

VERSIE DB 06 APRIL 2022

Begroting 2023

Industrieschap Medel

Inhoudsopgave

1. Algemene beschouwingen	4
1.1 Algemene beschouwingen	4
1.2 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap in 2023	4
1.3 Het jaar 2023 in vogelvlucht	4
2. Programmaplan 2023	5
2.1 Wat willen we bereiken?	5
2.2 Wat gaan we ervoor doen in 2023?	5
2.3 Wat gaat het kosten?	6
2.4 Beleidsindicatoren	8
3. Paragrafen	9
3.1 Weerstandsvermogen en risicobeheersing	9
3.2 Financiering	12
3.3 Bedrijfsvoering	14
3.4 Grondbeleid	15
3.5 Onderhoud kapitaalgoederen	16
4. Financiële begroting	17
4.1 Overzicht van baten en lasten in de begroting en de toelichting	17
4.2 De uiteenzetting van de financiële positie en de toelichting	21
Bijlage: Overzicht geraamde baten en lasten per taakveld	23

1. Algemene beschouwingen

1.1 Algemene beschouwingen

Industrieschap Medel is een gemeenschappelijke regeling van de gemeenten Tiel en Neder-Betuwe. Dit samenwerkingsverband heeft als doel de ontwikkeling van het Bedrijvenpark Medel. Dit bedrijventerrein heeft zowel een lokaal, regionaal als boven regionaal karakter en is gelegen in de gemeente Tiel ter hoogte van de snelweg A 15 (ten noorden van de Betuweroute en ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal).

De dagelijkse leiding van het Industrieschap berust bij de directie van het projectbureau Medel. Deze is verantwoording verschuldigd aan het dagelijks en algemeen bestuur van Industrieschap Medel.

Voor u ligt de “Begroting 2023” van het Industrieschap Medel. De begroting 2023 is opgesteld voor de grondexploitatieproject ‘Medel’. Deze begroting is opgesteld conform de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Deze begroting is gebaseerd op jaarschijf 2023 uit de grondexploitatie per 1-1-2022.

1.2 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap in 2023

Het bestuur van Industrieschap Medel wordt voor haar werkzaamheden ondersteund door het projectbureau Medel en door haar adviseurs. Het projectbureau staat onder leiding van de projectdirecteur. Het projectbureau verzorgt samen met de adviseurs de voorbereiding van de vergaderingen van het dagelijks en algemeen bestuur, waarna het projectbureau de besluiten van het bestuur uitvoert. Het projectteam verzorgt de dagelijkse gang van zaken, zoals de klantcontacten, verkoop van kavels, de civieltechnische werkzaamheden, het beheer van de openbare ruimte en de financiële zaken.

De samenstelling van het bestuur is bij het opstellen van de begroting als volgt:

Samenstelling algemeen bestuur:

- Wethouder de heer B. Brink (voorzitter) (gemeente Tiel)
- Wethouder de heer M.J.J. Melissen (plv voorzitter) (gemeente Tiel)
- Wethouder de heer M.A. Klein (gemeente Neder-Betuwe)
- Wethouder de heer S.H.R. van Someren (gemeente Neder-Betuwe)
- Mevrouw Y.C.M. Son-Stolk (raadslid gemeente Tiel)
- De heer B. van Gurp (raadslid gemeente Tiel)
- Mevrouw G.R.F. Berends-Jansen (raadslid gemeente Neder-Betuwe)
- De heer P.A.C. van Essen (raadslid gemeente Neder-Betuwe)

Samenstelling van het dagelijks bestuur:

- Wethouder de heer B. Brink (voorzitter) (gemeente Tiel)
- Wethouder de heer M.J.J. Melissen (plv voorzitter) (gemeente Tiel)
- Wethouder de heer M.A. Klein (gemeente Neder-Betuwe)
- Wethouder de heer S.H.R. van Someren (gemeente Neder-Betuwe)

Op 16 maart 2022 vinden gemeenteraadsverkiezingen plaats. Als gevolg van deze verkiezingen zal de samenstelling van het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur wijzigen, Naar verwachting zal het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur bij het vaststellen van de begroting 2023 (deels) uit andere bestuurders bestaan.

1.3 Het jaar 2023 in vogelvlucht

In 2023 ligt het accent op de uitgifte van kavels in ‘Medel afronding’. In 2021 is het bestemmingsplan voor Medel Afronding vastgesteld door de raad van de gemeente Tiel. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Raad van State, in 2022 wordt een uitspraak verwacht. Naar verwachting krijgt in 2022 het Industrieschap Medel uitsluitend over de onherroepelijkheid van het bestemmingsplan en de hiermee verbonden mogelijkheid om aansluitend over te gaan tot de uitgifte van bedrijfskavels. Industrieschap Medel gaat uit van een beslissing die leidt tot een onherroepelijk bestemmingsplan, deze verwachting is mede gebaseerd op de intrekking van het beroep eind 2021 door een partij die niet langer bezwaar had tegen de wijze waarop de onderbouwing van het aspect stikstof bij het bestemmingsplan heeft plaatsvonden. Naar verwachting kan in 2022 gestart worden met de aanleg en de verkoopprocedure van kavels vanaf 3 ha op Medel en kan de levering van een groot deel van de kavels in 2023 plaats vinden.

2. Programmaplan 2023

2.1 Wat willen we bereiken?

De gemeenschappelijke regeling Industrieschap Medel heeft tot doel het binnen diens rechtsgebied ontwikkelen en realiseren van bedrijventerreinen met de daarbij horende ontsluiting, water, groen en voorzieningen. Dit moet resulteren in een optimaal vestigingsklimaat voor bedrijven, waar naast de fysieke omgeving steeds meer aandacht uit gaat naar factoren als veiligheid, duurzaamheid, arbeidsmarkt en samenwerking tussen bedrijven onderling en tussen bedrijven, onderwijsinstellingen en overheden.

Het bedrijventerrein Medel omvat in 2023 één grondexploitatie.. De totale omvang van het bedrijvenpark is circa 280 hectare, waarvan circa 176 hectare uitgeefbaar.

2.2 Wat gaan we ervoor doen in 2023?

Grondverkoppen en overige opbrengsten

Het totaal aan uitgeefbare gronden bedraagt 53,1 hectare. Voor 2023 is het de doelstelling om de gronden te leveren waarvoor in 2022 een verkoopovereenkomst is gesloten.

Doelstellingen voor 2023:

- Uitgifte van kavels vanaf 3 ha;
- het versterken van de contacten van het gevestigde bedrijfsleven ivm het op tijd signaleren van uitbreidingsplannen;
- Het continueren en afronden van verschillende verkooptrajecten voor kavels op Medel;
- de regionale samenwerking met het Regionaal Acquisitie Punt, Logistic Valley Rivierenland ;
- Een van meest relevantie vestigingsplaatsfactoren voor bedrijven, arbeidspotentieel betrekken in het beleid en de plannen voor Medel, alsmede het ondersteunen van initiatieven die hieraan bijdragen;
- Het verder ontwikkelen en implementeren van duurzaamheidsbeleid voor het nieuw te ontwikkelen deel van Medel, maar ook voor het bestaande deel van Medel, alsmede de realisatie van doelstellingen uit de vastgestelde Regionale Energie Strategie Rivierenland.;
- Het bijdragen aan de versterking van de regio Rivierenland als Logistieke Hotspot in Nederland, als belangrijkste logistiek bedrijventerrein in de regio met een uitstekend vestigingsklimaat voor ondernemers en investeringsmogelijkheden voor (vastgoed)ontwikkelaars en beleggers;
- Verkenning van de toekomstige ruimtelijke context van Bedrijvenpark Medel in relatie tot provinciaal en regionaal beleid en zich ontwikkelende gemeentelijke belangen en ambities met Bedrijvenpark Medel.

Duurzaamheid

Het Industrieschap Medel, zal in lijn met het duurzaamheidsbeleid (RES Rivierenland) inzetten op een duurzame ontwikkeling van het bedrijvenpark, met aandacht voor diverse duurzaamheidsaspecten zoals energie (gasloos aanleggen, opwekking energie, energie-uitwisseling), circulariteit bij de aanleg van het bedrijvenpark, een natuurvriendelijke inrichting (flora en fauna) en stikstofdepositie. Tevens stimuleert en faciliteert het Industrieschap duurzaamheid bij de vastgoedontwikkeling en activiteiten van bedrijven die op Medel gevestigd zijn. Het Industrieschap Medel onderzoekt of met de uitbreiding van het bedrijvenpark een bijdrage geleverd kan worden aan de verduurzaming van de logistieke sector, door middel van ruimtelijke functionele clustering van ketenactiviteiten.

Incidentele baten

Naast de ontvangsten als gevolg van grondverkoppen kan er ook sprake zijn van incidentele baten. Dit betreft voornamelijk bijdragen en subsidies die verband houden met uitgevoerde taken en werkzaamheden en daarnaast optievergoedingen voor de gronden die uiteindelijk niet verkocht worden. Voor 2023 zijn geen incidentele baten begroot.

Grondverwervingen

Alle gronden zijn reeds in eigendom van Industrieschap Medel.

Archeologie

Het veldwerk is in oktober 2017 opgeleverd. Vanaf 2018 zijn de vondsten geconserveerd en is gestart met het uitwerken van de rapporten. In 2022 worden nog de verplichte afrondende rapportage werkzaamheden uitgevoerd, aansluitend zal nog publieksvoorlichting plaatsvinden.

Civiele techniek

Bouw- en woonrijpmaken

In 2018 is gestart met de realisatie van de hoofdontsluiting als basis van de openbare infrastructuur binnen 'Medel Afronding'. Na een pauzering van deze werkzaamheden vanwege het niet tot stand komen van een onherroepelijk bestemmingsplan zullen deze werkzaamheden naar verwachting zijn herstart in 2022, in 2023 en 2024 worden deze werkzaamheden naar verwachting grotendeels afgerond.

2.3 Wat gaat het kosten?

In de onderstaande tabel zijn alle geraamde baten en lasten opgenomen voor de jaren 2023 tot en met 2026. Ter vergelijking zijn de gerealiseerde bedragen uit 2021 en de bedragen uit de begroting 2022 opgenomen. De bedragen voor de meerjarenbegroting zijn afgestemd op de Grondexploitatie 2022. Het algemeen bestuur wordt gevraagd de onderstaande begroting voor 2023 vast te stellen en de meerjarenbegroting voor 2024-2026 voor kennisgeving aan te nemen.

Bedrijvenpark Medel	Werkelijk 2021	Primaire begroting 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025	Begroot 2026
Baten (totaal)	12.254	21.773	78.680	19.670	0	0
Lasten	-3.666	-6.437	-6.366	-6.318	-6.185	0
Financiële baten / lasten	-650	-607	-250	386	446	0
Saldo baten en lasten	7.938	14.729	72.064	13.738	-5.739	0
Vennootschapsbelasting*	0	-265	0	0	0	0
Algemene dekkingsmiddelen**	0	0	0	0	0	0
Overhead***	0	0	0	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0	0	0	0
Mutatie onderhanden werk	-4.638	-21.891	-55.974	-8.035	7.447	0
Resultaat voor bestemming	3.300	-7.428	16.090	5.703	1.709	0

Ad*) Industrieschap Medel en de belastingdienst voeren overleg over de toepasselijke Vpb, afhankelijk van de uitkomst hiervan kan de geraamde afdracht Vpb nog worden moeten aangepast.

Ad**) De algemene dekkingsmiddelen bestaan uit de volgende onderwerpen:

- Lokale heffingen, waarvan de besteding niet gebonden is;
- Algemene uitkeringen;
- Dividend;
- Saldo van de financieringsfunctie;
- Overige algemene dekkingsmiddelen.

Voor Industrieschap Medel zijn de algemene dekkingsmiddelen niet van toepassing, met uitzondering van het saldo van de financieringsfunctie. Deze is voor 2023 nihil.

AD ***) De specificatie van de "eigen" overhead is opgenomen in de toelichting op het overzicht van baten en lasten.

Ter informatie is in onderstaande tabel een nadere specificatie opgenomen van de begrote baten en lasten voor het programma 'Bedrijvenpark Medel' voor het begrotingsjaar 2023

Specificatie van de begrote baten en lasten in 2023 van het Programma 'Bedrijvenpark Medel':

Bedragen x € 1.000

Bedrijvenpark Medel	
Baten programma 'Bedrijvenpark Medel'	
Grondopbrengsten	78.680
Overige ontvangsten, subsidies en bijdragen	0
Totaal baten programma 'Bedrijvenpark Medel'	78.680
Lasten programma 'Bedrijvenpark Medel'	
Verwervingen	0
Inrichtingskosten	-5.181
Plankosten/projectbureau	-741
Diversen	-443
Totaal lasten programma 'Bedrijvenpark Medel'	-6.366
Totaal saldo baten/lasten van programma 1	72.314
Financiële baten en lasten bij het programma	
Mutaties in de voorzieningen	0
Rente- en bankkosten	-250
Totaal financiële baten en lasten	-250
Saldo incl. financiële baten en lasten	72.064
Vennootschapsbelasting	0
Mutatie onderhanden werk	-55.974
Het geraamde saldo van baten en lasten	16.090

2.4 Beleidsindicatoren

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

Nr.	Indicator	Eenheid	Per.	Medel*	Beschrijving
				Begroting	
1	Formatie	Fte per 1.000 inwoners	2023	0,04	De toegestane formatie in fte van het apparaat op peildatum januari / aantal inwoners per 1-1-2021
2	Bezetting	Fte per 1.000 inwoners	2023	0,04	De werkelijke bezetting in fte van het apparaat op peildatum januari / aantal inwoners per 1-1-2021
3	Apparaatskosten	Kosten per inwoner	2023	8,71	De personele en materiële kosten die verbonden zijn aan het functioneren van de organisatie
4	Externe inhuur**	Kosten als % van de totale loonsom + totale kosten inhuur externen	2023	0,6%	De inhuur voor tijdelijke vervanging of voor inhuur specialisten met specialistische kennis die ontbreekt in de organisatie
5	Overhead	% van totale lasten	2023	2,8%	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, die voor een deel bestaat uit structureel ingehuurd medewerkers. De inhuur voor tijdelijke vervanging of specialistische kennis is 0.

3. Paragrafen

Vanuit wet- en regelgeving is het verplicht om de volgende paragrafen te verantwoorden:

1. Lokale heffingen
2. Weerstandsvermogen en risico beheersing
3. Onderhoud kapitaalgoederen
4. Financiering
5. Bedrijfsvoering
6. Verbonden partijen
7. Grondbeleid

De paragrafen lokale heffingen en verbonden partijen zijn niet opgenomen, omdat dit niet aan de orde is bij het Industrieschap Medel. Het Industrieschap Medel kan geen heffingen aan derden opleggen (zoals een gemeente of provincie dat wel kan) en in het betreffende verantwoordingsjaar is er bij het Industrieschap Medel geen sprake van verbonden partijen.

3.1 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Inleiding

Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen de weerstandscapaciteit (zijnde de middelen waarover het Industrieschap beschikt of kan beschikken, om niet begrote kosten te dekken) en alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie. In deze paragraaf wordt vooral ingegaan op de inventarisatie van de weerstandscapaciteit en een overzicht van de meest omvangrijke projectrisico's.

Inventarisatie van de weerstandscapaciteit

Bij de bepaling van de weerstandscapaciteit kan onderscheid worden gemaakt in structurele en incidentele weerstandscapaciteit. De incidentele weerstandscapaciteit bestaat voor het Industrieschap Medel uit de algemene reserve.

Structurele weerstandscapaciteit

Als structurele weerstandscapaciteit beschikt het Industrieschap Medel over een "borgstelling" van beide deelnemende gemeenten. Daarmee is een algemene dekking verkregen voor alle mogelijke risico's, aangezien alle kosten die voortvloeien uit zich voordoende risico's, ten laste komen van het eindresultaat. Gelet op de aard van een grondexploitatie en de onzekerheid over de uitkomsten van het geprognoseerde resultaat, wordt pas aan het eind van het project de rekening definitief opgemaakt. Gelet op de borgstelling van de deelnemende gemeenten zal het dan aanwezige positieve of negatieve resultaat tussen beide deelnemende gemeenten ieder voor de helft worden verdeeld.

Inventarisatie van de risico's

In de jaarlijks geactualiseerde grondexploitatie is de risicoparagraaf een vast onderdeel. In de grondexploitaties 2022 voor 'Medel 1' en 'Medel afronding' zijn de voornaamste risico's voor het Industrieschap verwoord.

De grondexploitatie 'Medel 1' is per 31 december 2021 afgesloten, dus er is geen sprake meer van risico's

De projectgebonden risico's voor 'Medel' zijn:

- | | |
|---|--|
| • Vertraging door procedure bestemmingsplan | € 0,30 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Hogere kosten infra en civiele techniek | € 0,20 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Meer planschade dan geprognoseerd | € 0,15 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Bij gronduitgifte ontstaat "snijverlies" | € 0,94 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Grondopbrengst worden niet gehaald | € 2,65 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Hogere saneringskosten | € 0,25 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Rekenrente blijkt te laag | € 0,14 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Optimaliseren oppervlakte uitgeefbaar areaal (POSITIEF) | € 0,75 miljoen <i>kans middelgroot</i> |
| • Gecalculerde vennootschapsbelasting valt tegen | € 0,50 miljoen <i>kans middelgroot</i> |
| • Meevallende kosten begroting (POSITIEF) | € 0,60 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Meevallende kosten archeologie (POSITIEF) | € 0,25 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Gecalculerde vennootschapsbelasting valt mee (POSITIEF) | € 0,50 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Hogere grondopbrengst | € 3,87 miljoen <i>kans klein</i> |

Beleid inzake het weerstandsvermogen

In maart 2017 is de notitie “weerstandvermogen en risicomanagement” vastgesteld. In die notitie is ook aandacht voor de huidige praktijk. Die praktijk houdt in dat iedereen die betrokken is bij het Industrieschap Medel, zich bewust is van de mogelijke risico’s die verbonden zijn aan zijn of haar handelen en uit oogpunt daarvan al nadenkt over maatregelen om deze risico’s te kunnen beheersen. Voor zover mogelijk worden die maatregelen ook al uitgevoerd.

Het bestuur van het Industrieschap, daarbij bijgestaan door het projectteam, streeft ernaar om alle risico’s tijdig te signaleren en adequaat te beheersen. Het doel is immers om de projecten op termijn af te sluiten met een zo hoog mogelijk resultaat en een aanzienlijk toegenomen werkgelegenheid binnen de regio. Een van de hulpmiddelen daarbij is het jaarlijks (en zondig vaker) opstellen van een geactualiseerde grondexploitatie, waarin alle concreet vaststaande of met aanzienlijke zekerheid vaststaande kosten en opbrengsten worden opgenomen. Alle gesignaleerde risico’s worden zoveel mogelijk gekwantificeerd en opgenomen in de risicoparagraaf. Met al deze gegevens wordt berekend wat het verwachte eindresultaat zal zijn. Zolang er een positief resultaat wordt verwacht, kunnen de zich voordoende risico’s binnen de grondexploitatie worden opgevangen. Dit heeft dan echter wel als consequentie dat daardoor het verwachte eindresultaat zal dalen (*met als kanttekening dat de risico’s kleiner zijn dan het geprognosticeerde positieve resultaat*).

Samenvatting en conclusie paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing ‘Medel 1’ en ‘Medel afronding’

Voor de grondexploitaties ‘Medel afronding’ is een risicoparagraaf opgesteld. Deze bestaat uit een risico-inventarisatie, de beheersmaatregelen per risico en een weerstandsparagraaf, inclusief de benodigde weerstandscapaciteit volgens het risico simulatie systeem van ‘GrexManager’. Deze paragraaf wordt halfjaarlijks geactualiseerd en is meest recentelijk opgesteld per 1 januari 2022. Hiermee wordt ruim voldaan aan de criteria voor risicomanagement, te weten “gestructureerd en expliciet risico’s in kaart brengen, te evalueren en door er proactief mee om te gaan, ze beter te beheersen”.

Deze risicoparagraaf is onlosmakelijk met de grondexploitaties verbonden. De risico’s uit de risicoparagraaf dienen in ogenschouw te worden genomen bij het lezen van de uitkomsten van de grondexploitaties.

Het weerstandsvermogen wordt bepaald aan de hand van de beschikbare weerstandscapaciteit (de resultaten van de grondexploitaties) en de benodigde weerstandscapaciteit (het financiële vermogen om de risico’s af te dekken). Omdat het Industrieschap Medel vanaf 1 januari 2016 Vennootschapsbelasting (Vpb) plichtig is wordt de beschikbare weerstandscapaciteit verminderd met de te verwachten af te dragen Vennootschapsbelasting. Daarnaast wordt vanaf 2017 vanuit de grondexploitaties tussentijds winst genomen. Deze komt terug in de algemene reserve (reserve tussentijds winstnemen) en heeft daarom geen gevolgen voor het totale weerstandsvermogen.

Omdat de grondexploitatie Medel 1 is afgesloten per 31 december 2021 en de winst daarvan (na belastingen Vpb) wordt uitgekeerd in 2022 wordt deze niet meer meegenomen in de weerstandspositie.

	Benodigde weerstandscapaciteit (risico's)	Beschikbare weerstandscapaciteit (grondexploitaties)	Weerstandvermogen (grondexploitaties minus risico's)
Totaal Industrieschap Medel	€ 2.833.152	€ 20.817.305	€ 17.984.153
<i>Reserve tussentijds winstnemen *</i>	€ -	€ 2.863.400	€ 2.863.400

* De tussentijdse winstneming wordt toegevoegd aan de algemene reserve en heeft daardoor geen invloed op het weerstandsvermogen (zie paragraaf 2.8)

Het totale weerstandsvermogen heeft een overschot van € 18,0 miljoen (het verschil tussen de benodigde weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit).

Dit positieve overschot is € 1,2 miljoen lager dan in 2021. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de volgende wijzigingen:

1. In ‘Medel 1’:
 - is de beschikbare weerstandscapaciteit (het grondexploitatie resultaat) als winst genomen en vervalt volledig.

2. In 'Medel afronding':

- is de beschikbare weerstandscapaciteit (het grondexploitatie resultaat) ruim toegenomen vanwege de verhoging van de grondprijzen.
- Is de benodigde weerstandscapaciteit (de risico's) afgenomen.

Om te bepalen in welke mate het weerstandsvermogen ook in 2022 nog toereikend is, dient de relatie te worden gelegd tussen de financieel gekwantificeerde risico's, de daarbij gewenste weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit. Dit is te bepalen met behulp van de ratio weerstandsvermogen. Deze ratio drukt uit wat de verhouding is tussen de benodigde weerstandscapaciteit (risico's) en de beschikbare weerstandscapaciteit (resultaat grondexploitaties). Is de ratio groter dan 1 dan is de beschikbare capaciteit groter dan de benodigde capaciteit. Als de ratio onder de 1 uitkomt dan is dat een zeer ongewenste situatie.

Voor Industrieschap Medel is dat niet het geval en komt de ratio ruim boven de 1,0 positief uit op 7,3. Dit is 0,3 hoger dan in 2021. Dit is een gevolg van een hoger resultaat door de verhoogde grondprijzen en afnemende risico's in de grondexploitatie 'Medel afronding'. Dit effect is groter dan het effect van het vervallen van het positieve saldo door de winstuitkering van de grondexploitatie 'Medel 1'.

De totale ratio valt daarmee net als in voorgaande jaren ruim in klasse A (uitstekend).

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{\text{€ 20.817.305}}{\text{€ 2.833.152}} = 7,3$$

Kengetallen

Vanuit de BBV is het verplicht om over de volgende kengetallen te rapporteren. Aangezien Industrieschap Medel een projectorganisatie is met één activiteit, zijnde het ontwikkelen van grond, en volledig gefinancierd is uit vreemd vermogen geven de kengetallen een vertekend beeld. Hierdoor is er ook geen relatie tot de financiële positie.

Kengetallen	R 2021	B 2022	B 2023	B 2024	B 2025	B 2026	Normen*			Toelichting
							Cat. A	Cat. B	Cat. C	
1. Netto schuldquote: relateert de schuldpositie van de gemeente aan de inkomstenstroom	329%	166%	-24%	-168%	0%	0%	<90%	90%-135%	>135%	Bedrijfschap Medel is volledig uit vreemd vermogen gefinancierd, de kengetallen geven daarom een vertekend beeld.
1a. Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	329%	166%	-24%	-168%	0%	0%	<90%	90%-135%	>135%	
2. De solvabiliteitsratio: indicator om inzicht te krijgen in de mate waarin de onderneming in staat is aan zijn financiële verplichtingen te kunnen voldoen.	24%	14%	96%	97%	97%	0%	>50%	20%-50%	<20%	Bedrijfschap Medel houdt bouw geen Eigen Vermogen op, met uitzondering van de verplichte winstneming (POC methode).
3. Kengetal Grondexploitatie: in - en nog niet in exploitatie gronden / Totale baten voor bestemming	452%	195%	3%	-28%	0%	0%	<20%	20%-35%	>35%	Gezien de aard van de activiteiten van Medel kunnen de jaarlijkse inkomsten (baten voor bestemming) enorm afwijken.
4. Structurele exploitatieruimte	0%	0%	0%	0%	0%	0%	>0%	>0%	>0%	Alle baten en lasten zijn incidenteel van aard.
5. Belastingcapaciteit	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	

Ad) categorie A is het minst risicovol, categorie C het meest risicovol. Normen zijn afkomstig van de Provincie Gelderland*

Relatie tot de financiële positie

Bij Industrieschap Medel is uitsluitend sprake van externe financiering, dit kan een vertekend beeld geven. De financiële positie van het industrieschap is uitstekend, gezien de risico analyse.2.3.2

3.2 Financiering

Inleiding

Gelet op de BBV-voorschriften dient deze paragraaf het beleid ten aanzien van het risicobeheer van de financieringsportefeuille te bevatten, dan wel de verantwoording omtrent de uitvoering van het beleid. Onderstaand zal in deze paragraaf ingegaan worden op de wijze van financiering van het Industrieschap, met een overzicht van de huidig aangetrokken geldleningen inclusief het daarbij gevoerde beleid en de mogelijke financiële risico's.

Financiering van het Industrieschap

De vaste financiering van het Industrieschap Medel zal er op 1 januari 2022 als volgt uitzien (op volgorde van vervaldatum):

Leningen	Bedrag in €	Rente%
1. Fixed rate lening bij BNG, 03 september 2021 tot 03 oktober 2022	3,0 mln.	-/- 0,41%
2. Fixed rate lening bij BNG, 20 juli 2012 tot 20 juli 2022	7,0 mln.	2,89%
3. Fixed rate lening bij BNG, 20 maart 2013 tot 20 maart 2023	17,5 mln.	2,56%
4. Fixed rate lening bij Waterschap bank, 01 november 2013 tot 01 november 2023	2,5 mln.	2,75%
5. Fixed rate lening bij Waterschap bank, 29 juni 2021 tot 29 juli 2022	5,0 mln.	-/- 0,40%
6. Fixed rate lening bij BNG, 05 januari 2021 tot 07 februari 2022	1,5 mln.	-/- 0,42%
7. Fixed rate lening bij BNG, 05 november 2018 tot 05 januari 2022	2,0 mln.	0,27%
8. Fixed rate lening bij BNG, 06 juli 2021 tot 29 juni 2023	6,0 mln.	-/- 0,365%
Totaal	44,5 mln.	

Gebaseerd op de geprognosticeerde ontwikkelingen in de grondexploitatie projecten zullende langlopende leningen de komende jaren afnemen. Voor de vlottende financiering kan het Industrieschap Medel gebruik maken van kasgeldleningen. Bij het afsluiten van leningen met een kortlopende looptijd worden de regels van de kasgeldlimiet in acht genomen.

Renterisico

Het huidige beleid zoals momenteel gehanteerd wordt is als volgt: bij ministeriële regeling kan een kasgeldlimiet van 8,2% van het begrotingstotaal aangegaan worden (art 3. renterisicobeheer).

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.

Gezien het specifieke verloop van uitgaven, inkomsten en financieringsbehoefte bij de gebiedsontwikkeling van Industrieschap Medel, 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. Industrieschap Medel heeft tot en met het begrotingsjaar 2022 ontheffing gekregen van de (financiële) toezichthouder bij de provincie Gelderland voor het voldoen aan de renterisiconorm, het verzoek zal voor de begroting 2023 en verder ook ingediend worden.

Beleid inzake de financiering van het Industrieschap

Een belangrijk kader voor het Industrieschap Medel, met betrekking tot het financiële beheer, is de Wet Financiering Decentrale Overheden (Wet Fido), die per 1-1-2001 in werking is getreden. De belangrijkste uitgangspunten van de Wet Fido zijn het bevorderen van een solide financiering en kredietwaardigheid, alsmede de beheersing van de renterisico's van de decentrale overheden. Om dit te bereiken zijn in de Wet Fido diverse regels gesteld.

Renteresultaat taakveld Treasury

Bedragen x € 1.000

Renteschema	2023
Externe rentelasten kort- en langlopende geldleningen	250
Externe rentebaten kort- en langlopende geldleningen	0
Saldo rentelasten en rentebaten	250
Rente aan grondexploitatie	250
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

3.3 Bedrijfsvoering

Inleiding

Deze paragraaf gaat in op de voornaamste verrichte activiteiten in het kader van de bedrijfsvoering en op de huidige stand van zaken.

Stand van zaken en verrichte activiteiten met betrekking tot de bedrijfsvoering

Personeel en organisatie

In 2021 hebben drie medewerkers (2,45 fte) een vaste aanstelling bij het Industrieschap. Het betreft de project-medewerker/financiële ondersteuning (1 fte), de office manager/ambtelijk secretaris van het bestuur (0,67 fte) en de coördinator uitgifte/plaatsvervangend projectdirecteur (0,78 fte). De projectdirecteur, planeconoom, coördinator civiel en de controller zijn op contractbasis ingehuurd.

Coronamaatregelen

In 2021 heeft het Industrieschap Medel maatregelen getroffen in verband met corona. Dit betrof gelimiteerd gebruik en inrichting van het kantoor, extra hygiëne en schoonmaakactiviteiten, thuiswerken, digitaliseren van werkprocessen en online vergaderen, waaronder vergaderingen van het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur.

Planning en control

De organisatie is bezig met de voorbereiding op de invoering van de rechtmatigheidsverantwoording vanaf 2021, het Algemeen Bestuur heeft zich in 2020 voorbereid op het instellen van een auditcommissie, wanneer de wettelijke verplichting met betrekking tot de rechtmatigheidsverantwoording daadwerkelijk ingaat.

Verder zijn er geen relevante ontwikkelingen op het gebied van de bedrijfsvoering.

3.4 Grondbeleid

Inleiding

Gelet op de BBV-voorschriften dient deze paragraaf onder andere een visie te bevatten op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's en een aanduiding van de wijze waarop het grondbeleid wordt uitgevoerd. Daarnaast dient deze paragraaf een actuele prognose te bevatten van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie en een onderbouwing van de geraamde winstneming.

Aangezien het Industrieschap is opgericht voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein, zal deze paragraaf (net als voorgaande jaren) voornamelijk ingaan op de te verwachten resultaten van de grondexploitatie en de daaraan verbonden risico's. In feite zal hier een samenvatting worden gegeven van de actuele grondexploitatie, in concreet de door het bestuur vastgestelde (geheime) Grondexploitatie 2022.

Tot stand komen van de grondexploitatie

De (geheime) Grondexploitatie 2022 is op 6 juli 2022 door het algemeen bestuur vastgesteld. In de grondexploitatie 2022 is de rekenrente 1,34 %. Dit is het werkelijke rentepercentage, conform gewijzigde richtlijnen binnen het BBV. Verder is er rekening gehouden met een kostenstijging van 2,0% voor de gehele looptijd en een opbrengstenstijging van 1,0%. Onderstaand worden voor het actuele beeld de cijfers op hoofdlijnen van de grondexploitatie 2022 gepresenteerd.

Geraamde resultaten in grondexploitatie

In het onderstaande overzicht wordt een samenvatting gegeven van het verwachte eindresultaat, conform de vastgestelde grondexploitatie 2022. In dit overzicht zijn de boekwaarden tot en met 2021 (saldo reeds gemaakte kosten en opbrengsten tot 1 januari 2022) en de te verwachten kosten en opbrengsten van 2022 en volgende jaren opgenomen. Dit resulteert in een saldo c.q. resultaat op eindwaarde, ofwel het voor gecalculerde resultaat op de datum dat Bedrijvenpark Medel gerealiseerd is. Vervolgens is dit eindwaarde saldo naar heden constant gemaakt.

	Medel
Gemaakte kosten tot 1 januari 2022	€ 68,5
Nog te maken kosten vanaf 1 januari 2022	€ 21,4
Totale kosten	€ 89,9
Gerealiseerde opbrengsten tot 1 januari 2022	€ 17,1
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 januari 2022	€ 101,7
Totale opbrengsten	€ 118,9
Saldo gerealiseerd tot 1 januari 2022	€ -51,4
Saldo nominaal (totale opbrengsten minus totale kosten)	€ 29,0
Saldo op eindwaarde (incl rente en inflatie)	€ 27,2
Saldo netto contante waarde (ncw) voor belastingen (Vpb)	€ 25,2
<i>Per 1 januari 2022</i>	
Tussentijdse winstneming (reserve)	€ 2,9

* De tussentijdse winstneming wordt toegevoegd aan de algemene reserve en heeft daardoor geen invloed op het weerstandsvermogen totdat de winst wordt uitgekeerd.

De bovenstaande saldi kan nog wijzigen gelet op de actuele risico's.

'Medel'

De verwachte netto contante waarde (ncw) voor de grondexploitatie 2022 'Medel afronding' is ten opzichte van 2021 met € 12,6 miljoen toegenomen naar € 25,2 miljoen.

Risico's en weerstandscapaciteit

Bij het beoordelen van het verwachte eindresultaat moet er rekening mee gehouden worden dat het gaat om een prognose (voorcalculatorisch resultaat). Daarom moeten de risico's en kansen in acht worden genomen. Zie hiervoor de paragraaf "Weerstandsvermogen en risicobeheersing".

3.5 Onderhoud kapitaalgoederen

Inleiding

Gelet op de BBV-voorschriften dient in deze paragraaf informatie te worden verstrekt met betrekking tot het onderhoud van de kapitaalgoederen wegen, riolering, water, groen en gebouwen;

- het beleidskader,
- de uit het beleidskader voortvloeiende financiële consequenties,
- de vertaling van de financiële consequenties in de begroting.

Bij het Industrieschap Medel is geen sprake van een langdurig onderhoud van kapitaalgoederen, zoals dat wel van toepassing is bij een gemeente of provincie. Daarom is ervoor gekozen om in deze paragraaf slechts kort in te gaan op de hoofdlijnen van dat beleid betreffende het onderhoud van de kapitaalgoederen en de financiële consequenties daarvan.

Beleid met betrekking tot onderhoud kapitaalgoederen

Het Industrieschap Medel realiseert het Bedrijvenpark Medel. Dit houdt onder meer in dat het Industrieschap verantwoordelijk is voor de voorbereiding en realisatie van wegen, rioleringen, waterpartijen, groengebieden en nutsvoorzieningen. Voor de realisatie van het bedrijvenpark zijn gebouwen gekocht. Van deze panden is er 1 verkocht en de overige panden zijn gesloopt. Op enig moment na de realisatie (woonrijp gemaakte fase) draagt het Industrieschap Medel de openbare ruimte in eigendom, beheer en onderhoud over aan verschillende eigenaren en beheerders. Te denken valt aan de (grondgebied)gemeenten Tiel en Neder-Betuwe en het Waterschap Rivierenland. In 2016 is de openbare ruimte van het project 'Medel 1' overgedragen.

Financiële consequenties

Openbare ruimte wordt tot het moment van overdracht onderhouden door het Industrieschap Medel. De kosten van het onderhoud worden doorbelast aan de (grondgebied)gemeenten.

Duurzaamheid

Op Medel 1 wordt op kavel P4 geëxperimenteerd met de realisatie van een circulair kantoorgebouw. De ontwikkelaar is voornemens om een gebouw te realiseren dat goeddeels bestaat uit hergebruikt materiaal. Bij de verkoop van deze kavel is bedongen dat de ontwikkeling van kavel P4 aan een minimale score op de Circulariteitsindex Gebouwen dient te voldoen. Voor Medel Afronding wordt gestreefd naar een invulling met duurzame bedrijfsgebouwen en -activiteiten. De uitbreiding wordt gasloos aangelegd, de energievoorziening is volledig elektrisch. Dit geldt niet alleen voor de gebouwen, maar ook voor bedrijfsactiviteiten. In het bestemmingsplan Medel Afronding is opgenomen dat verbrandingsmotoren bij bedrijfsprocessen niet zijn toegestaan. De te realiseren gebouwen zullen zijn uitgerust met zonnepanelen op de daken. Dit betreft voor Medel Afronding een substantieel oppervlakte, afhankelijk van de bouwplannen zal dit tussen 25.000 en 35.000 m2 bedragen.

4. Financiële begroting

4.1 Overzicht van baten en lasten in de begroting en de toelichting

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dient het overzicht van baten en lasten de volgende onderdelen te bevatten:

- Baten, lasten en het saldo per programma;
- Overzicht geraamde algemene dekkingsmiddelen, geraamde kosten overhead, bedrag onvoorzien en het geraamde bedrag van de heffing van de vennootschapsbelasting;
- Totaal saldo van baten en lasten;
- Beoogde toevoegingen van en onttrekkingen aan reserves per programma;
- Het geraamde resultaat.

De toelichting op het overzicht van baten en lasten bevat ten minste:

- het gerealiseerde bedrag van het voorvorig begrotingsjaar, het geraamde bedrag van het vorig begrotingsjaar na wijziging en het geraamde bedrag van het begrotingsjaar;
- de gronden waarop de ramingen zijn gebaseerd en, in geval van aanmerkelijk verschil met de raming, respectievelijk de realisatie, van het vorig, respectievelijk voorvorig, begrotingsjaar de oorzaken van het verschil;
- een overzicht van de geraamde incidentele baten en lasten per programma, waarbij per programma ten minste de belangrijkste posten afzonderlijk worden gespecificeerd en de overige posten als een totaalbedrag kunnen worden opgenomen;
- een overzicht van de beoogde structurele toevoegingen en onttrekkingen aan de reserves.

Aangezien het Industrieschap Medel maar één programma kent, is de totale begroting van Industrieschap Medel gelijk aan de begroting van Programma 1: Bedrijvenpark Medel. Het Industrieschap Medel heeft geen algemene dekkingsmiddelen zoals een gemeente dat wel heeft. Onder algemene dekkingsmiddelen vallen bijvoorbeeld de algemene uitkering en inkomsten uit lokale heffingen.

Onderstaand is een overzicht van de baten en lasten voor Industrieschap Medel opgenomen, waarbij de mutatie in het onderhanden werk apart is weergegeven. Binnen een grondexploitatie is het gebruikelijk om het saldo van de verrichte investeringen minus de gerealiseerde baten per jaar te activeren in de voorraad "Onderhanden werk". In de begin jaren van een grondexploitatie neemt deze voorraad toe. Dan worden er meer kosten dan opbrengsten gerealiseerd. Er zal immers eerst geïnvesteerd moeten worden, alvorens opbrengsten gegenereerd kunnen worden. Na verloop van tijd zal de voorraad onderhanden werk gaan afnemen als er meer opbrengsten uit grondverkoop zijn dan dat er kosten worden gemaakt

Overzicht baten en lasten voor het programma 'Bedrijvenpark Medel' voor het begrotingsjaar 2021

Bedragen x € 1.000

	Rekening 2021	Begroting 2022 na wijziging	Begroting 2023
Baten programma 'Bedrijvenpark Medel'			
Grondopbrengsten	12.254	3.368	78.680
Overige ontvangsten, subsidies en bijdragen	0	0	0
Totaal baten programma 'Bedrijvenpark Medel'	12.254	3.368	78.680
Lasten programma 'Bedrijvenpark Medel'			
Verwervingen	0	0	0
Inrichtingskosten	2.208	3.091	5.181
Plankosten/projectbureau	1.459	883	741
Diversen	0	56	443
Totaal lasten programma 'Bedrijvenpark Medel'	3.667	4.030	6.366
Totaal saldo baten/lasten van programma 1	8.587	-662	72.314

Financiële baten en lasten bij het programma			
Rente- en bankkosten	649	770	250
Totaal financiële baten en lasten	649	770	250
Saldo incl. financiële baten en lasten	7.938	-1.432	72.064
Algemene dekkingsmiddelen*	0	0	0
Overhead	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	-265	0
Mutatie onderhanden werk	-4.638	2.415	-55.974
Het geraamde saldo van baten en lasten	3.300	718	16.090
Toevoegingen aan reserves	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	0	0	0
Het geraamde resultaat	3.300	718	16.090

Ad*) de specificatie van de algemene heffingsmiddelen is opgenomen in programmaplan.

Toelichting op de baten

De baten zijn de totaal verwachte opbrengsten (op basis van prijspeil 1-1-2022 plus de algemene inkomstenstijging, zoals deze in de grondexploitatie 2022 per jaarschijf is berekend) met betrekking tot: verkopen percelen bedrijfsterrein en overige ontvangsten en subsidies.

Toelichting op de lasten

De lasten zijn de totaal verwachte lasten (op basis van prijspeil 1-1-2022 plus de algemene kostenstijging, zoals deze in de grondexploitatie 2022 per jaarschijf is berekend).

Toelichting per begrotingspost:

Verwervingen

Voor het project 'Medel afronding' zijn alle gronden in eigendom van Industrieschap Medel.

Inrichtingskosten

Inrichtingskosten (grondwerk, bouw- en woonrijp maken)

Het budget voor 2023 is verhoogd. Dat wordt veroorzaakt door de vertraging in de planologische procedure in Medel afronding waardoor de begrote investeringen doorschuiven van 2022 door naar 2023.

Archeologie

Het budget in 2023 is voor de afronding van de archeologische werkzaamheden.

Milieuonderzoek en saneringen

Het budget voor 2023 is verhoogd. Dat wordt veroorzaakt door de vertraging in de planologische procedure in Medel afronding waardoor begrote kosten doorschuiven van 2022 naar 2023 (zie ook inrichtingskosten).

Nutsvoorzieningen

Het budget voor 2023 is verhoogd in verband met het doorschuiven van begrote kosten van 2022 naar 2023 door vertraging in de planologische procedure in Medel afronding (zie ook inrichtingskosten).

Plankosten/projectbureau

Plankosten

Voor de plankosten is een raming opgesteld die gebaseerd is op de inzet van het projectbureau Medel met daarnaast een ondersteunende schil van diverse disciplines, bureaus en gemeentelijke inzet. Daarnaast zijn er voor 'Medel afronding' kosten opgenomen voor de planontwikkeling, zoals de planologische begeleiding ten behoeve van het bestemmingsplan, de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het opstellen van een definitief inrichtingsplan.

Naar verwachting zullen de kosten voor planontwikkeling een aflopend beeld laten zien, naar mate meer kavels verkocht zijn zullen de werkzaamheden afnemen. Het streven is om met een doelmatige aanpak zorgvuldig om te gaan met dit budget. Indien blijkt dat dit budget niet volledig nodig is, zal dit naar bevindt van zaken van jaar tot jaar bijgesteld worden.

Verkoopkosten

Voor de begeleiding, organisatie, coördinatie en selectie van klanten bij de verkoop van bedrijfspercelen is een budget opgenomen in de grondexploitatie.

Diversen

Naast de hiervoor genoemde kosten zijn nog enkele andere kosten meegenomen in de grondexploitatie. Dit betreft onder andere tijdelijk onderhoud aan panden en terreinen, wateronttrekking en aanleg inritten

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 Industrieschap Medel 2 projecten kent, worden alle uitgaven van overhead gezien als projectuitgaven. De kosten aan overhead in het overzicht van baten en lasten zijn dan per saldo ook € 0.

De specificatie van de “eigen” overhead ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

	Begr 2023	Begr 2024	Begr 2025	Begr 2026
Automatisering	8	11	44	0
Personeel	146	92	92	0
Administratie en overig	33	4	19	0
Grondexploitatie (dekking)	-186	-107	-155	0
Saldo	0	0	0	0

Incidentele baten en lasten

Conform vermeld bij het kengetal “structurele exploitatieruimte” zijn alle baten en lasten van Industrieschap Medel incidenteel van aard.

Meerjarenraming van baten en lasten Industrieschap Medel: 2024-2026

In de tabel op de volgende pagina is de meerjarenraming opgenomen van alle aan dit programma verbonden baten en lasten. De raming voor een begrotingsjaar is afgeleid van de betreffende jaarschijf in de vastgestelde Grondexploitatie 2022.

De baten zijn de totaal verwachte baten voor de beide projecten (zoals in de grondexploitatie per jaarschijf is berekend) met betrekking tot: verkopen percelen bedrijfsterrein en overige ontvangsten en subsidies.

De lasten zijn de totaal verwachte lasten voor de beide projecten (zoals in de grondexploitatie per jaarschijf is berekend) met betrekking tot: grondverwervingen, kosten civieltechnische werken, kosten projectorganisatie en rentelasten.

Meerjarenraming van het programma Bedrijvenpark Medel 2023-2026

Bedragen x € 1.000

Totaal Bedrijvenpark Medel	Werkelijk 2021	Primaire begroting 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025	Begroot 2026
Baten	12.254	21.773	78.680	19.670	0	0
Lasten	-4.316	-7.044	-6.616	-5.931	-5.739	0
Bruto resultaat (baten – lasten)	7.938	14.729	72.064	13.738	-5.739	0
Vennootschapsbelasting*	0	-265	0	0	0	0
Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0
Overhead	0	0	0	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
Resultaatbestemming	0	0	0	0	0	0
Toevoegingen aan de reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan de reserves	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
Resultaat na resultaatbestemming	7.938	14.464	72.064	13.738	-5.739	0
Mutatie voorraad onderhanden werk	-4.638	-21.891	-55.974	-8.035	7.447	0
Eindresultaat	3.300	-7.427	16.090	5.703	1.709	0

AD*) Industrieschap Medel en de belastingdienst voeren overleg over de toepasselijke Vpb, afhankelijk van de uitkomst hiervan kan de geraamde afdracht Vpb nog worden moeten aangepast.

Financiering van Industrieschap Medel: 2022 - 2026

In onderstaande tabel is voor Industrieschap Medel de verwachte financieringsbehoefte per einde van een begrotingsjaar weergegeven. Een negatief bedrag betekent dat het Industrieschap nog gelden moet aantrekken. Bij een negatief bedrag is de financieringsbehoefte opgebouwd uit fixed rate leningen en uit korte termijn leningen. Bij het bepalen van de financieringsbehoefte wordt gestreefd naar een verhouding vaste en kort lopende leningen die zo dicht mogelijk bij het wettelijke percentage ligt.

De financieringsbehoefte is gebaseerd op de grondexploitatie voor Medel afronding, zonder rekening te houden met het eventuele eigen vermogen van Industrieschap Medel dat voortkomt uit de ontwikkeling.

Verwachte meerjaren financieringsbehoefte Industrieschap Medel per einde jaar:

Bedragen x € 1.000

	2022	2023	2024	2025	2026
Totale financieringsbehoefte	-55.900	0	0	0	0
Verwachte vaste financiering	-56.000	0	0	0	0
Korte termijn leningen	0	0	0	0	0

Bij realisatie van de begrote ontwikkeling van de voorraad onderhanden werk wordt beoordeeld of een tussen tijdse aflossing van langlopende leningen tot een vermindering van de financiële lasten leidt.

4.2 De uiteenzetting van de financiële positie en de toelichting

Conform het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dient de uiteenzetting van de financiële positie het volgende te bevatten:

1. een raming voor het begrotingsjaar van de financiële gevolgen van het bestaande en nieuw beleid dat in de programma's is opgenomen;
2. een geprognosticeerde begin- en eindbalans van het begrotingsjaar, die ten minste de posten bevat om het EMU-saldo te kunnen berekenen, en
3. het EMU-saldo over het vorig begrotingsjaar en de berekening van het geraamde bedrag over het begrotingsjaar alsmede het jaar volgend op het begrotingsjaar.
4. afzonderlijke aandacht voor:
 - a. de jaarlijks terugkerende arbeidskosten gerelateerde verplichtingen van vergelijkbaar volume;
 - b. de investeringen; onderscheiden in investeringen met een economisch nut en investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut;
 - c. de financiering;
 - d. de stand en het gespecificeerde verloop van de reserves;
 - e. de stand en het gespecificeerde verloop van de voorzieningen.

De toelichting op de uiteenzetting van de financiële positie bevat ten minste de gronden waarop de ramingen zijn gebaseerd en de motivering daarvan en een toelichting op belangrijke ontwikkelingen ten opzichte van de uiteenzetting van de financiële positie van het vorig begrotingsjaar.

Geprognosticeerde begin- en eindbalans van het begrotingsjaar

De begrote balans geeft een inschatting weer voor de komende jaren van de bezittingen en schulden, de prognose is afgeleid van de actuele grondexploitatie. De geprognosticeerde balans voor de jaren 2022 tot en met 2026 ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

Balansbegroting	R 2021	B 2022	B 2023	B 2024	B 2025	B 2026
ACTIVA						
Vaste activa						
Materiele vaste activa	7	10	5	0	0	0
Financiële vaste activa	30	30	30	0	0	0
Totaal vaste passiva	37	40	35	0	0	0
Vlottende activa						
Onderhanden werk, waaronder gronden in exploitatie	55.366	58.578	2.604	-5.431	0	0
Kortlopende vorderingen	6.529	0	20.235	34.008	30.577	30.577
Totaal vlottende activa	61.895	58.578	22.838	28.577	30.577	30.577
Totaal algemeen	61.932	58.618	22.873	28.577	30.577	30.577

	R 2021	B 2022	B 2023	B 2024	B 2025	B 2026
Vaste passiva						
Eigen vermogen	15.065	5.783	21.873	27.577	29.577	29.577
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	44.500	51.300	0	0	0	0
Totaal vaste passiva	59.565	57.083	21.873	27.577	29.577	29.577
Vlottende passiva						
Kortlopende schulden	2.367	1.535	1.000	1.000	1.000	1.000
Totaal vlottende passiva	2.367	1.535	1.000	1.000	1.000	1.000
Totaal algemeen	61.932	58.618	22.873	28.577	30.577	30.577

EMU saldo

Het EMU-saldo of vorderingensaldo is het financieringssaldo minus deelname aan bedrijven en inkomsten uit kredietverstrekking. Het EMU saldo wordt als volgt berekend:

				<i>Bedragen x € 1.000</i>				
				2022	2023	2024	2025	2026
EMU-Saldo				-12.494	72.065	13.768	-3.431	0
EMU-saldo referentiewaarde				0	0	0	0	0
Verschil EMU-saldo & referentiewaarde				-12.494	72.065	13.768	-3.431	0
Mutaties (1 januari tot 31 de- cember)	Activa	Financ. Vaste ac- tiva	Kapitaalverstrekin- gen en leningen	0	0	0	0	0
			Uitzettingen	3	-5	-5	0	0
		Vlottende activa	Uitzettingen	-6.529	20.235	13.773	-3.431	0
			Liquide middelen	0	0	0	0	0
		Overlopende activa	0	0	0	0	0	
	Passiva	Vaste pas- siva	Vaste schuld	6.800	-51.300	0	0	0
			Vlottende passiva	Vlottende schuld	-832	-535	0	0
			Overlopende passiva	0	0	0	0	0
Eventuele boekwinst bij verkoop effecten en (im)materiële vaste activa				0	0	0	0	0

Stand en verloop reserves en voorzieningen

Bij industrieschap Medel is er geen sprake van reserves en voorzieningen, met uitzondering van de algemene reserve. De algemene reserve muteert jaarlijks op basis van de actuele berekening, bij de jaarrekening, van de winstneming volgens de POC (*Percentage Of Completion*) methode.

Toelichting op de uiteenzetting van de financiële positie

De weergegeven baten en lasten voor een begrotingsjaar zijn afgeleid van de betreffende jaarschijf in de op 6 juli 2022 vastgestelde grondexploitatie 2022.

Bestaand en nieuw beleid

Voor Industrieschap Medel geldt dat de volledige begroting is opgebouwd op basis van bestaand beleid. De uitgangspunten worden jaarlijks bij de actualisatie van de grondexploitaties herijkt.

Bijlage: Overzicht geraamde baten en lasten per taakveld

De exploitatie posten van Medel zijn toe te delen aan de volgende taakvelden:

- 0.4 Overhead
- 0.5 Treasury
- 3.2. Fysieke bedrijfsinfrastructuur.

Bedragen x € 1.000

Taakveld		Begr. 2023	Begr. 2024	Begr. 2025	Begr. 2026
0.4	Overhead				
	Lasten	186	107	155	0
	Baten	186	107	155	0
0.5	Treasury				
	Lasten	250	-386	-446	0
	Baten	250	-386	-446	0
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur				
	Lasten	6.366	6.318	6.185	0
	Baten	78.680	19.670	0	0

Bedrijvenpark Medel

Medelsestraat Oost 17
4004 LE TIEL
Postbus 6278
4000 HG TIEL

T 0344-673700
E info@medel.nl
I www.medel.nl

Rekeningnummer	BNG 28.51.19.990
BTW nummer	NL 8059.03.495.B01
IBAN nummer	NL34 BNGH 0285 1199 90
BIC/SWIFT code	BNGHNL2G