal zijn, dient het DB een voorstel in bij het AB.

Directeur

De directeur wordt door het AB benoemd, geschorst en ontslagen. Onder verantwoordelijkheid van de directeur is een administrateur en een controller belast met het zorg dragen voor de financiële administratie, het beheer van de vermogenswaarden en het jaarlijks opmaken van de rekening.

2. Samenwerking publiek-privaat

Ter realisering van de doelstelling van het Bedrijvenschap Hoefweg is tussen het Bedrijvenschap Hoefweg, de toenmalige gemeente Bleiswijk (nu: Lansingerland) en de private partijen, MRP (voorheen: ASR Vastgoed Ontwikkeling) en Maasstede Bleiswijk BV, op 7 februari 2006 een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Het belangrijkste gevolg van die samenwerkingsovereenkomst is, dat de private partijen ASR en Maasstede en de publiekrechtelijke partij Bedrijvenschap Hoefweg zich daarmee op privaatrechtelijke basis hebben verplicht tot financiële bijdragen aan de totstandkoming van Prisma bedrijvenpark, waar dat met publiekrechtelijke middelen niet kon worden bereikt. Mede ten gevolge van deze samenwerking prognosticeert het Bedrijvenschap over de gehele realisatietermijn van het Prisma Bedrijvenpark een tenminste sluitend exploitatieresultaat.

3. Beleidsbegroting

3.1. Programmaplan

Doelstelling/effect van beleid

Het Bedrijvenschap Hoefweg heeft als doel het ontwikkelen van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven uit Lansingerland en Zoetermeer, alsmede uit de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, alsmede voor bedrijven van elders die een belangrijke bijdrage leveren aan de werkgelegenheid.

Beleidskaders

Het kader voor het beleid van het Bedrijvenschap Hoefweg wordt gevormd door de tekst van de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Hoefweg, het vastgestelde planologisch-juridische kader voor het gebied, en de privaatrechtelijke bepalingen op basis van de samenwerkingsovereenkomst met de private partijen.

De gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Hoefweg is een zelfstandige publiekrechtelijke rechtspersoonlijkheid, die zelfstandig binnen de kaders van de gemeenschappelijke regeling rechtshandelingen kan verrichten, zoals het aantrekken/inhuren van personeel en het hebben van een eigen vermogen en grondposities. Publiekrechtelijke rechtsvormen zijn onderworpen aan de regels van het publiekrecht, waarin waarborgen zijn opgenomen voor het gebruik van bevoegdheden, besluitvorming, repressief toezicht, beïnvloedingsmogelijkheden, democratische controle en openbaarheid. Het Algemeen en het DB verstrekken aan de raden van de deelnemende gemeenten alle inlichtingen die door een raad worden gevraagd.

Het planologisch-juridisch kader voor het Prisma Bedrijvenpark wordt gevormd door het Bestemmingsplan Hoefweg-Noord, dat op 18 juli 2013 door de raad van de gemeente Lansingerland is vastgesteld.

In 2006 is een samenwerkingsovereenkomst (SOK) aangegaan met de private partijen Fortis (nu MRDP) en Maasstede. Onderdeel van de daarbij gemaakte afspraken is dat er een joint venture is opgericht (de CV Prisma Bleiswijk, met als enig beherend vennoot Prisma Bleiswijk Beheer BV), die de voorzieningen voor openbaar nut aanlegt voor gezamenlijke rekening. De kosten van deze voorzieningen worden omgeslagen naar rato van de hoeveelheid netto uitteefbaar plangebied per partij.

Programmaplan

De programmabegroting 2019 betreft de jaarschijf voor 2019 van de grondexploitatie per 01-01-2018.

(bedragen x € 1.000)

	Rekening 2017	Plan 2018*	Plan 2019
Lasten	43.966	1.724	575
Baten	47.403	1.724	575
Gerealiseerd resultaat	3.407	0	0

Ad begroting na wijziging*

Binnen de begroting staat voor het jaar 2019 de uitgifte van gronden ten behoeve de vestiging van bedrijven centraal. De inzet van personele capaciteit is dan ook vooral gericht op het uitvoeren van de met de Bedrijven samenhangende activiteiten, de acquisitie en promotie en het begeleiden van het vestigingsproces.

Beleidsindicatoren

Vanaf 2018 zijn we op grond van de BBV verplicht onderstaande beleidsindicator in de begroting op te nemen. Aangezien de Bedrijvenschap Hoefweg geen inwoners heeft vallen de beleidsindicatoren waarbij gerekend wordt met inwoners af. Alle uitgaven van overhead worden gezien als projectuitgaven. De kosten aan overhead zijn dan ook € 0.

Hoofdtakveld	Onderwerp	Omschrijving	Bron	Indicator
0. Bestuur en ondersteuning	Overhead	% van de totale lasten	Eigen begroting	0%

3.2. De Paragrafen

3.2.1. Inleiding

Het Besluit Begroting & Verantwoording Provincies en Gemeenten (kortweg: BBV) dat de vorm en inhoud van de begroting en jaarverslag voorschrijft, stelt een aantal paragrafen verplicht in zowel de begroting als het jaarverslag. In het hiernavolgende worden de paragrafen benoemd en uitgewerkt, dan wel wordt gemotiveerd aangegeven waarom het bestuur de paragrafen niet van toepassing acht.

3.2.2. Paragraaf lokale heffingen

De gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Hoefweg geniet geen inkomsten uit lokale heffingen aangezien het opleggen van lokale heffingen niet tot de taken van de gemeenschappelijke regeling behoort. Deze paragraaf is daarom niet van toepassing.

3.2.3. Paragraaf Weerstandsvermogen

Onder weerstandsvermogen wordt verstaan de mate waarin de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Hoefweg in staat is om financiële tegenvallers op te kunnen vangen, zonder dat dit betekend dat het beleid veranderd moet worden. Weerstandsvermogen heeft in verslaggeving technische zin de vorm van eigen vermogen. Eigen vermogen kan ontstaan uit voordelige resultaten behaald bij de uitgaven van terreinen. In 2017 is er conform wet- en regelgeving tussentijds winst genomen volgens de POC methode.

Aan de grondexploitatie zijn diverse risico's verbonden. In de paragraaf Grondbeleid wordt hierop nader ingegaan. In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd dat de risicoverdeling geschiedt op basis van 50% - 50% per deelnemende gemeente.

Risico's exploitatiegronden

Aan de ramingen van grondexploitaties kleefdt altijd een inherent risico. Het verwachte resultaat is gebaseerd op de huidige inzichten met betrekking tot de looptijd van de grondexploitaties, het renteverloop en de ontwikkelingen op de markt voor bedrijventerreinen. Verandering van inzichten omtrent de uitvoerbaarheid leiden veelal tot wijzigingen in het financiële beeld van grondexploitaties. Op basis van de uitgevoerde Monte Carlo analyse is bepaald dat de opbrengstindex en de financieringsrente het meeste invloed hebben op het resultaat van de grondexploitatie. Andere risico's die invloed hebben zijn de kostenindex en uitgiftetempo. De Monte Carlo-simulatie van de huidige grondexploitatie resulteert in een bandbreedte van € 6,68 mln. (NCW) tot € 10,82 mln. (NCW) bij een zekerheidspercentage van 95%. De onderkant van de bandbreedte is positief. De benodigde weerstandscapaciteit voor de risico's wordt gevonden in de positieve contante waarde van de grondexploitatie. Beide gemeenten hoeven dus geen weerstandscapaciteit te reserveren voor Bedrijvenschap Hoefweg. De risico waarde bedraagt dus € 4,14 mln. De voornaamste risico's betreft de financieringsrente en de uitgifteplanning. De weerstandscapaciteit is € 10,9 mln. (ncw grondexploitatie) en daarmee ruim voldoende. Weerstandsratio is 2,63 (uitstekend).

Kengetallen

Vanuit de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het verplicht om over de volgende kengetallen te rapporteren. Aangezien de Bedrijvenschap Hoefweg een projectorganisatie is met één activiteit, zijnde het ontwikkelen van grond, en volledig gefinancierd is uit vreemd vermogen geven de kengetallen een vertekend beeld.

	R 2017	B 2018	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	Norm	Toelichting
1. Netto schuldquote: relateert de schuldpositie van de gemeente aan de inkomstenstroom	86%	2234%	2826%	2455%	2427%	120%	100%-130%	De jaarlijkse inkomsten van Bedrijvenschap Hoefweg kunnen gezien de aard van de activiteiten, enorm afwijken.
1a. Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	86%	2234%	2826%	2455%	2427%	120%	100%-130%	
2. De solvabiliteitsratio: indicator om inzicht te krijgen in de mate waarin de onderneming in staat is aan zijn financiële verplichtingen te kunnen voldoen.	6%	6%	11%	12%	14%	41%	25%<>40%	
3. Kengetal Grondexploitatie: in - en nog niet in exploitatie gronden / Totale baten voor bestemming	93%	2431%	3416%	3118%	3382%	203%	>0	Gezien de aard van de activiteiten van Bedrijvenschap Hoefweg kunnen de jaarlijkse inkomsten (baten voor bestemming) enorm afwijken.
4. Structurele exploitatieruimte	0%	0%	0%	0%	0%	0%	>0	BijBedrijvenschap Hoefweg is er geen sprake van structurele baten en lasten
5. Belastingcapaciteit	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Bedrijvenschap Hoefweg heeft geen belastinginkomsten

Beoordeling kengetallen op onderlinge verhouding en in relatie tot de financiële positie

Bij Bedrijvenschap Hoefweg is uitsluitend sprake van externe financiering. Het bedrijfvenschap bouwt, met uitzondering van de verplichte winstneming, geen weerstandsvermogen op. Dit maakt de financiële positie kwetsbaar.

3.2.4. Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

Het merendeel van de gronden die in 2006 eigendom waren van het Bedrijvenschap, zijn in 2006 in eigendom overgedragen aan CV Prisma Bleiswijk. Enkele percelen zijn vooralsnog in eigendom gehouden van het Bedrijvenschap, aangezien nog in gebruik zijnde opstallen aanwezig waren. Deze percelen zullen te zijner tijd worden herontwikkeld in de bestemming bijzondere doeleinden en aan derden worden verkocht. Op de balans van het Bedrijvenschap komen geen kapitaalgoederen voor, aangezien de gronden in ontwikkeling (voor zover niet in eigendom overgedragen c.q. over te dragen aan de CV) als onderhanden werk opgenomen worden onder de voorraden en niet duurzaam ten dienste staan van de bedrijfsuitoefening van het bedrijfvenschap.

3.2.5. Financieringsparagraaf

Als gevolg van het bepaalde in de gemeenschappelijke regeling (art. 24) trekt het Bedrijvenschap Hoefweg de benodigde financiële middelen aan bij de Bank Nederlandse Gemeenten. Daarnaast is het merendeel van de gronden van het Bedrijvenschap als gevolg van de SOK overgedragen aan de CV Prisma Bleiswijk, die zelfstandig in haar financiering voorziet. In het Treasurystatuut Bedrijvenschap Hoefweg (2013) is opgenomen, dat het Bedrijvenschap de lasten op de aan te trekken gelden zo laag mogelijk houdt, waarbij de risico's zo goed mogelijk beheerst worden en beperkt blijven binnen de door het AB gestelde kaders.

Medio maart 2018 is de financieringsstructuur als volgt:

Lening nummer	Hoofdsom	Rente%	Rente bedrag	Start-datum	Looptijd	Einddatum
40.110.006	4.000.000	0,79%	31.600	22-7-2015	5 jaar	23-1-2020
40.110.007	4.500.000	0,95%	42.750	22-7-2015	6 jaar	22-7-2021
40.110.008	600.000	0,40%	2.400	22-7-2015	3 jaar	23-7-2018
40.109.673	250.000	0,80%	2.000	13-3-2015	5 jaar	13-3-2020
40.110.896	1.500.000	0,42%	6.300	7-12-2016	5 jaar	7-12-2021
441577	5.208.000	-0,18%	-9.374	30-5-2017	1 jaar	1-6-2018
40.111.194	14.800.000	0,00%	0	30-5-2017	3 jaar	1-6-2020
40.111.195	10.000.000	0,35%	35.000	30-5-2017	5 jaar	1-6-2022
452.586	12.300.000	-0,30%	-36.900	21-12-2017	2 jaar	23-12-2019
Totaal	53.158.000		73.776			

In de Wet Financiering Decentrale Overheden (Wet Fido) zijn richtlijnen neergelegd ter beheersing van de renterisico's. Zo zijn er spelregels opgenomen voor de mate waarin gemeenschappelijke regelingen kort gefinancierd mogen zijn (kasgeldlimiet) en lang gefinancierd mogen zijn (renterisiconorm). In onderstaande overzichten treft u de toetsingen aan van de kasgeldlimiet en de renterisiconorm over het begrotingsjaar 2019 (en verdere jaren).

Kasgeldlimiet

Kasgeldlimiet wordt berekend op 8,2% van het begrotingstotaal zodat het voor 2019 € 47.000 mln. (=8,2% van € 0,575 mln.) bedraagt.

	Q1		Q2		Q3		Q4	
begin	€	6.422.625	€	316.108-	€	5.245.159	€	10.806.426
eind	€	316.108-	€	5.245.159	€	10.806.426	€	16.367.694
gem	€	3.053.259	€	2.464.526	€	8.025.793	€	13.587.060
<i>kasgeldlimiet</i>	€	47.174	€	47.174	€	47.174	€	47.174
overschrijding	€	-	€	-	€	-	€	-
onderschrijding	€	3.100.433	€	2.511.700	€	8.072.967	€	13.634.234

In 2019 wordt geen overschrijding van de kasgeldlimiet verwacht.

Renterisiconorm

Renterisiconorm wordt berekend op 20% van het begrotingstotaal zodat het voor 2019 € 0,115 mln. (=20% van € 0,575 mln.) bedraagt. Het wettelijk minimum is € 2,5 mln. zodat dit van toepassing wordt verklaard voor 2019.

		Bedrag x € 1mln.			
		2019	2020	2021	2022
1	Renteherzieningen	0	0	0	0
2	Aflossingen	12	19	6	10
3	Renterisico (1+2)	12	19	6	10
4	Renterisiconorm	2,5			
(5a)	Ruimte onder renterisiconorm (4>3)				
(5b)	Overschrijding renterisiconorm (3>4)	9,5			

Gezien de aard van de werkzaamheden van Bedrijfschap Hoefweg, waarbij sprake is van grote voorinvesteringen, staat de totale financieringsbehoefte onder druk in relatie tot de rente risico norm. Een mogelijkheid waar je als Bedrijfschap Hoefweg dan gebruik van kunt maken is ontheffing aanvragen voor de rente risico norm. Dit zal dan waarschijnlijk ook voor 2019, op basis van de huidige inzichten, aangevraagd worden. Wel is het zo dat gezien de kasstromen de aflossing op basis van de huidige inzichten uit de inkomsten betaald kunnen worden, zodat er geen rente risico wordt gelopen.

Renteresultaat taakveld treasury

Bedragen x € 1.000

Renteschema	2019
Externe rentelasten kort- en langlopende geldleningen	54
Externe rentebaten kort- en langlopende geldleningen	0
Saldo rentelasten en rentebaten	54
Rente aan grondexploitatie	54
Rente projectfinanciering	0
Rente baten projectfinanciering	0
Aan taakvelden toe te rekenen externe rente	0
Rente over eigen vermogen	0
Rente over voorzieningen	0
Aan taakvelden toe te rekenen rente	0
Aan taakvelden toegerekende rente	0
Verwacht renteresultaat op taakveld Treasury	0

3.2.6. Bedrijfsvoeringparagraaf

Bedrijfsvoering bestaat traditioneel uit de onderdelen personeel & organisatie, financiën en informatisering & automatisering. Bedrijfschap Hoefweg heeft zelf geen personeel in dienst. De projectorganisatie staat onder leiding van een directeur en bestaat uit een secretaris (tevens secretaris van het DB en het AB), een officemanager/secretaresse, een projectleider ontwikkeling, een projectleider civiele techniek, een acquisiteur/marketeer, een administrateur, een planeconoom en een controller. Deze functionarissen werken in deeltijd voor Bedrijfschap Hoefweg en worden ingehuurd van beide gemeenten dan wel van externe bureaus. Voor alle overige taken worden externe dienstverleners ingeschakeld op ad-hoc en/of interim-basis. Het betreft onder meer advisering op het vlak van duurzaamheid, fiscale zaken, juridische zaken en dergelijke.

3.2.7. Paragraaf Verbonden Partijen

Zoals eerder gemeld is Bedrijvenschap Hoefweg op 7 februari 2006 een samenwerking aangegaan met private partijen, van waaruit een commanditaire vennootschap Prisma Bleiswijk (CV) is aangegaan met een beheerend vennootschap Prisma Beheer (BV). Bedrijvenschap Hoefweg neemt voor 30% deel in de CV en voor 31% in de BV. Bedrijvenschap Hoefweg draagt voor gelijke percentages het financiële risico ten aanzien van de winst- en verliesrekening van de CV/BV Prisma Bleiswijk.

Prisma Beheer B.V.	
Programma	N.v.t.
Taakveld	0.1 Bestuur
Deelnemers	Bedrijvenschap Hoefweg, Maasstede en MRP
Vestigingsplaats	Bleiswijk
Website	www.prismabedrijvenpark.nl
<u>Wijze waarop de Verbonden Partij bijdraagt aan doelstellingen van de gemeente.</u> De samenwerking houdt kort samengevat in: verrekening van de kosten van de (gerealiseerde en nog te realiseren) infrastructurele voorzieningen, en planontwikkeling, zulks naar rato van het netto uitgeefbare grondbezit.	
<u>Bestuurlijk</u> De Bedrijvenschap Hoefweg bezit 31% van de aandelen.	
<u>Financieel belang</u> De boekwaarde van onze aandelen bedraagt € 13.000,-.	
<u>Kengetallen</u>	
Financiële kengetallen	
Bijdrage begroting 2019	0
Jaarresultaat van de verbonden partij in 2017	502
Eigen vermogen per 1-1-2017	27.737
Eigen vermogen per 31-12-2017	28.239
Vreemd vermogen per 1-1-2017	39.173.502
Vreemd vermogen per 31-12-2017	14.873.231
Solvabiliteit per 1-1-2017 (=Eigen vermogen /Totaal vermogen)	0%
Solvabiliteit per 31-12-2017 (=Eigen vermogen /Totaal vermogen)	0%
Toelichting mutatie solvabiliteit 2017:	Vreemd vermogen neemt af, eigen vermogen blijft zeer beperkt

3.2.8. Paragraaf Grondbeleid

Het beleid van Bedrijvenschap Hoefweg heeft tot doel het realiseren van vestigingsmogelijkheden voor geïnteresseerde bedrijven door middel van het aanbieden van bouwrijpe grond. Aan het produceren van en afzetten van bouwrijpe grond zijn echter aanzienlijke financiële en beleidsmatige risico's verbonden. In deze paragraaf wordt een schets gegeven van een aantal ontwikkelingen voor bedrijfsterreinen voor het komende jaar.

Perspectief voor bedrijfsterreinen algemeen:

De verwachting is dat alle beschikbare areaal zal worden afgezet. Wel is van belang dat onlangs de aantrekkende economie voorsnag rekening zal moeten worden gehouden met doorlopende inspanningen op het vlak van marketing en acquisitie.

Perspectief voor Prisma

In de Samenwerkingsovereenkomst Prisma is bepaald dat de aanleg van de infrastructuur wordt uitgevoerd door de in april 2006 opgerichte joint venture. Hiermee is de taak van het Bedrijvenschap Hoefweg vooral gericht op het verkopen van grond binnen de kaders van de op het gebied van toepassing zijnde bestemmingsplannen en andere afspraken zoals verwoord in de Samenwerkingsovereenkomst Prisma.

In de planning voor het Bedrijvenschap Hoefweg is in de grondexploitatie 2018 uitgegaan van ca 2 tot 2,4 ha uitgifte per jaar. Deze prognose is gebaseerd op de rapportage van BCI. De acquisitie is gericht op het stimuleren van de verkoop van kavels. De looptijd van de grondexploitatie (en de werkzaamheden) kan worden verkort wanneer de gronduitgifte sneller verloopt dan de prognose. De looptijd van grondexploitatie van Bedrijvenschap Hoefweg per 1-1-2018 is ten opzichte van 2017 met 1 jaar verkort gezien de gronduitgiften in 2017.

Winst en verliesneming grondexploitatie

Door markttechnische, bestuurlijke en ruimtelijke oorzaken kan de uitvoering van projecten worden vertraagd of versneld en kan ook de hoogte van het (verwachte) planresultaat wijzigen. Het verwachte resultaat op grondexploitaties verandert dus in de tijd. Het resultaat op grondexploitaties wordt genomen na het afronden van het project (indien er sprake is van een winst) of indien er sprake is van een verlies wordt er direct een voorziening getroffen. Naar aanleiding van de actualisatie van de grondexploitatie 2018 blijkt de contante waarde van de exploitatie ruim positief te zijn. Op basis van de voorgeschreven POC methode wordt bij de jaarrekening beoordeeld of een (administratieve) tussentijdse winstneming noodzakelijk is. Pas bij het afsluiten van de grex van Bedrijvenschap Hoefweg, naar verwachting in 2024, winstuitkering plaatsvinden.

Voor de exploitatie van het totale Prisma Bedrijvenpark is een financieringsexploitatie (FEX) opgesteld, die het financiële kader vormt voor de bedrijfsvoering van CV Prisma Bleiswijk.

Deze FEX bepaalt het opslagbedrag dat de afnemende partijen zullen moeten betalen ter aflossing en dekking van de kosten van de joint venture.

De grondexploitatie van Bedrijvenschap Hoefweg heeft over de gehele exploitatieperiode een positief resultaat. Indien aan het einde van het project blijkt dat er, bijvoorbeeld ten gevolge van marktomstandigheden, toch een exploitatietekort is bij het Bedrijvenschap, dan zijn de deelnemende gemeenten Lansingerland en Zoetermeer gehouden dit tekort te dekken.

4. Financiële begroting

4.1. Overzicht van baten en lasten

<i>bedragen in € 1.000</i>			
	Rekening	Plan*	Plan
Lasten	2017	2018	2019
Grond	43.451	550	43
Openbare werken	83	718	156
Rente	103	57	54
Plankosten	360	384	323
Overige kosten	0	14	0
Overhead	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0
Mutatie onderhanden werk	0	0	0
Totaal lasten	43.997	1.724	575
Baten			
Opbrengsten	13.434	4.127	19.320
Overige inkomsten	6	7	3.500
Mutatie onderhanden werk	33.963	-2.410	-22.245
Totaal baten	47.404	1.724	575
Resultaat	3.407	0	0

*) Inclusief BW I 2018

4.2. Toelichting overzicht baten en lasten

Hierbij treft u de begroting 2019 van het Bedrijvenschap Hoefweg aan. De begroting is gebaseerd op de vast te stellen c.q. vastgestelde grondexploitatie voor het Bedrijvenschap Hoefweg per 1 januari 2018. De begroting voor 2019 bestaat uit de jaarschijf 2019 van deze grondexploitatie.

Lasten

Grondverwerving

Hieronder vallen de kosten voor verwerving van grond, verwerving van panden en verwervingskosten koper voor gronden uit de CV/BV. Het Bedrijvenschap zal de komende jaren de ingebrachte gronden in de CV terugkopen met als doel deze te verkopen aan belangstellende bedrijven.

Openbare werken

Dit zijn de geraamde kosten voor openbare werken zoals opruimwerkzaamheden, sloop, aanleg van riolering, groen, water, openbare verlichting, brandkranen. Het aanleggen van de microstructuur is grotendeels aanbesteed samen met de hoofdinfrastructuur. Heijmans is de aannemer die de gronden bouw- en woonrijp maakt. Met Heijmans is een meerjarencontract gesloten.

De kosten zijn als volgt begroot (bedragen in € 1.000):

Woonrijp maken	112
Groenvoorzieningen	10
Verlichting en brandkranen	34
Totaal	156

Plankosten

Onder plankosten worden onder andere de volgende kosten verantwoord:

- het projectmanagement;
- administratie, controlling, accountantskosten en planeconomische kosten;
- kosten van management en ambtelijke aansturing;
- VAT-kosten (ook wel VTU-kosten genoemd) - kosten die samenhangen met de civieltechnische werkzaamheden: voorbereiding, toezicht en uitvoering.

Rentekosten

De opgenomen rentelasten geven het totaal aan rentelasten van alle langlopende en kortlopende leningen weer. Nieuw af te sluiten leningen worden opgenomen tegen het werkelijke gemiddelde rente percentage.

Overige kosten

Betreft de kosten van voorbelasting. Niet van toepassing in 2019.

Overhead

Alle kosten van overhead worden toegerekend aan het project. Zie voor nadere toelichting paragraaf 4.6.

Vennootschapsbelasting

De verwachte belastingdruk is nihil.

Baten

Opbrengsten

Dit zijn de opbrengsten die geraamd zijn in 2019 voor de uitgifte van percelen. Het betreft hierbij verkoop van gronden welk oorspronkelijk zijn ingebracht in de CV/BV.

Overige inkomsten

De overige inkomsten betreffen de verwachte inkomsten als gevolg van het surplus op het kredietarrangement van Prisma.

Mutatie onderhanden werk

De mutatie onderhanden werk betreft een sluitpost in de verlies- en winstrekening. Zolang het Bedrijfschap nog bezig is met de ontwikkeling, de aankoop en verkoop van gronden worden alle opbrengsten en kosten geactiveerd als onderhanden werk.

4.3. Meerjarenraming

<i>(bedragen x € 1.000)</i>						
	Rekening	Plan*	Plan	Plan	Plan	Plan
Lasten	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Grond	43.451	550	43	28	0	0
Openbare werken	83	718	156	158	161	165
Rente	103	57	54	23	18	12
Plankosten	360	384	323	303	176	137
Overige kosten	0	14	0	0	0	0
Overhead	0	0	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0
Mutatie onderhanden werk	0	0	0	0	0	3.756
Totaal lasten	43.997	1.724	575	512	355	4.070
Baten						
Opbrengsten	13.434	4.127	19.320	4.210	4.294	4.070
Overige inkomsten	6	7	3.500	0	0	0
Mutatie onderhanden werk	33.963	-2.410	-22.245	-3.698	-3.939	0
Totaal baten	47.404	1.724	575	512	355	4.070
Resultaat	3.407	0	0	0	0	0

*) Inclusief BW I 2018

4.4. Investerings- en financieringsstaat

Investerings- en financieringsstaat					<i>Bedragen x € 1.0000</i>						
	Ultimo 2017	Mut 2018	Ultimo 2018	Mut 2019	Ultimo 2019	Mut 2020	Ultimo 2020	Mut 2021	Ultimo 2021	Mut 2022	Ultimo 2022
OHW	44.306	-2.410	41.896	-22.245	19.651	-3.698	15.953	-3.939	12.014	-3.756	8.258
Saldo	44.306		41.896		19.651		15.953		12.014		8.258

4.5. Overzicht taakvelden

Met ingang van de begroting 2018 moet de begroting in taakvelden worden vermeld. Hieronder is de begroting opgenomen met vermelding van de betreffende taakvelden.

<i>Bedragen x € 1.000</i>				
Taakveld	2019	2020	2021	2022
0.5 Treasury				
Lasten	54	23	18	12
Baten	54	23	18	12
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur				
Lasten	521	489	338	301
Baten	521	489	338	301

4.6. Overhead

Alle bedrijfskosten moeten zo veel mogelijk direct worden toegerekend aan de betreffende activiteiten. Op bladzijde 10 van notitie Overhead Commissie BBV staat opgenomen 'het is mogelijk de overheadlasten die specifiek voor een project worden gemaakt geheel toe te rekenen aan het betreffende project. Omdat de Bedrijvenschap Hoefweg slechts 1 project kent worden alle uitgaven van overhead gezien als projectuitgaven. De kosten aan overhead zijn dan ook € 0.

4.7. Balansbegroting

De geprognostiseerde balans voor de jaren 2018 tot en met 2021 ziet er als volgt uit:

Balansbegroting B2018-2022	Real	Begr	Begr	Begr	Begr	Begr
(bedragen x € 1000,-)	Ultimo	Ultimo	Ultimo	Ultimo	Ultimo	Ultimo
ACTIVA	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Vaste activa						
Financiële vaste activa	13	13	13	13	13	13
Overige uitzettingen met een rentetypische looptijd van een jaar of langer	0	0	0	0	0	0
Totaal vaste activa	13	13	13	13	13	13
Vlottende activa						
Onderhanden werk, waaronder gronden in exploitatie	44.306	41.896	19.651	15.953	12.014	8.258
Kortlopende vorderingen	12.419	12.500	12.500	12.500	12.500	0
Totaal vlottende activa	56.725	54.396	32.151	28.453	24.514	8.258
Totaal algemeen	56.738	54.409	32.164	28.466	24.527	8.271

PASSIVA	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Vaste passiva						
Eigen vermogen	3.407	3.407	3.407	3.407	3.407	3.407
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	53.158	50.748	28.503	24.805	20.866	3.740
Totaal vaste passiva	56.565	54.155	31.910	28.212	24.273	7.147
Vlottende passiva						
Kortlopende schulden	173	254	254	254	254	1.124
Totaal vlottende passiva	173	254	254	254	254	1.124
Totaal algemeen	56.738	54.409	32.164	28.466	24.527	8.271

Bijlage: EMU saldo

EMU	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	<i>volgens realisatie rekening</i> (* € 1.000)	<i>volgens begroting</i> (* € 1.000)	<i>volgens begroting</i> (* € 1.000)	<i>volgens meerjaren-raming</i> (* € 1.000)	<i>volgens meerjaren-raming</i> (* € 1.000)	<i>volgens meerjaren-raming</i> (* € 1.000)
1 Exploitatiesaldo vóór toevoeging aan c.q. onttrekking uit reserves (zie BBV, artikel 17c).	3.407	0	0	0	0	0
2 + Afschrijvingen ten laste van de exploitatie.						
3 + Bruto dotaties aan de post voorzieningen ten laste van de exploitatie.						
4 - Investerings in (im)materiële vaste activa die op de balans worden geactiveerd						
5 + Baten uit bijdragen van andere overheden, de Europese Unie en overigen, die niet op de exploitatie zijn verantwoord en niet al in mindering zijn gebracht bij post 4						
6 + Desinvesteringen in (im)materiële vaste activa: Baten uit desinvesteringen in (im)materiële vaste activa (tegen verkoopprijs), voorzover niet op exploitatie verantwoord						
7 - Aankoop van grond en de uitgaven aan bouw-, woonrijp maken e.d. (alleen transacties met derden die niet op de exploitatie staan)	33.963	-2.410	-22.245	-3.698	-3.939	3.756
8 + Baten bouwgrondexploitatie: Baten voorzover transacties niet op exploitatie verantwoord						
9 - Lasten op balanspost Voorzieningen voorzover deze transacties met derden betreffen						
10 - Lasten ivm transacties met derden, die niet via de onder post 1 genoemde exploitatie lopen, maar rechtstreeks ten laste van de reserves (inclusief fondsen en dergelijke) worden gebracht en die nog niet vallen onder één van bovenstaande posten						
11 - Boekwinst bij verkoop van deelnemingen en aandelen.						
Berekend EMU-saldo	-30.556	2.410	22.245	3.698	3.939	-3.756