



GOUWE PARK

BEDRIJVENSCHAP REGIO GOUDA

BEGROTING 2017 - 2018

GOUWE PARK

COLOFON

Dit is een uitgave van het Bedrijvenschap Regio Gouda

Tekst: Harry de Jong, Cees van Splunder
Foto's: Grafische Vormgeving, Cees van Splunder
Aeroview BV
Vormgeving: Grafische Vormgeving, Gemeente Gouda
Druk: MediaCenter Rotterdam, Rotterdam
Oplage: 50

© mei 2016

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



BEGROTING 2017 - 2018

GOUWE PARK





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
	Uiteenzetting financiële positie en toelichting	21
	Relatie tussen uitgiftetempo en uiteindelijk resultaat van het project	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 dit kader schrijft BBV 2004 ten aanzien van de begroting voor dat deze bestaat uit:

- *de beleidsbegroting*, die weer ten minste bevat:
 - het programmaplan
 - de voorgeschreven paragrafen
- *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.





1 BELEIDSBEGROTING

1.1 PROGRAMMAPLAN

Visie

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

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

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

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

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

Programma

Gezien de specifieke doelstelling van het Bedrijvenschap 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.

Het ontwikkelingsproces bestaat uit de verwerving, aanleg infrastructuur, het beheer en de 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 nog uit te voeren werkzaamheden voor het bouwen 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 beeldkwaliteitsplan vormt de leidraad voor de inrichting van het openbaar gebied en de bebouwing op en de inrichting van de kavels. Het terrein heeft een bruto oppervlakte van circa 65 ha, waarvan 46 ha netto uitgeefbaar is. Inmiddels is daarvan ruim 30 ha verkocht.

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

De gemeenschappelijke regeling wordt opgeheven nadat (zo goed als) alle bedrijfskavels zijn verkocht, nu is dat voorzien eind 2018. Het financiële eindresultaat wordt dan gelijkmatig verdeeld over de deelnemende gemeenten.



Wat zijn de geplande activiteiten voor 2017?

Bouw-en woonrijp maken fase 3

Fase 3 betreft de drie centraal gelegen middeneilanden C1, C2 en C3. Deze zijn door middel van voorbelasting bouwrijp gemaakt, maar nog niet voorzien van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur. Alle voorbereidingen daarvoor zijn getroffen zodat, bij concrete belangstelling voor vestiging aldaar, de benodigde dammen en ontsluitingswegen en dergelijke kunnen worden aangelegd. Wel moet dan nog eerst de aanbestedingsprocedure ten behoeve van de opdrachtverlening voor de werkzaamheden worden gevolgd.

Wetgeving Vennootschapsbelastingplicht (Vpb) overheidsbedrijven

De Europese Commissie heeft Nederland opgelegd de belastingplicht voor overheidslichamen te verruimen. Per 1 januari 2016 is deze belastingplicht ingevoerd. Dat betekent dat het BRG vanaf dat moment net als een BV of NV Vennootschapsbelastingplichtig is.

In samenwerking met Deloitte Belastingadviseurs is een analyse gemaakt van de risico's en de te nemen maatregelen in dit verband. In de loop van 2016 zal ten aanzien van een aantal essentiële onderwerpen, zoals de fiscale waarde van de nog uit te geven gronden per 1-1-2016, getracht worden overeenstemming met de Belastingdienst te verkrijgen. Voor de (verdere) implementatie van de vennootschapsbelasting worden geen problemen voorzien.

Uitgifte van bedrijfsgronden

In de door het Algemeen Bestuur eind 2015 vastgestelde grondexploitatieberekening wordt uitgegaan van de situatie dat alle resterende kavels (in totaal circa 15 ha) per eind 2018 zullen zijn verkocht. Dit houdt in dat er over de jaren 2016, 2017 en 2018 gemiddeld 5 ha moet worden verkocht.

Voor 2016 en volgende jaren wordt een voorzichtig 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 8,4 ha. Alsdan zullen vrijwel alle kosten zijn terugverdiend en vanaf dat moment vormen de grondverkoop de winst. Het gaat hierbij om circa 6,6 ha, met een waarde van € 16,1 mio.

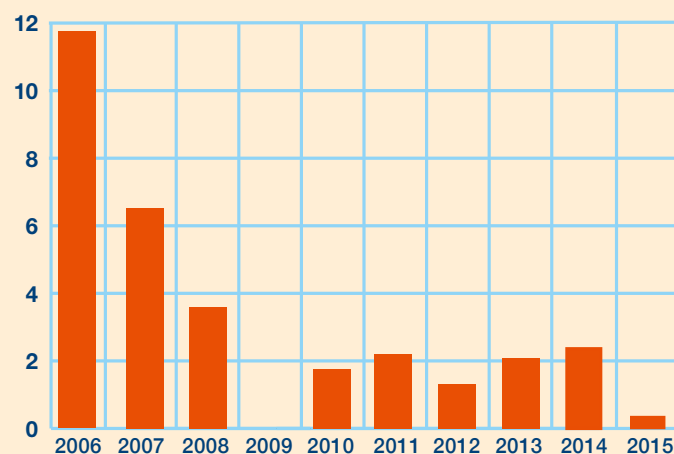
Het tempo van de gronduitgifte zullen wij nauwlettend blijven monitoren en bij de actualisatie van de grondexploitatie aan het eind van 2016 bezien of een eventuele uitloop van de fasering nodig is.



Bij voldoende concrete belangstelling zullen de 3 centrale middeneilanden (C1,C2 en C3) in ontwikkeling worden genomen. Vooralsnog zijn er voldoende kavels elders op Gouwe Park beschikbaar, zodat de investeringen voor de centrale middeneilanden kunnen worden gefaseerd. Dit heeft een positief effect op de grondexploitatie.

Om de verkoop van de resterende bedrijfsgronden een extra impuls te geven heeft het bestuur van het BRG besloten tijdelijk een externe acquireur in te huren.

Onderstaande grafiek geeft een beeld van de gronduitgiften in de jaren 2006 tot en met 2015:



Gronduitgifte 2006 - 2015

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 2015 tot en met 2018 onder-

staand beeld vertonen. Opgemerkt dient te worden dat deze cijfers gebaseerd zijn op de aanname dat de laatste bouwkavels in 2018 zullen worden uitgegeven, de grondexploitatie per 31-12-2018 wordt gesloten en de afrekening met de deelnemende gemeenten in 2019 plaatsvindt.

(alle bedragen * € 1.000)	Rekening 2015	Begroting 2016 t/m de eerste wijziging	2017	2018
Lasten	1.020,9	3.899,3	14.555,6	19.410,0
waarvan:				
• kapitaallasten	82,4	130,0	90,0	0,0
• apparaatskosten	380,9	400,0	345,0	318,0
• overige	353,6			
• Mutatie OHW (afname)	204,0	2.213,1	11.452,8	16.599,4
Baten	1.020,9	3.899,3	14.555,6	19.410,0
waarvan:				
• grondverkoop	555,3	3.694,3	14.510,7	19.309,1
• overig	465,6	205,0	44,9	100,9
Resultaat voor bestemming	0,0	0,0	0,0	0,0
Mutaties reserves	0,0	0,0	0,0	0,0
Gerealiseerd resultaat	0,0	0,0	0,0	0,0



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 bedrijfenschap beschikt om niet-begrote kosten te dekken.

In de grondexploitatieberekening wordt jaarlijks bij het onderdeel bouwgrondexploitatie onder 'planonvoorzien' een bedrag opgenomen ter dekking van mogelijke kosten als gevolg van voornoemde risico's. Voor de restant looptijd is in de grondexploitatie vanaf 1 januari 2016 een bedrag van ruim € 273.000 gereserveerd. Dit bedrag wordt voldoende geacht om de onderkende risico's te kunnen opvangen.

Gegeven het feit dat de raming van de kosten voor 'plan onvoorzien' 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, die op 14 december 2015 door het Algemeen Bestuur is vastgesteld, wordt een voordelig exploitatieresultaat van ruim € 16,1 mio voorzien.

Ingaande jaarrekening 2015 is op grond van het BBV het opnemen van een aantal kengetallen verplicht. Tevens dient een beoordeling plaats te vinden van de onder-

linge verhouding van de kengetallen in relatie tot de financiële positie van het Bedrijvenschap.

Kengetallen	Rekening 2015	Begroting 2016	Begroting 2017
Netto schuldquote	1.340,9	305,8	3,3
Netto schuldquote gecorr. alle leningen	1.340,9	305,8	3,3
Solvabiliteitsratio	0,0	0,0	0,0
Grondexploitatie	1.365,3	300,7	1,9
Structurele exploitatieruimte	20,0	56,8	78,7
Belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

De snel afnemende netto schuldquote, de solvabiliteit van 0,0 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 grondverkoppen in de jaren 2016 tot en met 2018.

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 (2018) kunnen de structurele exploitatielasten meer dan worden gedekt uit de positief sluitende grondexploitatie per 31-12-2018.

Risico's

De 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 planschadeclaims ex artikel 49 WRO
5. subsidierisico's
6. debiteurenrisico'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.

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

- Lokale heffingen. (Motivering: deze worden immers 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).

Ten aanzien van de rente-ontwikkeling bestaat een risico van rentestijging, zij het dat dit renterisico wordt beheerst door middel van een tweetal gekochte rentecaps. Nu het merendeel van de kosten voor het bouwen woonrijp maken is gemaakt en alleen voor fase 3, de midden-eilanden, dergelijke kosten moeten worden gemaakt, daarvoor een directieraming is opgesteld en gezien de genoemde geraamde trendmatige prijsstijgingen, is het kostenrisico verwaarloosbaar.

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 15 ha uit te geven bedrijfsgrond in de periode 2016 tot en met 2018 zal worden verkocht. Indien dat volume van 5 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 2018 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

Ten aanzien van planschadeclaims ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij sprake moet zijn van vermogens-, inkomens- of omzetschade van derden, kan worden opgemerkt dat voorshands geen risico wordt voorzien dat eventuele claims zullen leiden tot de verplichting van vergoeding daarvan, zodat in de exploitatieberekening daarvoor geen voorziening is getroffen.

ad 5. Subsidierisico's

1. Ontwikkelings Fonds Bedrijventerreinen

In de loop van 2013 heeft de Provincie aangegeven dat deze subsidie zal moeten worden terugbetaald. Naar aanleiding hier van zijn door het BRG zienswijzen ingediend waarop van de zijde van de Provincie in januari 2016 een reactie is ontvangen. Nader aanvullend over-

leg heeft geleid tot de conclusie dat de zienswijzen niet zullen worden gehonoreerd en de subsidie in 2016 zal worden terugbetaald.

Bij de jaarrekening 2011 heeft het Dagelijks Bestuur op 18 januari 2012 besloten voor genoemd risico ad € 274.330,00 een voorziening te nemen ten laste van het exploitatieresultaat 2011.

2. Subsidie Niet Gesprongen Explosieven

Vanaf 2012 wordt onderzoek verricht naar de aanwezigheid van Niet Gesprongen Explosieven op Gouwe Park. In 2016 zal het laatste object worden onderzocht. Na bekend worden van de definitieve omvang van de kosten zal de gemeente Zuidplas in haar hoedanigheid als bevoegd gezag subsidie aanvragen hetgeen zal 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 2015 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.

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. De uitzondering hierop vormt de subsidie voor Niet Gesprongen Explosieven, aangezien de nog te maken kosten afhankelijk zijn van het nog te vrij te graven verdacht object en de daaraan verbonden kosten voor eventuele ruiming en ontmanteling daarvan.

Financiering

Inleiding

Het Bedrijvenschap Regio Gouda is met betrekking tot de financiering van zijn activiteiten gebonden aan ministeriële richtlijnen en de beperkingen die de Wet financiering decentrale overheden (Wet Fido) oplegt. Deze richtlijnen en beperkingen zijn nader vertaald naar het Treasurystatuut van het Bedrijvenschap. In de loop van 2009 is het Treasurystatuut aangepast aan de inmiddels gewijzigde wetgeving en in december 2009 als zodanig vastgesteld door het Algemeen Bestuur.

De Wet Fido

In deze wet wordt onder andere de voor het Bedrijven-

schap 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.

Bij overschrijding van de geldende kasgeldlimiet is het Schap gehouden het bedrag waarmee de kasgeldlimiet wordt overschreden te consolideren. In de praktijk betekent dit: omzetten in een langlopende geldlening. Uitgangspunt van het instellen van een kasgeldlimiet is onder andere dat grote fluctuaties in de rentelasten bij

de gemeenschappelijke regelingen worden vermeden, dan wel ingekaderd worden binnen het begrotingsjaar. Het kan dus gezien worden als een beschermend instrument om renterisico's zoveel mogelijk te beheersen.

Omvang van de kasgeldlimiet

In de hierboven genoemde Wet Fido wordt de kasgeldlimiet gedefinieerd als een bedrag ter grootte van een percentage van 8,2 van de jaarbegroting in enig jaar. Gegeven de begrotingsomvang voor 2017 ad € 14.555.600 bedraagt de kasgeldlimiet voor 2017 € 1.194.000. Uit onderstaande tabel blijkt dat het Bedrijvenschap in 2017 zal voldoen aan de kasgeldlimiet.

Kasgeldlimiet 2017

Grondslag: omvang begroting 2017 € 14.555.600	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal
Toegestane kasgeldlimiet				
In procenten van de grondslag	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%
Bedrag	1.194.000	1.194.000	1.194.000	1.194.000
Omvang vlottende korte schuld				
Opgenomen gelden < 1 jaar	0	0	0	0
Schuld in rekening-courant	0	0	0	0
Gestorte gelden door derden < 1 jaar	0	0	0	0
Overige geldleningen niet zijnde vaste schuld	0	0	0	0
Vlottende middelen				
Contante gelden in kas	0	0	0	0
Tegoeden in rekening-courant	100.000	100.000	100.000	100.000
Overige uitstaande gelden < 1 jaar	0	0	0	0
Toets kasgeldlimiet				
Totaal netto vlottende schuld	- 100.000	- 100.000	- 100.000	- 100.000
Toegestane kasgeldlimiet	- 1.194.000	- 1.194.000	- 1.194.000	- 1.194.000
Ruimte (+) / Overschrijding (-)	1.294.000	1.294.000	1.294.000	1.294.000

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 2015 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 1-1-2017	Vermeerderingen 2017	Verminderingen 2017	Boekwaarde 31-12-2017	Geraamde nog te maken kosten	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd eindresultaat
11.724,8	3.102,8	14.555,6	272,0	2.810,6	19.212,9	16.130,3 Voordelig

Risico's en reserves

In de grondexploitatieberekening wordt jaarlijks onder het onderdeel bouwgrondexploitatie onder 'planonvoorzien' een bedrag opgenomen ter dekking van mogelijke kosten als gevolg van voornoemde risico's. Op eindwaarde basis bedraagt het bedrag dat hiervoor vanaf 1 januari 2016 voor de restant looptijd van het project beschikbaar is € 273.000. Dit bedrag wordt voldoende geacht om de in de paragraaf weerstandsvermogen aangegeven onderkende risico's te kunnen opvangen.

Gegeven het feit dat de raming van de kosten voor 'planonvoorzien' 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 2015	Begroting 2016 na 1e wijziging	Begroting 2017	Begroting 2018
LASTEN:				
Kapitaallasten:				
Rente langlopende geldleningen	82,4	130,0	90,0	0,0
Rente kortlopende geldleningen	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal kapitaallasten	82,4	130,0	90,0	0,0
Totaal apparaatskosten	380,9	400,0	345,0	318,0
Totaal planontwerpkosten en adviezen	8,0	15,0	15,0	15,0
Bouwgrondexploitatie:				
Grondverbetering	64,0	310,4	636,3	652,2
Bouwrijp maken	80,4	382,0	551,6	0,0
Uitgifterijp maken	40,7	230,6	1.140,0	1.427,7
Vorbereiding en toezicht uitvoering	60,7	50,0	30,0	10,0
Planonvoorzien	25,0	49,2	117,4	105,2
Beheer terrein	73,5	61,5	20,0	15,0
Totaal bouwgrondexploitatie	344,3	1.083,7	2.495,3	2.220,1
Totaal kosten parkmanagement	1,3	7,5	7,5	7,5
Rijksbelastingen/VPB	0,0	50,0	150,0	250,0
Afname saldo onderhanden werk	204,0	2.213,1	11.452,8	16.599,4
TOTAAL VAN DE LASTEN	1.020,9	3.899,3	14.555,6	19.410,0
BATEN:				
Diverse inkomsten:				
Rente uitstaande financieringsmiddelen	0,0	0,0	0,0	55,0
Rente van derden	0,6	0,0	0,0	0,0
Overige inkomsten	42,9	43,9	44,9	45,9
Totaal diverse inkomsten	43,5	43,9	44,9	100,9
Bouwgrondexploitatie:				
Verkopen	555,3	3.694,3	14.510,7	19.309,1
Bijdragen van Rijk en Provincie	422,1	161,1	0,0	0,0
Totaal bouwgrondexploitatie	977,4	3.855,4	14.510,7	19.309,1
Toename saldo onderhanden werk	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAAL VAN DE BATEN	1.020,9	3.899,3	14.555,6	19.410,0
<i>Toevoegingen en onttrekkingen aan reserves</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
Gerealiseerd resultaat	0,0	0,0	0,0	0,0

2.2 TOELICHTING BEGROTING VAN LASTEN EN BATEN

(alle bedragen zijn x € 1.000)

LASTEN

4.01 Kapitaallasten

Rekening 2015	Begroting 2016 (na wijz.)	Begroting 2017	Begroting 2018
82,4	130,0	90,0	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 2015	Begroting 2016 (na wijz.)	Begroting 2017	Begroting 2018
380,9	400,0	345,0	318,0

- 01 *Representatie en vergaderkosten ad € 500*
Bij deze raming moet worden gedacht aan kosten van recepties, attenties bij openingen, e.d.
- 02 *Overige kosten AB/DB ad € 750*
Betreffen incidentele kosten ten behoeve van het AB/DB.
- 03 *Promotie, acquisitie en voorlichting ad € 30.000*
Onder deze raming vallen de kosten van de mogelijk in te huren extern acquireur, de website www.gouwepark.nl, promotiemateriaal, kosten van advertenties, relatiegeschenken etc.
- 04 *Ambtelijke ondersteuning door deelnemende gemeenten ad € 195.500*
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 2017 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 € 87.000*
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 € 23.250*

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 2017 en 2018 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 2015	Begroting 2016 (na wijz.)	Begroting 2017	Begroting 2018
8,0	15,0	15,0	15,0

01 *Adviezen derden ad € 15.000*

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

4.04 Bouwgrondexploitatie

Rekening 2015	Begroting 2016 (na wijz.)	Begroting 2017	Begroting 2018
344,3	1.083,7	2.495,3	2.220,1

01 *Grondverbetering ad € 636.300*

Betreft kosten van de grondverbetering van naar verwachting in 2017 uit te geven bouwkavels van fase 1.

02 *Bouwrijp maken ad € 551.600*

Naar verwachting zullen in 2017 de centrale middeilandten (fase 3) bouw- en woonrijp worden ge-

maakt. Of dit ook gaat gebeuren hangt mede af van de belangstelling voor afname van de kavels.

02 *Uitgifterijp maken ad € 1.140.000*

In fase 1 zijn voor het jaar 2017 voorzien:

- Aanleg autobruggen na uitgifte van kavels

In fase 2:

- 3 dam-duikerconstructies

In fase 3:

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

Overige kosten:

- voorzieningen aan bestaande kabels en leidingen en aan terreinen

04 *Vorbereiding en toezicht op de uitvoering ad € 30.000*

Betreft de voor 2017 verwachte kosten van de extern ingehuurd expertise op het gebied van directievoering en toezicht in het plangebied.

05 *Planonvoorzien ad € 117.400*

De kosten voor planonvoorzien worden jaarlijks geraamd op 5% van de kosten van bouwrijp maken, woonrijp maken en grondverbetering in dat betreffende jaar.

06 *Onderhoud en beheer bedrijventerrein ad € 20.000*

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 2015	Begroting 2016 (na wijz.)	Begroting 2017	Begroting 2018
1,3	7,5	7,5	7,5

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

4.06 Rijksbelastingen/Vennootschapsbelasting

Rekening 2015	Begroting 2016 (na wijz.)	Begroting 2017	Begroting 2018
0,0	50,0	150,0	250,0

01 Vanaf 2016 is het bedrijfenschap belastingplichtig in het kader van de vennootschapsbelasting. De raming voor 2017 is gebaseerd op het ten aanzien van de gronduitgiften in de grondexploitatie opgenomen uitgangspunt.

4.08 Mutatie voorraden

Rekening 2015	Begroting 2016 (na wijz.)	Begroting 2017	Begroting 2018
204,0	2.213,1	11.452,8	16.599,4

01 Betreft het activeren of deactiveren van het jaarlijks exploitatiesaldo, welk bedrag in 2017 als gevolg van een voorzien positief exploitatieresultaat (de inkomsten overstijgen de uitgaven) afgerekend wordt met de boekwaarde per 1 januari 2017 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 Bedrijfenschap 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 2015	Begroting 2016 (na wijz.)	Begroting 2017	Begroting 2018
43,5	43,9	44,9	100,9

01 Rente uitstaande financieringsmiddelen ad € 0

In 2017 zal er geen sprake zijn van uitzettingen en zullen derhalve geen rentebaten worden gerealiseerd. In 2018 zal, indien de grondverkoop worden gerealiseerd zoals in de grondexploitatieberekening als uitgangspunt is genomen, overliquiditeit ontstaan die tegen rentebaten kunnen worden uitgezet.

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 7% gehanteerd.

Eventuele rentebaten die voortvloeien uit koopovereenkomsten worden niet expliciet geraamd omdat deze redelijkerwijs niet in te schatten zijn.

03 Overige inkomsten € 44.900

Betreffen de geraamde huuropbrengsten van de reclamemast.

8.02 Bouwgrondexploitatie

Rekening 2015	Begroting 2016 (na wijz.)	Begroting 2017	Begroting 2018
977,4	3.855,4	14.510,7	19.309,1

01 Verkopen van kavels ad € 14.510,7

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 2016 tot en met 2018 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 2015	Begroting 2016 (na wijz.)	Begroting 2017	Begroting 2018	Begroting 2019
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Totaal baten begroting 2017	14.555.600	
Totaal lasten begroting 2017	14.555.600	
Saldo van de lasten		0
Mutatie van reserves		0
Gerealiseerd resultaat		0

2.3 UITEENZETTING FINANCIËLE POSITIE EN TOELICHTING

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

Zo zullen de eerste jaren (hoge) investeringen plaatsvinden ten behoeve van verwerking, 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 bedrijfsvaarschap 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 bedrijfsvaarschap voorgefinancierde investeringen verminderd met opbrengsten, de komende jaren globaal het volgende verloop zal vertonen:

Datum	Boekwaarde x € 1.000
31 december 2016	€ 11.724,8 Na
31 december 2017	€ 272,0 Na
31 december 2018	€ 16.130,3 Vo

Oorspronkelijke doelstelling van de deelnemende gemeenten was aan te sturen op tenminste een sluitende grondexploitatie. De laatst vastgestelde grondexploitatieberekening geeft aan dat aan het einde van de looptijd een voordeel van € 16,1 mio 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 evenwel zouden 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 reteren zijn:

- aanpassing van de uitgifteprijsen
- 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 2017-2018 is de grondexploitatieberekening van eind 2015 leidend. In deze grondexploitatieberekening is er van uitgegaan dat de begin 2016 nog resterende bedrijfskavels in de jaren 2016 tot en met 2018 worden uitgegeven en dat de grondexploitatie per 31 december 2018 kan worden gesloten. De afrekening met de deelnemende gemeenten vindt dan in 2019 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 2018 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.



3 EMU-SALDO

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

In de door het ministerie van Financiën in 2004 gepubliceerde "Circulaire beheersen EMU-saldo van de lokale overheid" zijn onder andere referentiewaarden aangegeven waaraan gemeenten, provincies en waterschappen hun individuele EMU-saldi dienen te toetsen. Voor gemeenschappelijke regelingen zijn geen individuele referentiewaarden vastgesteld.

Richtlijn in dit verband is dat de EMU-saldi van de gemeenschappelijke regelingen worden betrokken bij de

referentiewaarden van de deelnemende gemeenten. In ons geval dienen de drie participerende gemeenten ieder derhalve 1/3 van de in onderstaande tabel aangegeven saldi bij hun respectievelijke EMU-saldi te betrekken.

Het Bedrijvenschap Regio Gouda beperkt zich tegen de achtergrond van het ontbreken van referentiewaarden tot het ramen van de EMU-saldi over de begrotingsjaren 2016 tot en met 2018 en het aangeven van het realisatiecijfer over 2015. Dit is conform de Ministeriële richtlijn van 19 juli 2005.

(alle bedragen zijn x € 1.000)

		2015 Realisatie	2016	2017	2018
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	Uitgaven aan investeringen in (im)materiële vaste activa die op de balans worden geactiveerd				
+ 5	De in mindering op onder 4 bedoelde investeringen gebrachte ontvangen bijdragen van het Rijk, de provincies, de Europese Unie en overigen				
+ 6a	Verkoopopbrengsten uit desinvesteringen in (im)materiële vaste activa (tegen verkoopprijs)				
- 6b	Boekwinst op desinvesteringen in (im)materiële vaste activa				
- 7	Uitgaven aan aankoop van grond en de uitgaven aan bouw-, woonrijp maken e.d.	351,3	1.642,3	3.057,9	2.709,7
+ 8a	Verkoopopbrengsten van grond (tegen verkoopprijs)	555,3	3.855,4	14.510,7	19.309,1
- 8b	Boekwinsten op grondverkoop				
- 9	Betalingen ten laste van de voorzieningen				
- 10	Betalingen die niet via de exploitatie lopen, maar rechtstreeks ten laste van de reserves worden gebracht en die nog niet vallen onder één van de andere genoemde posten				
+ 11b	Boekwinst bij verkoop van deelnemingen en aandelen				
Berekend EMU-saldo		204,0 Vo	2.213,1 Vo	11.452,8 Vo	16.599,4 Vo

