



**GOUWE PARK**

**BEDRIJVENSCHAP REGIO GOUDA**

**BEGROTING 2018 - 2019**

**GOUWE PARK**

# BEGROTING 2018 - 2019

## GOUWE PARK



### COLOFON

Dit is een uitgave van het Bedrijvenschap Regio Gouda

Tekst: Harry de Jong, Cees van Splunder  
Foto's: Grafische Vormgeving (John van Meeteren  
Astrid den Haan), Cees van Splunder,  
Aeroview BV

Vormgeving: Grafische Vormgeving, Gemeente Gouda  
Druk: MediaCenter Rotterdam, Rotterdam  
Oplage: 50

© april 2017

Dit rapport is gedrukt op papier dat afkomstig is  
uit verantwoord beheerde bossen.





## INHOUDSOPGAVE

	Inleiding . . . . .	7
1.	Beleidsbegroting . . . . .	9
	Programmaplan . . . . .	9
	Paragrafen . . . . .	12
2.	Financiële begroting . . . . .	17
	Begroting van lasten en baten . . . . .	17
	Toelichting op de begroting van lasten en baten . . . . .	18
	Financiële positie en toelichting . . . . .	21
	Relatie uitgiftetempo en projectresultaat . . . . .	22
	Geprognoseerde balans . . . . .	22
	Taakvelden . . . . .	22
	Beleidsindicatoren . . . . .	22
3.	EMU-Saldo . . . . .	23

## INLEIDING

### INLEIDING BEGROTING

Per 1 januari 2004 werd het Besluit Begroting en Verantwoording 2004 (BBV 2004) van kracht. Het BBV 2004 bevat de bepalingen waaraan de begroting en de rekening van o.a. gemeenten en gemeenschappelijke regelingen moeten voldoen. In 2016 is het BBV op diverse onderdelen gewijzigd, de gevolgen hiervan dienen vanaf het begrotingsjaar 2018 door Gemeenschappelijke Regelingen te zijn geïmplementeerd.

In dit kader schrijft het BBV 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 geprognosticeerde balans
  - een overzicht waarin baten en lasten worden verdeeld naar voorgeschreven taakvelden
  - relevante beleidsindicatoren.





## 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 Bedrijfschap Regio Gouda bij raadsbesluiten van 1995. Doel van dit bedrijfschap is het ontwikkelen van vestigingsmogelijkheden, primair voor bedrijven uit de regio Midden-Holland. In het kader van deze doelstelling werkt het Bedrijfschap 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 Bedrijfschap Regio Gouda is sprake van slechts één programma:

### 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, primair voor bedrijven uit de regio Midden-Holland. De locatie daarvoor is Gouwe Park.

Een ontwikkelingsproces bestaat uit verwerving, aanleg infrastructuur, beheer en uitgifte van gronden en alles wat daarmee samenhangt. De overdracht van het openbaar gebied aan de gemeente Zuidplas heeft eind 2015 plaatsgevonden zodat in het kader van het ontwikkelingsproces van Gouwe Park, behoudens de in 2017 nog uit te voeren werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van fase 3, de middeneilanden, in hoofdzaak nog sprake zal zijn van het beheer van de niet verkochte kavels en de verkoop daarvan.

De planologische basis is het in 2013 door de gemeenteraad van Zuidplas vastgestelde bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan vormt de leidraad voor de inrichting van het openbaar gebied en de bebouwing op en de inrichting van de kavels. Het terrein heeft een bruto oppervlakte van circa 65 ha, waarvan 46 ha netto uitgifbaar was. Inmiddels (begin 2017) is daarvan 32,7 ha verkocht.

Gouwe Park wordt gerealiseerd als een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein.

In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd dat deze wordt opgeheven nadat (zo goed als) alle bedrijfskavels zijn verkocht, nu is dat voorzien eind 2019. Het financiële eindresultaat wordt dan gelijkelijk verdeeld over de deelnemende gemeenten.

### Wat zijn de geplande activiteiten voor 2018?

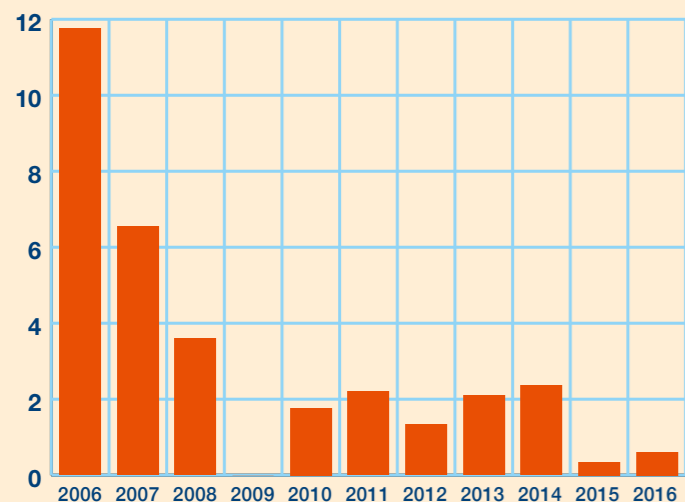
#### *Uitgifte van bedrijfsgronden*

In de door het Algemeen Bestuur eind 2016 vastgestelde grondexploitatieberekening wordt uitgegaan van de situatie dat alle resterende kavels (in totaal circa 14 ha) per eind 2019 zullen zijn verkocht. Dit houdt in dat er over de jaren 2017, 2018 en 2019 gemiddeld 4,7 ha moet worden verkocht.

Voor 2017 en volgende jaren wordt een verder herstel van de economie voorzien, met naar verwachting positieve gevolgen voor de gronduitgifte. Het financiële omslagpunt, of wel break-even-point, ligt bij verkoop van 8,5 ha van de nu resterende 14 ha. Alsdan zullen vrijwel alle kosten zijn terug verdiend en vanaf dat moment vormen de grondverkoppen de winst. Het gaat hierbij om circa 5,5 ha, met een waarde van € 11,6 mio.

Het tempo van de gronduitgifte zal nauwlettend blijven worden gevolgd en bij de actualisatie van de grondexploitatie aan het eind van 2017 zal worden gezien of een eventuele verdere uitloop van de fasering nodig is.

De volgende grafiek geeft een beeld van de gronduitgiften in de jaren 2006 tot en met 2016:



Gronduitgifte 2006 - 2016 (in hectaren)



### Wat mag het kosten?

Oorspronkelijk uitgangspunt met betrekking tot de financiële haalbaarheid van Gouwe Park was een sluitende exploitatie op eindwaarde. Op basis van de meest recente, door het Algemeen Bestuur van het Bedrijfschap vastgestelde kostprijsberekening zullen baten en lasten in de jaren 2018 tot en met 2019 onderstaand beeld vertonen. Opgemerkt dient te worden dat deze cijfers gebaseerd zijn op de aanname dat de laatste bouwkavels in 2019 zullen worden uitgegeven, de grondexploitatie per 31-12-2019 wordt gesloten en de afrekening met de deelnemende gemeenten in 2020 plaatsvindt.

(alle bedragen * € 1.000)	2018	2019
<b>Lasten</b>	<b>10.990,6</b>	<b>11.636,1</b>
waarvan:		
• algemene dekkingsmiddelen	100,0	0,0
• overhead	143,0	133,0
• vennootschapsbelasting	200,0	275,0
<b>Baten</b>	<b>10.990,6</b>	<b>11.636,1</b>
waarvan:		
• algemene dekkingsmiddelen	0,0	100,0
<b>Totaal saldo van lasten en baten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Mutaties reserves	0,0	0,0
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>



## 1.2 PARAGRAFEN

### Algemeen

De door BBV 2004 voorgeschreven paragrafen zijn:

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

### Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Het weerstandsvermogen 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 bedrijf 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 is in de grondexploitatie vanaf 1 januari 2017 een bedrag van € 295.000 gereserveerd. Dit bedrag wordt voldoende geacht om de onderkende risico's te kunnen opvangen.

Gegeven het feit dat de raming van deze kosten plaatsvindt binnen een meer dan sluitende exploitatieberekening wordt in dit verband uitgegaan van een voldoende aanwezige weerstandscapaciteit.

Bij grondexploitaties, dus ook bij die van Gouwe Park, zijn er diverse exogene factoren die in meerdere of mindere mate gevolgen kunnen hebben voor het exploitatieresultaat.

Bij de laatste exploitatieberekening, welke op 14 december 2016 door het Algemeen Bestuur is vastgesteld, wordt een voordelig exploitatieresultaat van ruim € 11,6 miljoen voorzien.

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 2016	Rekening 2017(+)	Begroting 2018	Begroting 2019
Netto schuldquote	960,8	59,5	-20,8	-99,2
Netto schuldquote gecorr. alle leningen	960,8	59,5	-20,8	-99,2
Solvabiliteitsratio	0,0	0,0	0,0	0,0
Grondexploitatie	929,1	59,3	-21,0	0,0
Structurele exploitatieruimte	44,5	71,6	77,5	n.v.t.
Belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

\*) na wijzigingen

De snel afnemende netto schuldquote, de solvabiliteit van 0 die in 2019 wijzigt in 100 en de snel afnemende grondexploitatiequote vinden enerzijds hun oorsprong in het feit dat de omvang van het onderhanden werk van het Bedrijvenschap geheel is gefinancierd met vreemd vermogen en anderzijds dat dit vreemd vermogen snel afneemt als gevolg van de verwachte grondverkoop in de jaren 2017 tot en met 2019. Het verwachte saldo per 31-12-2019 van het onderhanden werk ad -/- € 11.559.807 zal in 2020 worden aangewend om de deelnemende gemeenten uit te keren.

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 (2019) kunnen de structurele exploitatielasten meer dan worden gedekt uit de positief sluitende grondexploitatie per 31-12-2019.

### Risico's

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

1. kostenrisico's
2. afzetrisico's
3. opbrengstenrisico's
4. risico planschade ex artikel 49 WRO

5. subsidierisico's
6. debiteurenrisico's
7. 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.

Ten aanzien van de rente-ontwikkeling bestaat een risico van rentestijging, zij het dat dit renterisico wordt beheerst door middel van een gekochte rentecap. Nu het overgrote deel van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken is gemaakt en voor fase 3, de midden-eilanden, de kosten bekend zijn, is het kostenrisico vrijwel nihil.

#### ad 2. afzetrisico's

Het uiteindelijk resultaat van het project is, nadat de kosten voor bouw- en woonrijp maken vrijwel geheel zijn gemaakt dan wel nauwkeurig zijn in te schatten, grotendeels afhankelijk van het tempo waarin de resterende kavels worden verkocht. In deze begroting is als uitgangspunt gehanteerd dat de resterende circa 14 ha uit te geven bedrijfsgrond in de periode 2017 tot en met 2019 zal worden verkocht. Indien dat volume van 4,7 ha gemiddeld per jaar niet kan worden gerealiseerd is dat van invloed op het projectresultaat.

In hoofdstuk 2.4 van deze begroting wordt een analyse gegeven van de financiële gevolgen indien het project tot na 2019 doorloopt.

#### 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. Risico planschadeclaims ex artikel 49 WRO

Hier worden geen risico's voorzien.

#### ad 5. Subsidierisico's

##### Subsidie Niet Gesprongen Explosieven WOII

Vanaf 2012 is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van Niet Gesprongen Explosieven op Gouwe Park. In 2016 is het laatste verdachte object benaderd en verwijderd. Nu bekend is wat de totale kosten zijn, zal de gemeente Zuidplas in haar hoedanigheid als bevoegd gezag subsidie bij het Rijk aanvragen. Dit zal naar ver-

wachting leiden tot een tegemoetkoming van 70% in de kosten. Deze subsidie zal door de gemeente Zuidplas worden doorbetaald aan het Bedrijvenschap.

#### ad 6. Debiteurenrisico's

Per 31 december 2016 bestaat er tweetal vorderingen waarvan het twijfelachtig is of deze zullen kunnen worden geïnd. Dit betreft een vordering op Pitstop B.V. ad € 558.551 en op Campo BV ad € 12.236. In de balans zijn deze vorderingen overigens afgewaardeerd tot € 1,00 per vordering.

#### ad 7. Fiscale risico's

Het vaststellen van de werkelijke vennootschapsbelastingdruk is voornamelijk afhankelijk van de waarde van de nog uit te geven kavels op de fiscale openingsbalans per 1-1-2016. Bij het opstellen van deze begroting bestaat nog geen duidelijkheid op welke wijze deze waarde dient te worden bepaald. Thans is de verwachting dat de Belastingdienst in de loop van 2017 de uiteindelijke standpunten over dit onderwerp kenbaar zal maken.

Dit houdt in dat de in deze begroting vermelde vennootschapsbelastingconsequentie gebaseerd is op een aannahme en derhalve op basis van voortschrijdend inzicht tot correctie kan leiden.

**Resumé:** door getroffen maatregelen en het gegeven dat het grootste deel van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van Gouwe Park is gemaakt, zijn de risico's te kwantificeren en beheersbaar.

### 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 dat we in de boeken mogen hebben.

#) Voor het Bedrijvenschap behoeven de volgende paragrafen niet te worden 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.

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.

### Kasgeldlimiet 2018

Grondslag: omvang begroting 2017 € 10.990.600	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal
<b>Toegestane kasgeldlimiet</b>				
In procenten van de grondslag	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%
Bedrag	901.200	901.200	901.200	901.200
<b>Omvang vlottende korte schuld</b>				
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
<b>Vlottende middelen</b>				
Contante gelden in kas	0	0	0	0
Tegoeden in rekening-courant	100.000	100.000	100.000	100.000
Overige uitstaande gelden < 1 jaar	0	0	0	0
<b>Toets kasgeldlimiet</b>				
Totaal netto vlottende schuld	- 100.000	- 100.000	- 100.000	- 100.000
Toegestane kasgeldlimiet	901.200	901.200	901.200	901.200
<b>Ruimte (+) / Overschrijding (-)</b>	<b>1.001.200</b>	<b>1.001.200</b>	<b>1.001.200</b>	<b>1.001.200</b>

### 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 2018 ad € 10.990.600 bedraagt de kasgeldlimiet voor 2018 € 901.200. Uit onderstaande tabel blijkt dat het Bedrijfschap in 2018 zal voldoen aan de kasgeldlimiet.

### Financieringsbehoefte

Het bedrijfschap betreft de benodigde financieringsmiddelen van de gemeente Gouda op basis van het 1 maands Euribor, verhoogd met een opslag voor risico en handelingskosten. Door middel van het met een rentecap beschermen van de variabele rente wordt het renterisico maximaal beheerst.

### Renterisiconorm en renterisico's vaste schuld in de jaren 2018 en 2019:

(bedragen \* € 1.000)

	2018	2019
Renteherzieningen	0,0	0,0
Aflossingen (herfinanciering)	0,0	0,0
<b>Renterisico op vaste schuld</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Renterisiconorm</b>		
Begrotingsomvang	10.990,6	
Het bij ministeriële regeling vastgestelde percentage	20%	
Renterisiconorm	2.198,1	
<b>Toetsing renterisiconorm</b>		
Renterisiconorm	2.198,1	
Renterisico op vaste schuld	0,0	
Ruimte (+) dan wel Overschrijding (-)	2.198,1	

In bovenstaande tabel wordt het renterisico op de vaste schuld aangegeven voor de jaren 2018 tot en met 2019. De toetsing aan de renterisiconorm vindt ingevolge de Wet Fido uitsluitend plaats voor het begrotingsjaar, in dit geval dus voor 2018. Uit de tabel blijkt voorts dat in de jaren 2018 tot en met 2019 er geen renterisico op de vaste schuld wordt gelopen.

De ontwikkeling van de vaste schuld vertoont op basis van deze begroting het volgende verwachte verloop:

(bedragen \* € 1.000)

	2018	2019
<b>Vaste schuld per 1-1</b>	<b>6.108,4</b>	<b>0,0</b>
Opnames	0,0	0,0
Aflossingen	6.108,4	0,0
<b>Vaste schuld per 31-12</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Opgemerkt dient te worden dat bovenstaande verloop van de vaste schuld gebaseerd is op het uitgiftetempo zoals dat in de grondexploitatie van december 2016 is verwerkt. Indien de uitgifte van de kavels in de jaren 2017 en verder in een lager tempo plaatsvindt is dat uiteraard van nadelige invloed op de afbouw van de vaste schuld.

### Rentetoerekening

Het nieuwe 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 2018		
a. De externe rentelasten voor de korte en lange financiering		100.000
b. De externe rentelasten	100.000	
<b>Totaal door te berekenen extra rente</b>		<b>100.000</b>
c. De rente die aan de grondexploitaties worden doorberekend	-100.000	
c. De rente van projectfinanciering die aan het betreffende taakveld moet worden toegerekend	0	-100.000
<b>Saldo door te rekenen extra rekente</b>		<b>0</b>
d1. Rente over eigen vermogen	0	
d2. Rente over voorzieningen die gewaardeerd zijn op contante waarde	0	
<b>De geraamde aan taakvelden toe te rekenen rente</b>		<b>0</b>
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 Bedrijfschap wordt geleverd door de gemeente Gouda; van een formele arbeidsrelatie van deze functionarissen met het Schap is geen sprake. Met andere woorden, het Bedrijfschap heeft geen personeel in dienst en heeft geen eigen huisvestingslocatie.

Daarnaast wordt externe capaciteit ingehuurd voor de civieltechnische en stedenbouwkundige werkzaamheden.



## 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 restrend 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.

## Resultaatprognose

Jaarlijks wordt de grondexploitatieberekening geactualiseerd; de meest recente is op 14 december 2016 door het Algemeen Bestuur vastgesteld en geeft aan dat het resultaat op eindwaarde een positief, dus voordelig beeld geeft.

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

(bedragen \* € 1.000)

Boekwaarde 1-1-2018	Vermeerderingen 2018	Verminderingen 2018	Boekwaarde 31-12-2018	Geraamde nog te maken kosten	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd eindresultaat per 31-12-2019
6.208,3	2.475,8	10.990,6	2.306,5	2.382,8	11.636,1	-11.559,8 Voordelig

### Risico's en reserves

In de grondexploitatieberekening wordt rekening gehouden met voornoemde risico's. Op eindwaarde basis bedraagt het bedrag dat hiervoor vanaf 1 januari 2017 voor de restant looptijd van het project beschikbaar is € 295.000. Dit bedrag wordt voldoende geacht om de in de paragraaf weerstandsvermogen aangegeven onderkende risico's te kunnen opvangen.

Gegeven het feit dat deze raming plaatsvindt binnen een positief-sluitende exploitatieberekening wordt het creëren van een risicoreserve niet noodzakelijk geacht.

## 2 FINANCIËLE BEGROTING

### 2.1 BEGROTING VAN LASTEN EN BATEN

(bedragen \* € 1.000)

Omschrijving	Rekening 2016	Begroting 2017 na 1e wijziging	Begroting 2018	Begroting 2019
<b>LASTEN:</b>				
<b>Kapitaallasten:</b>				
Rente langlopende geldleningen	85,9	180,0	100,0	0,0
Rente kortlopende geldleningen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totaal kapitaallasten</b>	<b>85,9</b>	<b>180,0</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Totaal apparaatskosten</b>	<b>387,1</b>	<b>365,0</b>	<b>305,0</b>	<b>270,0</b>
<b>Totaal planontwerpkosten en adviezen</b>	<b>22,0</b>	<b>30,0</b>	<b>30,0</b>	<b>30,0</b>
<b>Bouwgrondexploitatie:</b>				
Grondverbetering	0,0	676,5	690,1	703,9
Bouwrijp maken	205,6	803,2	0,0	0,0
Uitgifte maken	0,0	706,9	1.103,3	1.069,7
Vorbereiding en toezicht uitvoering	27,0	30,0	20,0	10,0
Planonvoorzien	0,0	0,0	0,0	0,0
Beheer terrein	59,0	48,2	16,3	16,7
<b>Totaal bouwgrondexploitatie</b>	<b>291,6</b>	<b>2.264,8</b>	<b>1.829,7</b>	<b>1.800,3</b>
<b>Totaal kosten parkmanagement</b>	<b>8,7</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>
<b>Rijksbelastingen/VPB</b>	<b>0,0</b>	<b>125,0</b>	<b>200,0</b>	<b>275,0</b>
<b>Afname saldo onderhanden werk</b>	<b>636,4</b>	<b>7.498,8</b>	<b>8.518,4</b>	<b>9.253,3</b>
<b>TOTAAL VAN DE LASTEN</b>	<b>1.431,7</b>	<b>10.471,1</b>	<b>10.990,6</b>	<b>11.636,1</b>
<b>BATEN:</b>				
<b>Diverse inkomsten:</b>				
Rente uitstaande financieringsmiddelen	0,0	0,0	0,0	100,0
Rente van derden	0,0	0,0	0,0	0,0
Overige inkomsten	43,3	44,3	45,3	46,3
<b>Totaal diverse inkomsten</b>	<b>43,3</b>	<b>44,3</b>	<b>45,3</b>	<b>146,3</b>
<b>Bouwgrondexploitatie:</b>				
Verkopen	1.266,9	10.426,8	10.945,3	11.489,8
Bijdragen van Rijk en Provincie	121,5	0,0	0,0	0,0
<b>Totaal bouwgrondexploitatie</b>	<b>1.388,4</b>	<b>10.426,8</b>	<b>10.945,6</b>	<b>11.489,8</b>
<b>Toename saldo onderhanden werk</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>TOTAAL VAN DE BATEN</b>	<b>1.431,7</b>	<b>10.471,1</b>	<b>10.990,6</b>	<b>11.636,1</b>
<i>Totaal saldo van Lasten en Baten</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Toevoegingen en onttrekkingen aan reserves</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## 2.2 TOELICHTING BEGROTING VAN LASTEN EN BATEN

(alle bedragen zijn x € 1.000)

### LASTEN

#### 4.01 Kapitaallasten

Rekening 2016	Begroting 2017 (na wijz.)	Begroting 2018	Begroting 2019
85,9	180,0	100,0	0,0

01 De kapitaallasten hebben betrekking op de rentelasten van het aangetrokken vreemd vermogen ter financiering van het project Gouwe Park.

#### 4.02 Apparaatskosten

Rekening 2016	Begroting 2017 (na wijz.)	Begroting 2018	Begroting 2019
387,1	365,0	305,0	270,0

#### 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 € 10.000

Onder deze raming vallen de kosten van de website [www.gouwepark.nl](http://www.gouwepark.nl), promotiemateriaal, kosten van advertenties, relatiegeschenken etc.

#### 04 Ambtelijke ondersteuning door deelnemende gemeenten ad € 199.500

Deze post betreft de geraamde kosten van de ambtelijke ondersteuning door de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas.

Met betrekking tot de ontwikkeling van de loonkosten en kosten van overhead is voor het jaar 2018 het te vergoeden uurtarief inzake de ambtelijke inzet van personeel van de deelnemende gemeenten niet verhoogd. Het tarief blijft gehandhaafd op € 110,00.

#### 05 Belastingen en heffingen ad € 66.500

Onder deze post vallen kosten als Onroerende Zaak Belasting (met name over de niet verkochte kavels), Dijk- en Polderlasten, Waterschaplasten en overige lasten van dien aard.

#### 06 Verzekeringen ad € 2.000

Het Bedrijvenschap heeft een aansprakelijkheidsverzekering afgesloten; de premie wordt ten laste van deze raming gebracht.

#### 07 Accountantskosten ad € 20.000

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 als gevolg eventueel benodigde separate accountantsverklaringen voor specifieke projecten. In 2018 en 2019 wordt verwacht dat ten aanzien van de aangifte vennootschapsbelasting specifieke ondersteuning op dit gebied zal worden ingehuurd.

#### 08 Bureau- en administratiekosten ad € 6.000

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.

#### 4.03 Planontwerpkosten en adviezen derden

Rekening 2016	Begroting 2017 (na wijz.)	Begroting 2018	Begroting 2019
22,0	30,0	30,0	30,0

#### 01 Adviezen derden ad € 30.000

Betreft de geraamde kosten van (eventueel) benodigde externe inhuur van deskundigheid op o.a. juridisch gebied, fiscaal gebied en op stedenbouwkundig gebied.

#### 4.04 Bouwgrondexploitatie

Rekening 2015	Begroting 2016 (na wijz.)	Begroting 2017	Begroting 2018
291,6	2.264,8	1.829,7	1.800,3

#### 01 Grondverbetering ad € 690.100

Betreft de te vergoeden kosten van de grondverbetering van de naar verwachting in 2018 uit te geven bouw kavels van fase 1.

#### 02 Uitgifterijp maken ad € 1.103.300.

In 2018 is in dit verband voorzien:

#### In fase 1:

- Aanleg autobruggen na uitgifte van kavels

#### In fase 2:

- Aanleg dam-duikerconstructies  
- Aanleg inritten naar de kavels

#### In fase 3:

- Aanleg deklaag en inritten naar de kavels  
- Aanleg openbare verlichting  
- Aanleg beschoeiingen  
- Aanleg dam-duikerconstructies

#### Overige kosten:

- voorzieningen aan bestaande kabels en leidingen en aan terreinen

#### 03 Voorbereiding en toezicht op de uitvoering ad € 20.000

Betreft de voor 2018 verwachte kosten van de extern ingehuurde expertise op het gebied van directievoering en toezicht in het plangebied.

#### 04 Onderhoud en beheer bedrijventerrein ad € 16.300

Betreft de onderhoudskosten van de nog niet verkochte kavels.  
Voorbeelden: maaien van nog niet uitgegeven kavels, onkruidverwijdering, onderhoud hoofdwatgangen en dergelijke.

#### 4.05 Parkmanagement

Rekening 2016	Begroting 2017 (na wijz.)	Begroting 2018	Begroting 2019
8,7	7,5	7,5	7,5

01 *Parkmanagement, bijdrage aan VVE Gouwe Park en overige kosten ad € 7.500*

#### 4.06 Rijksbelastingen/Vennootschapsbelasting

Rekening 2016	Begroting 2017 (na wijz.)	Begroting 2018	Begroting 2019
0,0	125,0	200,0	275,0

01 Vanaf 2016 is het bedrijvenschap belastingplichtig in het kader van de vennootschapsbelasting. De raming voor 2018 is een aanname die is gebaseerd op de verwachte omvang van de gronduitgiften in 2018.

#### 4.08 Mutatie voorraden

Rekening 2016	Begroting 2017 (na wijz.)	Begroting 2018	Begroting 2019
636,4	7.498,8	8.518,4	9.253,3

01 Betreft het activeren of deactiveren van het jaarlijks exploitatiesaldo, welk bedrag in 2018 als gevolg van een voorzien positief exploitatieresultaat (de inkomsten overstijgen de uitgaven) afgerekend wordt met de boekwaarde per 1 januari 2018 van de in exploitatie genomen gronden. 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, een derde, een derde per deelnemende gemeente.

## BATEN

### 8.01 Diverse inkomsten

Rekening 2016	Begroting 2017 (na wijz.)	Begroting 2018	Begroting 2019
43,3	44,3	45,3	146,3

#### 01 Rente uitstaande financieringsmiddelen ad € 0

Vanaf 2019 zal er naar verwachting sprake zijn van uitzettingen en zullen derhalve naar verwachting € 100.000 rentebaten worden gerealiseerd.

#### 02 Rente koopsommen ad € 0

In afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Voorwaarden voor de verkoop van gronden wordt sinds 2007 in koopovereenkomsten niet de wettelijke rente doch een rentepercentage van 5% gehanteerd.

Rentebaten die voortvloeien uit koopovereenkomsten worden niet expliciet geraamd omdat deze niet in te schatten zijn.

#### 03 Overige inkomsten € 45.300

Betreffen de geraamde huuropbrengsten van de reclamemast.

### 8.02 Bouwgrondexploitatie

Rekening 2016	Begroting 2017 (na wijz.)	Begroting 2018	Begroting 2019
1.388,4	10.426,8	10.945,3	11.489,8

#### 01 Verkopen van kavels ad € 10.945.300

Het uitgiftetempo is ondermeer afhankelijk van de economische ontwikkelingen en de investeringsbereidheid van geïnteresseerde ondernemers/ontwikkelaars. In deze begroting is er van uitgegaan dat de resterende kavels in de jaren 2017 tot en met 2019 worden uitgegeven met de aantekening dat het verwachte aantrekken van de economie met name vanaf 2017 zichtbaar zal worden.

### 9.99 Resultaat voor bestemming/toevoegingen en onttrekkingen aan reserves/resultaat na bestemming

Rekening 2016	Begroting 2017 (na wijz.)	Begroting 2018	Begroting 2019
0,0	0,0	0,0	0,0

Totaal baten begroting 2018	10.990.600	
Totaal lasten begroting 2018	10.990.600	
<b>Saldo van de lasten</b>		<b>0</b>
Mutatie van reserves		0
<b>Gerealiseerd resultaat</b>		<b>0</b>

## 2.3 UITEENZETTING FINANCIËLE POSITIE EN TOELICHTING

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

Zo zullen de eerste jaren (hoge) investeringen plaatsvinden ten behoeve van verwerving, grondverbetering, bouw- en woonrijp maken, aanleg infrastructuur, etc. Pas na jaren zullen opbrengsten gaan ontstaan door de verkoop van bedrijfskavels.

Uitgaande van een sluitende exploitatie, dat wil zeggen dat de opbrengsten uiteindelijk de voorgefinancierde investeringen dekken, eindigt het bedrijf per einddatum met een financieel neutrale positie.

In de gemeenschappelijke regeling is bepaald dat een eventueel voor- of nadelig exploitatiesaldo aan het einde van het project ten gunste dan wel ten laste van de drie deelnemende gemeenten zal komen op basis van elk 1/3 gedeelte.

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

Datum	Boekwaarde x € 1.000
31 december 2017	€ 6.208,3 Na
31 december 2018	€ 2.305,5 Vo
31 december 2019	€ 11.559,8 Vo

Oorspronkelijke doelstelling van de deelnemende gemeenten was te sturen op tenminste een sluitende grondexploitatie. De laatst vastgestelde grondexploitatieberekening geeft aan dat aan het einde van de looptijd een voordeel van € 11,6 miljoen op eindwaarde te verwachten is.

In het beleidsdeel van deze begroting is onder de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing een aantal risico's aangegeven die het thans verwachte exploitatieresultaat 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. Voorbeelden van maatregelen die thans nog reesteren zijn:

- aanpassing van de uitgifteprijs
- trachten het uitgiftetempo te versnellen

Overigens, op dit moment is er, zoals hiervoor beschreven, geen aanleiding voor de veronderstelling dat het project Gouwe Park niet tenminste binnen de oorspronkelijke financiële neutrale doelstelling kan worden afgewikkeld.



## 2.4 RELATIE TUSSEN UITGIFTETEMPO EN UITEINDELIJK RESULTAAT VAN HET PROJECT

In deze begroting 2018-2019 is de grondexploitatieberekening van eind 2016 leidend. In deze grondexploitatieberekening is er van uitgegaan dat de per 31 december 2016 nog resterende bedrijfskavels in de jaren 2017 tot en met 2019 worden uitgegeven en dat de grondexploitatie per 31 december 2019 kan worden gesloten. De afrekening met de deelnemende gemeenten vindt dan in 2020 plaats.

Tegen de achtergrond van de tegenvallende verkopen van de laatste jaren is geanalyseerd wat het effect op het uiteindelijk resultaat van het project is indien de verkopen niet eind 2019 zijn afgerond. Op hoofdlijnen kan worden vastgesteld dat elk extra jaar een nadelig effect van globaal € 500.000 op het eindresultaat heeft. Genoemd bedrag bestaat grotendeels uit rentelasten en apparaatskosten.

## 2.5 GEPROGNOSTICEERDE BALANS

Gemeenschappelijke regelingen zijn op grond van het BBV vanaf het begrotingsjaar 2018 verplicht om een geprognosticeerde balans op te nemen in hun begroting. Dit overzicht geeft inzicht in de meerjarige ontwikkeling van de bezittingen en schulden van de gemeenschappelijke regeling.

(bedragen * € 1.000)	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2019
<b>ACTIVA</b>			
Immateriële vaste activa	5,1	0,0	0,0
Voorraden	6.208,3	- 2.305,5	0,0
Uitzettingen met een rentetypische looptijd < 1 jaar	35,0	2.355,5	11.459,8
Liquide middelen	100,0	100,0	100,0
Overlopende activa	0,0	0,0	0,0
<b>Totaal ACTIVA</b>	<b>6.348,4</b>	<b>150,0</b>	<b>11.559,8</b>
<b>PASSIVA</b>			
Eigen Vermogen	0,0	0,0	11.559,8
Voorzieningen	0,0	0,0	0,0
Vaste schulden met een rentetypische looptijd > 1 jaar	6.108,4	0,0	0,0
Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd < 1 jaar	90,0	50,0	0,0
Overlopende passiva	150,0	100,0	0,0
<b>Totaal PASSIVA</b>	<b>6.348,4</b>	<b>150,0</b>	<b>11.559,8</b>

## 2.6 TAAKVELDEN

Vanaf begrotingsjaar 2018 zijn gemeenschappelijke regelingen (GR's) 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.

(bedragen * € 1.000)	Begroting 2018	Begroting 2019
<b>LASTEN</b>		
0.1 Bestuur	28,5	28,5
0.4 Overhead	143,0	133,0
0.5 Treasury	100,0	0,0
0.9 Vennootschapsbelasting	200,0	275,0
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	10.519,1	11.199,6
<b>Sub-totaal Lasten</b>	<b>10.990,6</b>	<b>11.636,1</b>
<b>BATEN</b>		
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	45,3	46,3
0.5 Treasury	0,0	100,0
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	10.945,3	11.489,8
<b>Sub-totaal Baten</b>	<b>10.990,6</b>	<b>11.636,1</b>

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

## 2.7 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 Bedrijfschap 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	2018	1,3	Eigen begroting

## 3 EMU-SALDO

Onderstaande tabel geeft inzicht in de ontwikkeling van het EMU-saldo van het Bedrijfschap Regio Gouda. Vanaf begrotingsjaar 2018 is het verplicht het EMU saldo meerjarig op te nemen in de begroting. Te samen met de geprognosticeerde balans geeft het inzicht in toekomstige ontwikkelingen van de financieringsbehoefte van het Bedrijfschap Regio Gouda

(alle bedragen zijn x € 1.000)

		2016 Realisatie	2017 na wijziging	2018	2019
1	Exploitatiesaldo vóór toevoeging aan c.q. onttrekking uit reserves				
+ 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, 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) voor zover niet op de exploitatie verantwoord				
- 7	Aankoop van grond en de uitgaven aan bouw-, woonrijp maken en dergelijke	795,3	2.972,3	2.472,2	2.382,8
+ 8	Baten bouwgrondexploitatie: Baten voor zover transacties niet op de exploitatie verantwoord	1.431,7	10.471,1	10.990,6	11.636,1
- 9	Betalings ten laste van de voorzieningen				
- 10	Lasten die niet via de exploitatie (post 1) lopen, maar rechtstreeks ten laste van de reserves worden gebracht en die nog niet vallen onder één van de andere genoemde posten				
+ 11	Verkoop van effecten:				
a.	Gaat u effecten verkopen (ja/nee)	nee	nee	nee	nee
b.	Zo ja, wat is bij verkoop de verwachte boekwinst op de exploitatie				
<b>Berekend EMU-saldo</b>		<b>636,4</b> Vo	<b>7.498,8</b> Vo	<b>8.518,4</b> Vo	<b>9.253,3</b> Vo

