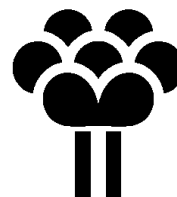




**BEDRIJVENSCHAP
HOEFWEG**



PROGRAMMA BEGROTING 2020

Versie DB 04 april 2019

Bleiswijk, 28 maart 2019



Bedrijvenschap Hoefweg



Begroting 2020

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Samenwerking publiek-privaat	4
3.	Beleidsbegroting.....	5
3.1.	Programmaplan.....	5
3.2.	De Paragrafen.....	7
3.2.1.	Inleiding	7
3.2.2.	Paragraaf lokale heffingen	7
3.2.3.	Paragraaf Weerstandsvermogen.....	7
3.2.4.	Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen.....	8
3.2.5.	Financieringsparagraaf	8
3.2.6.	Bedrijfsvoeringparagraaf	10
3.2.7.	Paragraaf Verbonden Partijen	11
3.2.8.	Paragraaf Grondbeleid	11
4.	Financiële begroting	13
4.1.	Overzicht van baten en lasten	13
4.2.	Toelichting overzicht baten en lasten.....	13
4.3.	Meerjarenraming	15
4.4.	Investerings- en financieringsstaat	15
4.5.	Overhead.....	15
4.6.	Balansbegroting.....	16
	Bijlage 1: EMU saldo.....	17
	Bijlage 2: Overzicht taakvelden.....	18



1. Inleiding

Hierbij treft u de begroting van Bedrijvenschap Hoefweg aan voor het jaar 2020 inclusief de meerjarenramingen (2021-2023).

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.

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 vier wijzigingen op betreffende GR.

De juridische structuur van GR Bleizo 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 is gekozen door en uit het AB uit hen die tevens zijn aangewezen als lid van het DB. De plaatsvervangende voorzitter wordt door en uit het AB gekozen uit hen die tevens zijn aangewezen als lid van het DB en niet zijn aangewezen als voorzitter. De voorzitter vertegenwoordigt GR Bleizo in en buiten rechte.

- **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. Door de secretaris worden alle stukken die van het AB en van het DB uitgaan, mede ondertekend conform art. 23 lid 3 van de gemeenschappelijke regeling.

- **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 administratie, het beheer van de vermogenswaarden en het jaarlijks opmaken van de rekening.



2. Samenwerking publiek-privaat

Ter realisering van de doelstelling van Bedrijvenschap Hoefweg is tussen 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 Bedrijvenschap Hoefweg over de gehele realisatietermijn van het Prisma Bedrijvenpark een tenminste sluitend exploitatieresultaat.



3. Beleidsbegroting

3.1. Programmaplan

Doelstelling/effect van beleid

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 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 AB 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 (daarna ASR en 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 2020 betreft de jaarschijf voor 2020 van de grondexploitatie per 01-01-2019.

(bedragen x € 1.000)

	Rekening 2018	Plan 2019*	Plan 2020
Lasten	2.169	2.247	632
Baten	5.030	2.247	632
Gerealiseerd resultaat	2.861	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 GR samenhangende activiteiten, de acquisitie en promotie en het begeleiden van het vestigingsproces.



Beleidsindicatoren

Vanuit de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het verplicht om in de begroting en jaarrekening over de volgende beleidsindicatoren te rapporteren, voor Bedrijvenschap Hoefweg zijn de beleidsindicatoren als volgt:

Nr.	Indicator	Eenheid	BS Hoefweg*			Beschrijving
			R2018	B2019***	B2020	
1	Formatie	Fte per 1.000 inwoners	0,00	0,00	0,00	De toegestane formatie in fte van het apparaat op peildatum januari; BS Hoefweg heeft geen medewerkers in dienst
2	Bezetting	Fte per 1.000 inwoners	0,00	0,00	0,00	De werkelijke bezetting in fte van het apparaat op peildatum januari; BS Hoefweg heeft geen medewerkers in dienst
3	Apparaatskosten	Kosten per inwoner	2,65	2,66	2,18	De personele en materiele kosten die verbonden zijn aan het functioneren van de organisatie
4	Externe inhuur**	Kosten als % van de totale loonsom + totale kosten inhuur externen	2,6%	2,6%	3,4%	De inhuur voor tijdelijke vervanging of voor inhuur specialisten met specialistische kennis die ontbreekt in de organisatie
5	Overhead	% van totale lasten	2,5%	2,7%	7,5%	De kosten die samenhangen met de sturing en ondersteuning van de medewerkers in het primaire proces

AD*) Bron is "eigen rekening" en "eigen begroting"

AD**) voor inhuur specialisten is de vaste bezetting niet meegerekend. De vaste bezetting bestaat uit extern ingehuurd medewerkers.

AD***) de beleidsindicatoren voor de begroting 2019 na wijziging zijn op basis van de grex 2019 opnieuw berekend



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

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 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 en 2018 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 kleefte 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 € 9,3 mln. (NCW) tot € 12,3 mln. (NCW) bij een zekerheidspercentage van 95%. 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 € 3,0 mln. De voornaamste risico's betreft de financieringsrente en de uitgifteplanning. De weerstandscapaciteit is € 12,9 mln. (ncw grondexploitatie) en daarmee ruim voldoende.

Weerstandratio

De weerstandratio wordt als volgt berekend:

Ratio weerstandsvermogen	=	Beschikbare weerstandscapaciteit	=	12,9	4,30
		Benodigde weerstandscapaciteit		3,0	



Kengetallen

Vanuit het BBV 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 2018	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023	Norm	Toelichting
1. Netto schuldquote: relateert de schuldpositie van de gemeente aan de inkomstenstroom	747%	143%	181%	217%	139%	40%	100%-130%	De jaarlijkse inkomsten van BS Hoefweg kunnen gezien de aard van de activiteiten, enorm afwijken.
1a. Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	747%	143%	181%	217%	139%	40%	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.	11%	15%	27%	33%	44%	68%	25%< >40%	BS Hoefweg is volledig vreemd vermogen gefinancierd, Eigen vermogen bestaat uit de verplichte administratieve winstneming.
3. Kengetal Grondexploitatie: in - en nog niet in exploitatie gronden / Totale baten voor bestemming	871%	181%	255%	342%	272%	170%	>0	Gezien de aard van de activiteiten van de BS Hoefweg kunnen de jaarlijkse inkomsten (baten voor bestemming) enorm afwijken.
4. Structurele exploitatieruimte	0%	0%	0%	0%	0%	0%	>0	Bij de BS 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.	BS 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. Bedrijvenschap Hoefweg bouwt, met uitzondering van de verplichte winstneming, geen weerstandsvermogen op.

3.2.4. Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

Het merendeel van de gronden die in 2006 eigendom waren van Bedrijvenschap Hoefweg, zijn in 2006 in eigendom overgedragen aan CV Prisma Bleiswijk. Enkele percelen zijn voornamelijk nog in eigendom gehouden van Bedrijvenschap Hoefweg, 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 Bedrijvenschap Hoefweg 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 Bedrijvenschap Hoefweg.

3.2.5. Financieringsparagraaf

Als gevolg van het bepaalde in de gemeenschappelijke regeling (art. 24) trekt Bedrijvenschap Hoefweg de benodigde financiële middelen aan bij de Bank Nederlandse Gemeenten. Daarnaast is het merendeel van de gronden van Bedrijvenschap Hoefweg 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 Bedrijvenschap Hoefweg 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 2019 is de financieringsstructuur als volgt:

Bedragen x € 1.000

Lening nummer	Hoofdsom	Rente-percentage	Start-datum	Looptijd	Eind-datum
40.110006	4.000	0,79%	22-7-2015	5 jaar	23-1-2020
40.110007	4.500	0,95%	22-7-2015	6 jaar	22-7-2021
40.109673	250	0,80%	13-3-2015	5 jaar	13-3-2020
40.110896	1.500	0,42%	7-12-2016	5 jaar	7-12-2021
40111194	14.800	0,00%	30-5-2017	3 jaar	1-6-2020
40111195	10.000	0,35%	30-5-2017	5 jaar	1-6-2022
452586	12.300	-0,30%	21-12-2017	2 jaar	23-12-2019
Totaal	47.350				

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 2020 (en verdere jaren).

Kasgeldlimiet

Kasgeldlimiet wordt berekend op 8,2% van het begrotingstotaal zodat het voor 2020 € 52.00 (=8,2% van € 0,632 mln.) bedraagt. In 2020 wordt geen overschrijding van de kasgeldlimiet verwacht.

Renterisiconorm

De renterisiconorm geeft de norm aan met betrekking tot de renterisico's over de vaste schulden. Deze norm bepaalt het maximale deel van de vaste schuld dat in aanmerking mag komen voor aflossing (*al dan niet met herfinanciering*) en/of renteherziening. Als gevolg van deze norm kan een rentestijging op de kapitaalmarkt slechts gedeeltelijk doorwerken in de te betalen rentelasten over de vaste schuld. Voor decentrale overheden is deze norm vastgesteld op 20% van het begrotingstotaal van het betreffende jaar (met een minimum van € 2,5 miljoen). Gelet op de omvang van het begrotingstotaal 2020 van Bedrijvenschap Hoefweg (€ 0,632 miljoen) bedraagt de renterisiconorm in 2020 € 2,5 miljoen. Dat betekent dat in 2020 maximaal € 2,5 miljoen in aanmerking zou mogen komen voor aflossing (*al dan niet met herfinanciering*) en/of renteherziening. Gezien het specifieke verloop van uitgaven, inkomsten en financieringsbehoefte bij de gebiedsontwikkeling van Bedrijvenschap Hoefweg, alsmede de dynamiek die zich hierin voordoet, maakt het praktisch onuitvoerbaar om aan de renterisiconorm te voldoen zonder maatregelen die onlogisch zijn en ook op gespannen voet staan met het BBV en die bovendien financieel nadelig zijn voor het resultaat van de grondexploitaties. Bedrijvenschap Hoefweg heeft ontheffing gekregen van de provincie Zuid Holland voor het voldoen aan de renterisiconorm voor de begrotingsjaren 2019 tot en met 2022.



Renteresultaat taakveld treasury

Bedragen x € 1.000

Renteschema	2020
Externe rentelasten kort- en langlopende geldleningen	41
Externe rentebaten kort- en langlopende geldleningen	0
Saldo rentelasten en rentebaten	41
Rente aan grondexploitatie	41
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. Bedrijvenschap 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 Bedrijvenschap Hoefweg en worden ingehuurd van beide gemeenten dan wel van externe bureaus. Voor alle overige taken worden externe dienstverleners ingeschakeld. 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 Bleiswijk 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	http://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 (CONCEPT cijfers)	
Bijdrage begroting 2020	0
Jaarresultaat van de verbonden partij in 2018	259
Eigen vermogen per 1-1-2018	28.239
Eigen vermogen per 31-12-2018	28.498
Vreemd vermogen per 1-1-2018	17.958.491
Vreemd vermogen per 31-12-2018	2.471.304
Solvabiliteit per 1-1-2018 (=Eigen vermogen /Totaal vermogen)	0,16%
Solvabiliteit per 31-12-2018 (=Eigen vermogen /Totaal vermogen)	1,14%
Toelichting mutatie solvabiliteit 2018:	Vreemd vermogen neemt af

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:

Sinds 2015 trekt de markt voor de verkoop van bedrijfskavels aan. In 2018 zijn vier verkopen gerealiseerd en is de uitgifteplanning uit de grondexploitatie per 1-1-2018 gehaald. Ten behoeve van de uitgifteplanning in de grondexploitatie per 1-1-2019 is door een economisch adviesbureau, BCI een prognose opgesteld voor de verkoop van kavels. Op basis van de gesloten verkoopovereenkomst eind 2017 en de lopende verkoopprocedures, zal de grondverkoop door Bedrijvenschap Hoefweg in 2019 ten minste gelijk zijn aan de uitgifteprognose. De economische ontwikkeling is positief en de regionale vastgoedmarkt voor de verkoop van bedrijfskavels is goed. Dit komt ook tot uitdrukking in het



onderzoek dat in het kader van de Samenwerking Logistieke Hotspot A12 corridor is uitgevoerd in opdracht van de provincie Zuid-Holland door een andere extern bureau. De verwachting is dat de verkoop van bedrijfskavels de komende jaren overeenkomstig de regionale prognose zal kunnen plaatsvinden. Om deze verwachting te ondersteunen wordt in het kader van de Samenwerking logistieke Hotspot A12 corridor geïnvesteerd in marketing en diverse regionale maatregelen ter versterking van het vestigingsklimaat voor logistieke bedrijven. In de meerjaren planning voor de afzet van bedrijventerrein voor Bedrijvenschap Hoefweg is voorzichtigheidshalve uitgegaan van de recent uitgevoerde uitgifte prognose van BCI.

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 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 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 het externe adviesbureau Buck Consultants International (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

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 2019 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 grondexploitatie 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 Bedrijvenschap Hoefweg, dan zijn de deelnemende gemeenten Lansingerland en Zoetermeer gehouden dit tekort te dekken.

Grondexploitatie per 1 januari 2019

De grondexploitatie van het Bedrijvenschap Hoefweg heeft een verwachte looptijd tot en met 2026 en er wordt een tenminste positief plansaldo verwacht. Een beknopt mutatieoverzicht van de grondexploitatie met peildatum 1/1/2019 inclusief de raming van kosten en opbrengsten tot het einde van de looptijd, ziet er als volgt uit:

	Boekwaarde 31-12-2017	Mutaties 2018	Boekwaarde 31-12-2018	Raming (reëel)	Saldo eind looptijd
Grondverwerving	65.914	212	66.126	694	66.820
Openbare Werken	3.745	884	4.629	1.264	5.893
Afdelings-/Overige kosten	20.751	581	21.332	1.872	23.204
Opbrengsten	-49.511	-5.030	-54.541	-54.418	-108.959
Winstneming	3.407	2.861	6.268	0	6.268
Totaal (reëel)	44.306	-492	43.814	-50.588	-6.774

Bedragen x € 1.000

Netto contant per 1-1-2019 (negatief bedrag is positief financieel saldo)

-12.863



Bedrijvenschap Hoefweg



Begroting 2020

4. Financiële begroting

4.1. Overzicht van baten en lasten

Programma grondexploitatie	Rekening 2018	Plan 2019*	Plan 2020
Lasten			
Verwerving	212	694	0
Bouwrijp maken	884	722	21
Woonrijp maken	0	205	125
Plankosten	492	495	406
Rente kosten	89	65	41
Overige lasten	0	67	40
Overhead	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0
Totaal lasten	1.677	2.247	632
Baten			
Opbrengsten	5.018	15.414	4.520
Bedrijven	0	967	399
Overige opbrengsten	12	0	3.629
Totaal baten	5.030	16.381	8.548
Winstneming	2.861	0	0
Mutatie onderhanden werk	-492	-14.134	-7.915

*) Inclusief BW I 2019

4.2. Toelichting overzicht baten en lasten

De begroting is gebaseerd op de grondexploitatie voor Bedrijvenschap Hoefweg per 1 januari 2019. De begroting voor 2020 bestaat uit de jaarschijf 2020 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. Voor 2020 is er naar verwachting geen sprake van uitname van gronden.

Bouwrijp maken

Dit zijn de geraamde kosten voor openbare werken zoals opruimwerkzaamheden, sloop, aanleg van riolering. Het aanleggen van de microinfrastructuur is grotendeels aanbesteed samen met de hoofdinfrastructuur. Met de aannemer is een meerjarencontract gesloten.

Woonrijp maken

Dit zijn de geraamde kosten voor openbare werken zoals groen, water, openbare verlichting en brandkranen. Het aanleggen van de microinfrastructuur is grotendeels aanbesteed samen met de hoofdinfrastructuur. Met de aannemer is een meerjarencontract gesloten.

Plankosten

Onder plankkosten 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 onder andere de verwachte afdracht van onroerende zaak belasting.

Overhead

Alle kosten van overhead worden toegerekend aan het project. Zie voor nadere toelichting paragraaf 4.5.

Vennootschapsbelasting

De verwachte belastingdruk is nihil.

Onvoorzien

In de begroting is er geen post onvoorzien.

Baten

Opbrengsten

Dit zijn de opbrengsten die geraamd zijn 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 met name de verwachte inkomsten als gevolg van het surplus op het kredietarrangement van Prisma. Daarnaast

Mutatie onderhanden werk

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

4.3. Meerjarenraming

(bedragen x € 1.000)

Programma grondexploitatie	Rekening 2018	Plan* 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
Lasten						
Verwerving	212	694	0	0	0	0
Bouwrijp maken	884	722	21	0	0	0
Woonrijp maken	0	205	125	103	105	0
Plankosten	492	495	406	238	211	107
Rente kosten	89	65	41	27	19	11
Overige lasten	0	67	40	35	29	24
Overhead	0	0	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0	0	0	0
Totaal lasten	1.677	2.247	632	403	364	143
Baten						
Bedrijven	5.018	15.414	4.520	4.610	4.703	4.797
Overige gronduitgifte	0	967	399	407	0	0
Overige opbrengsten	12	0	3.629	0	0	0
Totaal baten	5.030	16.381	8.548	5.017	4.703	4.797
Winstneming	2.861	0	0	0	0	0
Mutatie onderhanden werk	-492	-14.134	-7.915	-4.614	-4.339	-4.654

Ad*) Inclusief BW 1-2019

4.4. Investerings- en financieringsstaat

Bedragen x € 1.0000

Investerings- en financieringsstaat											
	Ultimo 2018	Mut 2019	Ultimo 2019	Mut 2020	Ultimo 2020	Mut 2021	Ultimo 2021	Mut 2022	Ultimo 2022	Mut 2023	Ultimo 2023
OHW	43.814	-14.134	29.680	-7.915	21.765	-4.614	17.151	-4.339	12.812	-4.654	8.158
Saldo	43.814		29.680		21.765		17.151		12.812		8.158

4.5. 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 specificatie van de "eigen" overhead ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

	Begroting 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Personeel	24	16	16	8
Administratie	12	8	8	4
Grondexploitaties (dekking)	-35	-24	-24	-12
Saldo	0	0	0	0



4.6. Balansbegroting

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

(bedragen x € 1000,-)	Real ultimo 2018	Begroot ultimo 2019	Begroot ultimo 2020	Begroot ultimo 2021	Begroot ultimo 2022	Begroot ultimo 2023
ACTIVA						
Vaste activa						
Financiele vaste activa	13	13	13	13	13	13
Totaal vaste activa	13	13	13	13	13	13
Vlottende activa						
Onderhanden werk, waaronder gronden in exploitatie	43.814	29.680	21.765	17.151	12.812	8.158
Kortlopende vorderingen	11.688	11.874	1.874	1.988	1.327	981
Totaal vlottende activa	55.502	41.554	23.639	19.139	14.139	9.139
Totaal generaal	55.515	41.567	23.652	19.152	14.152	9.152
PASSIVA	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Vaste passiva						
Eigen vermogen	6.268	6.268	6.268	6.268	6.268	6.268
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	47.350	35.050	17.134	12.634	7.634	2.634
Totaal vaste passiva	53.618	41.318	23.402	18.902	13.902	8.902
Vlottende passiva						
Kortlopende schulden	1.898	250	250	250	250	250
Totaal vlottende passiva	1.898	250	250	250	250	250
Totaal generaal	55.515	41.568	23.652	19.152	14.152	9.152



Bijlage 1: EMU saldo

EMU		2018	2019	2020	2021	2022	2023
		volgens realisatie rekening (* € 1.000)	volgens begroting (* € 1.000)	volgens begroting (* € 1.000)	volgens meerjarenraming (* € 1.000)	volgens meerjarenraming (* € 1.000)	volgens meerjarenraming (* € 1.000)
1	Exploitatiesaldo vóór toevoeging aan c.q. onttrekking uit reserves (zie BBV, artikel 17c).	2.861	-14.134	-7.915	-4.614	-4.339	-4.654
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)						
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		2.861	-14.134	-7.915	-4.614	-4.339	-4.654



Bijlage 2: 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	2020	2021	2022	2023
0.4 Overhead				
Lasten	35	24	24	12
Baten	35	24	24	12
0.5 Treasury				
Lasten	41	27	19	11
Baten	41	27	19	11
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur				
Lasten	592	376	345	131
Baten	592	376	345	131

