

VERSIE AB 4 JULI 2018

# Begroting 2019

## Industrieschap Medel



## Inhoudsopgave

<b>1. Algemene beschouwingen</b>	<b>4</b>
1.1 Algemene beschouwingen	4
1.2 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap in 2019	4
1.3 Het jaar 2019 in vogelvlucht	5
<b>2. Programmaplan 2019</b>	<b>6</b>
2.1 Wat willen we bereiken?	6
2.2 Wat gaan we ervoor doen in 2019?	6
2.3 Wat gaat het kosten?	8
<b>3. Paragrafen</b>	<b>10</b>
3.1 Weerstandsvermogen en risicobeheersing	10
3.2 Financiering	14
3.3 Bedrijfsvoering	16
3.4 Grondbeleid	17
3.5 Verbonden partijen	18
3.6 Onderhoud kapitaalgoederen	18
<b>4. Financiële begroting</b>	<b>20</b>
4.1 De financiële positie en toelichting conform BBV	20
<b>Bijlage</b>	<b>2</b>
EMU saldo	2

# 1. Algemene beschouwingen

## 1.1 Algemene beschouwingen

Het Industrieschap Medel is een gemeenschappelijke regeling tussen 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 het Industrieschap Medel.

Voor u ligt de “Begroting 2019” van het Industrieschap Medel. De begroting 2019 is opgesteld voor de grond-exploitatieprojecten ‘Medel 1’ en ‘Medel afronding’. Deze begroting is opgesteld conform de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Deze begroting is gebaseerd op jaarschijf 2019 uit de grondexploitaties per 1-1-2018. De grondexploitatie 2018 ‘Medel 1’ en de grondexploitatie ‘Medel afronding’ zijn op 4 juli 2018 vastgesteld door het algemeen bestuur.

In 2016 zijn nieuwe richtlijnen voor de BBV vastgesteld. Onderdeel daarvan is dat de activiteiten van lagere overheden gerapporteerd moeten worden met vermelding van “taakvelden”. Grondexploitaties voor bedrijventerreinen worden met ingang van de begroting 2017 gerapporteerd als onderdeel van taakveld 3.2, Fysieke bedrijfsinfrastructuur.

Deze begroting 2019 is op 4 april 2018 ter goedkeuring voorgelegd aan het dagelijks bestuur en is op 4 juli 2018 vastgesteld door het algemeen bestuur.

## 1.2 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap in 2019

Het bestuur van het 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 vaststellen van de begroting als volgt:

Samenstelling van het dagelijks bestuur:

Wethouder de heer B. Brink ( <i>voorzitter</i> )	(gemeente Tiel)
Burgemeester de heer A.J. Kottelenberg	(gemeente Neder-Betuwe)
Wethouder de heer L. Verspuij ( <i>plv voorzitter</i> )	(gemeente Tiel)
Wethouder de heer J.W. Keuken	(gemeente Neder-Betuwe)

Samenstelling algemeen bestuur:

Dezelfde leden van het dagelijks bestuur alsmede:

De heer F.A.G. Henning	(raadslid gemeente Tiel)
De heer D. Verbeek	(raadslid gemeente Tiel)
De heer J. Pul	(raadslid gemeente Neder-Betuwe)
De heer S.H.R. van Someren	(raadslid gemeente Neder-Betuwe)

Ambtelijke adviseurs van het algemeen en dagelijks bestuur:

De heer R. Gertsen (gemeente Neder-Betuwe) en de heer H.A.J. Bevers (gemeente Tiel).

### **1.3 Het jaar 2019 in vogelvlucht**

In 2019 komt het accent te liggen op de uitgifte van 'Medel afronding'. Het bestemmingsplan voor de tweede fase van 'Medel afronding' is eind 2017 vastgesteld door de raad van de gemeente Tiel, tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Raad van State. Naar verwachting zal de Raad van State in 2018 uitspraak doen, waarmee het bestemmingsplan onherroepelijk zal worden. Het bestemmingsplan is vanaf augustus 2017 van kracht en de inrichting van het gebied is in 2017 gestart. De uitgifte van overwegend grotere kavels (vanaf 3 ha) kan gerealiseerd worden. Daarnaast zal voor 'Medel 1' de aandacht liggen op de verkoop van de resterende kavels, die overwegend kleiner zijn dan 1 ha.

## 2. Programmaplan 2019

### 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 twee grondexploitatieprojecten, te weten 'Medel 1', en 'Medel afronding'. Voor het project 'Medel 1' is de looptijd vastgesteld tot en met 2020. Voor het project 'Medel afronding' is de looptijd vastgesteld tot en met 2023.

De totale omvang van het bedrijvenpark is circa 280 hectare, waarvan circa 176 hectare uitgeefbaar.

Uitgaande van een gewenste gemiddelde groei van de werkgelegenheid met 30 personen per hectare, wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke groei aan het einde van het project.

### 2.2 Wat gaan we ervoor doen in 2019?

#### Project MEDEL 1

---

##### Grondverkoppen en overige opbrengsten

Het totaal aan uitgeefbare gronden in 'Medel 1' bedraagt 112,7 hectare. Voor 2019 is het de doelstelling om circa 4,6 hectare bedrijfsterrein te verkopen. Indien deze doelstelling wordt gerealiseerd, zal eind 2019 in totaal circa 108,1 hectare van de 112,7 hectare zijn uitgegeven.

Doelstellingen voor 2019:

- de resterende (kleinere) kavels verder uitgeven;
- het voortzetten van de acquisitiestrategie, waaronder het bezoeken van beurzen en het onderhouden van goede contacten met intermediairs en makelaars met een focus op de verkoop van de kavels;
- de regionale samenwerking met het Regionaal Acquisitie Punt, Logistic Valley en Logistieke Hotspot Rivierenland nog meer versterken;
- De arbeidsmarkt betrekken in de plannen en ontwikkeling van het project;
- 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.
- de grondprijzen voor 2020 vaststellen;

##### Incidentele baten

Naast de ontvangsten als gevolg van grondverkoppen heeft het project 'Medel 1' soms ook 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 2019 zijn geen incidentele baten begroot.

##### Civiele techniek

###### Woonrijpmaken

De uitgaven voor het woonrijp maken zijn gerelateerd aan de uitgifte van de kavels.

###### Milieu onderzoeken

De voorgeschreven milieu onderzoeken worden uitgevoerd, gerelateerd aan de uitgifte van de kavels.

## **Project MEDEL AFRONDING**

---

### **Grondverkop en overige opbrengsten**

Het project 'Medel afronding' bestaat uit twee fasen, fase 1A en fase 2. In totaal wordt in de GREX 2018 uitgegaan van 63,6 hectare uitgeefbare bedrijfskavels, waarvan circa 11 hectare in fase 1A. Fase 1A is in 2014 uitgegeven. Fase 2 zal in 2018, volgens de planning van de GREX 2018, voor een groot deel bouwrijp zijn gemaakt (e.e.a. afhankelijk van de vraag naar kavels). In 2015, 2016 en 2017 is geen grond uitgegeven, maar in de periode 2018 tot en met 2022 dient nog 52,6 hectare te worden uitgegeven in fase 2. In de grondexploitatie 2018 is voor 2018 de grondverkoop geprognosticeerd voor een in optie uitgegeven kavel van 9,3 hectare. Voor 2019 is als doelstelling een uitgifte geprognosticeerd van 10,8 hectare. Indien die doelstelling wordt gerealiseerd zal eind 2019 in totaal 20,1 hectare van de 52,6 hectare zijn uitgegeven. De uitgifte van de overige kavels is afhankelijk van de vraag naar kavels en de economische omstandigheden.

Doelstellingen voor 2019:

- verkoop van een grote kavel realiseren;
- het voortzetten van de acquisitiestrategie, waaronder het bezoeken van beurzen en het onderhouden van goede contacten met intermediairs en makelaars met een focus op de verkoop van grotere kavels;
- meer naamsbekendheid van Logistieke Hotspot Rivierenland en Logistic Valley realiseren;
- de regionale samenwerking met het Regionaal acquisitie team, Logistic Valley en Logistieke Hotspot Rivierenland nog meer versterken;
- de arbeidsmarkt betrekken in de plannen en ontwikkeling van het project;
- de grondprijzen voor 2020 vaststellen.

### **Incidentele baten**

Naast de ontvangsten als gevolg van grondverkop en heeft het project 'Medel afronding' soms ook 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 2019 zijn geen incidentele baten begroot.

### **Grondverwervingen**

Voor het project 'Medel afronding' zijn alle gronden in eigendom van Industrieschap Medel. Daarom zijn ook geen kosten meer begroot voor de aankoop van gronden in 'Medel afronding'.

### **Archeologie**

Het veldwerk is in oktober 2017 opgeleverd, in 2018 worden de vondsten geconserveerd en wordt gestart met het uitwerken van de rapporten. In 2019 zal nog een deel van deze werkzaamheden plaatsvinden.

### **Civiele techniek**

#### Bouw- en woonrijpmaken

In 2018 wordt de ontsluiting van het gebied gerealiseerd en wordt de basis van de infrastructuur binnen het project gerealiseerd.

In 2019 zijn overige uitgaven voor het bouw- en woonrijp maken gepland. Deze zijn gerelateerd aan de uitgifte van de kavels.

### 2.3 Wat gaat het kosten?

In de onderstaande tabel zijn alle geraamde baten en lasten opgenomen voor de jaren 2019 tot en met 2022. Ter vergelijking zijn de gerealiseerde bedragen uit 2017 en de bedragen uit de begroting 2018 opgenomen. De bedragen voor de meerjarenbegroting zijn afgestemd op de Grondexploitatie 2018. Het algemeen bestuur wordt gevraagd de onderstaande begroting voor 2019 vast te stellen en de meerjarenbegroting voor 2020-2022 voor kennisgeving aan te nemen.

<b>'Medel 1'</b>						
Bedragen x € 1.000	Werkelijk 2017	Primaire begroting 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022
Baten (totaal)	8.177	5.938	6.043	6.043	0	0
Lasten	-2.029	-735	-1.661	-1.618	0	0
Financiële baten / lasten	-185	-75	0	0	0	0
Saldo baten en lasten	5.962	5.128	4.382	4.425	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0	-214	0	0
Mutatie onderhanden werk	-4.952	-5.128	-4.382	-4.211	0	0
Resultaat voor bestemming	1.010	0	0	0	0	0

<b>'Medel afronding'</b>						
Bedragen x € 1.000	Werkelijk 2017	Primaire begroting 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022
Baten (totaal)	0	13.656	17.165	17.336	17.510	17.201
Lasten	-6.642	-10.129	-5.379	-4.530	-3.751	-3.825
Financiële baten / lasten	-639	-979	-499	-306	-95	0
Saldo baten en lasten	-7.281	2.548	11.288	12.500	13.664	13.376
Vennootschapsbelasting	0	0	0	-430	-441	-265
Mutatie onderhanden werk	7.378	-2.548	-11.288	-12.070	-13.223	-13.111
Resultaat voor bestemming	98	0	0	0	0	0

<b>Totaal Bedrijvenpark Medel</b>						
Bedragen x € 1.000	Werkelijk 2017	Primaire begroting 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022
Baten (totaal)	8.177	19.594	23.207	23.379	17.510	17.201
Lasten	-8.672	-10.864	-7.039	-6.148	-3.751	-3.825
Financiële baten / lasten	-824	-1.054	-499	-306	-95	0
Saldo baten en lasten	-1.319	7.676	15.669	16.925	13.664	13.376
Vennootschapsbelasting	0	0	0	-644	-441	-265
Mutatie onderhanden werk	2.426	-7.676	-15.669	-16.281	-13.223	-13.111
Resultaat voor bestemming	1.108	0	0	0	0	0



Ter informatie is in onderstaande tabel een nadere specificatie opgenomen van de begrote baten en lasten voor het programma 'Bedrijvenpark Medel' voor het begrotingsjaar 2019

**Specificatie van de begrote baten en lasten in 2019 van het Programma 'Bedrijvenpark Medel':**

<b>Bedragen x € 1.000</b>	<b>Medel 1</b>	<b>Medel afronding</b>	<b>Totaal Bedrijvenpark Medel</b>
<b>Baten programma 'Bedrijvenpark Medel'</b>			
Grondopbrengsten	6.043	17.165	23.207
Overige ontvangsten, subsidies en bijdragen	0	0	0
<b>Totaal baten programma 'Bedrijvenpark Medel'</b>	<b>6.043</b>	<b>17.165</b>	<b>23.207</b>
<b>Lasten programma 'Bedrijvenpark Medel'</b>			
Aanschaf gronden	0	0	0
Inrichtingskosten	-409	-4.654	-5.063
Plankosten/projectbureau	-1.236	-536	-1.773
Diversen	-16	-188	-203
<b>Totaal lasten programma 'Bedrijvenpark Medel'</b>	<b>-1.661</b>	<b>-5.378</b>	<b>-7.039</b>
<b>Totaal saldo baten/lasten van programma 1</b>	<b>4.382</b>	<b>11.786</b>	<b>16.168</b>
<b>Financiële baten en lasten bij het programma</b>			
Mutaties in de voorzieningen	0	0	0
Rente- en bankkosten	0	-499	-499
<b>Totaal financiële baten en lasten</b>	<b>0</b>	<b>-499</b>	<b>-499</b>
<b>Saldo incl. financiële baten en lasten</b>	<b>4.382</b>	<b>11.288</b>	<b>15.669</b>
Vennootschapsbelasting	0	0	0
<b>Totaal (na vennootschapsbelasting)</b>	<b>4.382</b>	<b>11.288</b>	<b>15.669</b>
Mutatie onderhanden werk	-4.382	-11.288	-15.669
<b>Totaal (voor resultaatbestemming)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 3. Paragrafen

### 3.1 Weerstandsvermogen en risicobeheersing

#### Inleiding

Om de beheersing van risico's te bevorderen is in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) voorgeschreven om een paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing op te nemen in de begroting en het jaarverslag. Deze paragraaf dient tenminste de volgende onderwerpen te bevatten:

- a. een inventarisatie van de weerstandscapaciteit
- b. een inventarisatie van de risico's
- c. het beleid over de weerstandscapaciteit en de risico's

Het weerstandsvermogen geeft de relatie weer tussen de weerstandscapaciteit en alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie.

#### Inventarisatie van de weerstandscapaciteit

De weerstandscapaciteit is voor het Industrieschap als volgt gedefinieerd: "De middelen en mogelijkheden waarover het Industrieschap beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken". De onderstaande berekeningen zijn gebaseerd op de cijfers uit de (geheime) Grondexploitatie 2018, met betrekking tot het project 'Medel I' en het project 'Medel afronding'.

Bij de bepaling van de weerstandscapaciteit wordt onderscheid gemaakt in structurele en incidentele weerstandscapaciteit. Het Industrieschap Medel heeft geen incidentele weerstandscapaciteit.

#### 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 2018 voor 'Medel 1' en 'Medel afronding' zijn de voornaamste risico's voor het Industrieschap verwoord.

Voor 'Medel 1' is - naast de algemene risico's die aan een grondexploitatie zijn verbonden, zoals stagnatie in grondverkoop en hogere inflatie - ook een aantal projectgebonden risico's te noemen:

- Gecalculerde vennootschapsbelasting valt tegen € 0,3 miljoen *kans klein*
- Hogere kosten sanering € 0,2 miljoen *kans klein*
- Extra kosten civiele techniek € 0,2 miljoen *kans klein*
- Grondprijs stijgt (POSITIEF) € 0,25 miljoen *kans klein*

De projectgebonden risico's voor 'Medel afronding' zijn:

- De berekende grondprijs wordt niet gehaald € 5,3 miljoen *kans klein*
- Rekenrente blijkt te laag € 0,9 miljoen *kans klein*
- Bij gronduitgifte ontstaat "snijverlies" € 1,9 miljoen *kans klein*
- Grondprijsstijging wordt niet gehaald € 0,4 miljoen *kans middelgroot*
- Tegenvallende planologische procedures € 1,3 miljoen *kans klein*
- Markt trekt sneller aan dan kavels kunnen worden aangeboden € 1,3 miljoen *kans klein*
- Kosten archeologie vallen tegen € 0,3 miljoen *kans klein*
- Hogere kosten infra en civiele techniek € 0,5 miljoen *kans klein*
- Meer planschade dan geprognoseerd € 0,2 miljoen *kans klein*
- Gecalculerde vennootschapsbelasting valt tegen € 0,3 miljoen *kans klein*
- Meevallende kosten archeologie (POSITIEF) € 0,3 miljoen *kans klein*
- Meevallende kosten begroting (POSITIEF) € 0,5 miljoen *kans klein*
- Verruiming uitgeefbaar areaal (POSITIEF) € 0,7 miljoen *kans middelgroot*

### Beleid inzake het weerstandsvermogen

In maart 2017 is de notitie “weerstandsvermogen 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 zonodig 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).*

Ten einde de realisatie van de in de grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten te bewaken, wordt op basis van de vastgestelde geactualiseerde grondexploitatie elk jaar een nieuwe begroting voor het komende uitvoeringsjaar opgesteld. Tijdens een uitvoeringsjaar wordt met regelmaat beoordeeld of in de pas wordt gelopen met die begroting. Afwijkingen worden zo spoedig mogelijk voorgelegd aan het bestuur, zodat tijdig de noodzakelijke maatregelen kunnen worden getroffen.

Indien tijdens een uitvoeringsjaar nieuwe risico’s worden gesignaleerd, zullen deze tijdig aan het bestuur worden gemeld en vervolgens meegenomen worden bij het opstellen van een nieuwe grondexploitatie. Zodra duidelijk wordt dat een risico zich daadwerkelijk voor zal gaan doen, zullen de verwachte kosten daarvan worden opgenomen in de grondexploitatie. Daarmee wordt het effect van het risico op het verwachte eindresultaat zichtbaar gemaakt.

De meest risicovolle onderdelen worden in een rekenprogramma ingevoerd (NARIS). Op basis van de uitkomsten zijn de scenario’s uitgewerkt en in de grondexploitaties 2018 verwerkt.

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

Voor de grondexploitaties ‘Medel 1’ en ‘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 systeem NARIS. Deze paragraaf wordt halfjaarlijks geactualiseerd en is meest recentelijk opgesteld per 1 januari 2018. Hiermee wordt ruim voldaan aan de criteria voor risicomanagement, te weten ‘gestructureerd en expliciet risico’s in kaart brengen, te evalueren en door er pro-actief 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 2016 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.

	Benodigde weerstandscapaciteit (risico's)	Beschikbare weerstandscapaciteit (grondexploitaties)	Weerstandsvermogen
Medel 1 (met tussentijdse winstneming)	€ 253.000	€ 1.689.000	€ 1.436.000
Medel afronding (met tussentijdse winstneming)	€ 3.755.000	€ 10.062.000	€ 6.307.000
Vennootschapsbelasting	€ -	€ -/ 1.350.000	€ -/ 1.350.000
Reserve tussentijds winstnemen	€ -	€ 9.228.000	€ 9.228.000
<b>Totaal Industrieschap Medel</b>	<b>€ 4.008.000</b>	<b>€ 19.629.000</b>	<b>€ 15.621.000</b>

Dit positieve overschot is ten opzichte van 2017 met € 2,7 miljoen verbeterd, dit heeft 4 belangrijke oorzaken:

1. De benodigde weerstandscapaciteit voor 'Medel 1' is verbeterd omdat het risico op nog te verkopen resterende kavels is vervallen omdat hiervoor een beheersmaatregel is getroffen.
2. De beschikbare weerstandscapaciteit (ofwel grondexploitatie resultaat) voor 'Medel 1' is verbeterd omdat de definitieve kosten voor de reconstructie Meersteeg lager zijn uitgevallen.
3. De benodigde weerstandscapaciteit voor 'Medel afronding' is afgenomen omdat risico's in verband met het positieve verloop van de planontwikkeling nu lager worden ingeschat.
4. De beschikbare weerstandscapaciteit (ofwel grondexploitatie resultaat) voor 'Medel afronding' is verbeterd omdat de boekwaarde minder toeneemt en het rentepercentage is verlaagd waardoor er een rente voordeel is.

Om te bepalen in welke mate het weerstandsvermogen ook in 2018 nog toereikend is, dient de relatie te worden gelegd tussen de financieel gekwantificeerde risico's en 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 en de beschikbare weerstandscapaciteit. 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 positief uit op 4,90. Het valt daarmee in klasse A (uitstekend). Dit is 1,50 hoger uit dan in 2017 toen de ratio ook al klasse A (uitstekend) was.

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{\text{€ 19.628.883}}{\text{€ 4.008.000}} = 4,90$$

### 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.

	R 2017	B 2018	B 2019	Norm	Toelichting
1. Netto schuldquote: relateert de schuldpositie van de gemeente aan de inkomstestroom	565%	179%	83%	100%-130%	Industrieschap Medel is volledig uit vreemd vermogen gefinancierd, de kengetallen geven daarom een vertekend beeld.
1a. Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	565%	179%	83%	100%-130%	
2. De solvabiliteitsratio: indicator om inzicht te krijgen in de mate waarin de onderneming in staat is aan zijn financiële verplichtingen te kunnen voldoen.	0,15	0,19	0,29	0,25 <> 0,40	Industrieschap Medel bouwt 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	676%	226%	123%	>0	Gezien de aard van de activiteiten van Industrieschap Medel kunnen de jaarlijkse inkomsten (baten voor bestemming) enorm afwijken.
4. Structurele exploitatieruimte	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.	

**Relatie tot de financiële positie**

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

## 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 2019 als volgt uitzien (op volgorde van vervaldatum):

Leningen	€	Rente%
1. Fixed rate lening bij BNG, met vervaldatum 2 juli 2019	5,0 mln.	2,42%
2. Fixed rate lening bij BNG, met vervaldatum 20 juli 2022	7,0 mln.	2,89%
3. Fixed rate lening bij BNG, met vervaldatum 20 maart 2023	17,5 mln.	2,56%
4. Fixed rate lening bij Waterschap bank, met vervaldatum 31 oktober 2023	2,5 mln.	2,75%
5. Nog aan te trekken langlopende leningen in 2017	10,0 mln.	Nb
Totaal	42,0 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. Daarnaast beschikt het Industrieschap Medel over een bankrekening bij de BNG, waarvoor een overeenkomst financiële dienstverlening is gesloten met een rekening courantkrediet die is gelijkgesteld aan de interne norm voor de kasgeldlimiet (zie hierna).

### 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). In verband met grote voorinvesteringen staat de totale financieringsbehoefte niet in verhouding tot dit percentage. Er is destijds door de Provincie een wettelijke ontheffing verleend, waardoor het Industrieschap zelf een interne kasgeldlimietnorm vast kan stellen. Het renterisico op de korte termijn financiering voor Industrieschap Medel wordt dan toch begrensd (art 9, lid 1 art 3, lid 2).

Het gemiddelde rentepercentage op de vaste financiering bedraagt op 1-1-2018 1,63%. Gelet op de huidige lage rente en de mogelijkheid dat door een verlenging van de looptijd van 'Medel afronding' in de jaren na 2022 de projectfinanciering herzien zal moeten worden, kan het percentage na 2022 gaan stijgen. Met ingang van 2016 wordt in de grondexploitaties gerekend met de werkelijke rente. Wijzigingen in de marktrente zullen van invloed zijn op het gecalculerde eindresultaat. Zowel in de GREX 'Medel 1' 2018 als in de GREX 'Medel afronding' 2018 is met de werkelijke rente van 1,63% gerekend.

### Beleid inzake de financiering van het Industrieschap

#### Kaders

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.

Een van de regels betreft de verplichting om een treasurystatuut op te stellen en periodiek rapportages in te dienen bij de toezichthouder (voor Industrieschap Medel is dat de provincie) over de kasgeldlimiet en het renterisico. Mede op basis van deze rapportages kan de provincie besluiten om het Industrieschap Medel onder het gewone repressieve toezicht dan wel onder het preventieve toezicht te plaatsen. Vanaf 1 januari 2009 moeten de rapportages naar het CBS gestuurd worden.

#### Uitvoering

In 2005 zijn de controleverordening en het treasurystatuut voor het Industrieschap Medel opgesteld en vastgesteld. Deze zijn in werking getreden per 1 januari 2006. De financiële verordening is 29 maart 2017 vastgesteld en in werking getreden.

Daarnaast zijn afspraken gemaakt met de Provincie voor wat betreft de financieringspositie van het Industrieschap. Uitgangspunt is dat leningen zo verstandig en goedkoop mogelijk worden afgesloten. Bij een looptijd van een lening tussen 10 en 18 maanden bestaat weinig tot geen verschil in rentepercentages. Indien bij het vervallen van kortlopende leningen gekozen wordt voor een periode langer dan 12 maanden en korter dan 18 maanden, wordt dit gezien als een langlopende lening. Daarmee wordt de kasgeldlimiet verlaagd en voldoen we aan de geldende ontheffing.

### Renteresultaat taakveld treasury

Bedragen x € 1.0000

<b>Renteschema</b>	<b>2019</b>
Externe rentelasten kort- en langlopende geldleningen	499
Externe rentebaten kort- en langlopende geldleningen	0
<b>Saldo rentelasten en rentebaten</b>	<b>499</b>
Rente aan grondexploitaties	-499
Rente projectfinanciering	0
Rente baten projectfinanciering	0
<b>Aan taakvelden toe te rekenen externe rente</b>	<b>0</b>
Rente over eigen vermogen	0
Rente over voorzieningen	0
<b>Aan taakvelden toe te rekenen rente</b>	<b>0</b>
Aan taakvelden toegerekende rente	0
<b>Verwacht renteresultaat op taakveld Treasury</b>	<b>0</b>

### 3.3 Bedrijfsvoering

#### **Inleiding**

Gelet op de BBV-voorschriften dient deze paragraaf inzicht te bieden in de stand van zaken en het beleid ten aanzien van de bedrijfsvoering. Onderstaand wordt ingegaan op de te verrichten activiteiten in het kader van de bedrijfsvoering.

#### **Geplande activiteiten met betrekking tot de bedrijfsvoering**

##### Personeel en organisatie

Vanaf 2004 is een deel van het projectteam in dienst van het Industrieschap Medel. Drie medewerkers hebben een vaste aanstelling bij het Industrieschap. Het gaat daarbij om de projectmedewerker/financiële ondersteuning, de officemanager/ambtelijk secretaris van het bestuur en de coördinator uitgifte/plaatsvervangend projectdirecteur. De overige medewerkers van de projectorganisatie worden extern ingehuurd. De projectorganisatie van Industrieschap Medel staat onder leiding van de projectdirecteur. Een belangrijk taak van de projectdirecteur is de bedrijfsvoering van de projectorganisatie. Daaronder valt de coördinatie van verwervingen en grondverkoop, de coördinatie van het voeren van het secretariaat voor het bestuur en alle administratieve en juridische zaken die daarbij horen, bewaking van de voortgang van het werk, coördineren van verschillende werkzaamheden, vergaderingen en besluitvorming van het dagelijks en algemeen bestuur voorbereiden en aansturen van projectmedewerkers. Daarnaast houdt de projectdirecteur zich bezig met de ontwikkelingsstrategie en de samenwerking van het Industrieschap met andere organisaties. De functie van de projectdirecteur is begroot op 20 uur per week. De planeconoom, de coördinator civiele techniek en de controller worden ingezet afhankelijk van de voorliggende werkzaamheden voor een variabel aantal uren per week.

##### Marketing en communicatie

In 2019 zal de marketing en communicatie zich deels individueel richten op Medel 1 en Medel afronding. Medel afronding zal naar verwachting definitief gereed zijn voor uitgifte waardoor er in de regio weer grote tot zeer grote kavels beschikbaar komen. Via landelijke vakbladen zal hieraan publiciteit worden gegeven. Ook zullen alle intermediairs via nieuwsbrieven op de hoogte worden gesteld van de nog beschikbare kavels. Tevens zullen er weer diverse netwerkbijeenkomsten bezocht worden. In 2019 zal er ook weer een intermediairavond georganiseerd worden voor onze landelijke makelaars, ontwikkelaars en beleggers. Voor Medel 1 zullen de lokale makelaars frequent benaderd worden, zodat Medel 1 goed onder de aandacht blijft. Op de vastgoedbeurs Provada zal Medel weer gepromoot worden, evenals op andere beurzen op gebied van logistiek en/vastgoed.

##### Samenwerking

Om van Medel een goed functionerend bedrijvenpark te maken, hetgeen bijdraagt aan de verkoop van kavels maar ook aan het behoud van bedrijven, wordt intensief samengewerkt met organisaties die op Medel (Ondernemers Coöperatie Medel), lokaal, regionaal en provinciaal bijdragen aan een fysiek en economisch vestigingsmilieu. Medewerkers van de projectorganisatie zullen contacten onderhouden met andere organisaties, participeren in projecten en het Industrieschap vertegenwoordigen. De regionale samenwerking met het Regionaal Acquisitie Punt (RAP), Logistic Valley en Logistieke Hotspot Rivierenland wordt voortgezet.

##### Administratieve organisatie

Gedurende het jaar wordt interne controle uitgevoerd op de bedrijfsprocessen van Industrieschap Medel. De interne controleplannen worden ook in 2019 geactualiseerd. In deze controleplannen is, per proces, met betrekking tot de externe en interne regelgeving voor Medel nagegaan wat er 'fout' kan gaan. Vervolgens is per onderdeel aangegeven met welke beheersingsmaatregelen deze risico's worden afgedekt en hoe dat zichtbaar wordt gemaakt. Vervolgens wordt bij de uitvoering van de controle door de accountant vastgesteld of de beheersingsmaatregelen zijn uitgevoerd. Op basis van de bevindingen bij deze controle geeft de accountant een oordeel over de interne beheersing (en de rechtmatigheid) bij het Industrieschap Medel.



### 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 2018 voor de projecten 'Medel 1' en 'Medel afronding'.

#### Tot stand komen van de grondexploitatie

In 'Medel 1' is voor de jaren 2018 tot en met 2020 nog circa 14,7 hectare vrij beschikbaar. In de GREX 2018 'Medel 1' is de rekenrente 1,63 %. Dit is het werkelijke rentepercentage, conform gewijzigde richtlijnen binnen het BBV. Verder is er rekening gehouden met een kostenstijging van 2,0% en een opbrengstenstijging van 0% voor de jaren 2019 en 2020. In 'Medel afronding' fase 1 is voor de jaren 2018 tot en met 2022 nog circa 52,6 hectare vrij beschikbaar. In de GREX 2018 is de rekenrente 1,63 %. 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% voor de jaren 2019 tot en met 2023. Onderstaand worden voor het actuele beeld de cijfers op hoofdlijnen van de GREX 2018 gepresenteerd.

#### Geraamde resultaten in grondexploitatie (GREX 2018)

In het onderstaande overzicht wordt een samenvatting gegeven van het verwachte eindresultaat, conform de vastgestelde grondexploitaties 2018. In dit overzicht zijn de boekwaarden tot en met 2017 (saldo reeds gemaakte kosten en opbrengsten tot 1 januari 2018) en de te verwachten kosten en opbrengsten van 2018 en volgende jaren opgenomen. Dit resulteert in een saldo c.q. resultaat op eindwaarde, ofwel het voorgerecalculeerde resultaat op de datum dat Bedrijvenpark Medel gerealiseerd is. Vervolgens is dit eindwaarde saldo naar heden contant gemaakt.

	Medel 1	Medel afronding	Totaal
Gemaakte kosten tot 1 januari 2018	€ 131,1	€ 57,7	€ 188,8
Nog te maken kosten vanaf 1 januari 2018	€ 4,4	€ 26,4	€ 30,8
<b>Totale kosten</b>	<b>€ 135,5</b>	<b>€ 84,1</b>	<b>€ 219,6</b>
Gerealiseerde opbrengsten tot 1 januari 2018	€ 126,2	€ 16,6	€ 142,8
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 januari 2018	€ 19,8	€ 81,2	€ 101,0
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>€ 146,0</b>	<b>€ 97,8</b>	<b>€ 243,8</b>
<b>Saldo gerealiseerd tot 1 januari 2018</b>	<b>€ -4,9</b>	<b>€ -41,1</b>	<b>€ -46,0</b>
<b>Saldo nominaal (totale opbrengsten minus totale kosten)</b>	<b>€ 10,5</b>	<b>€ 13,7</b>	<b>€ 24,2</b>
<b>Saldo op eindwaarde (incl rente en inflatie)</b>	<b>€ 10,4</b>	<b>€ 12,6</b>	<b>€ 23,0</b>
<b>Saldo netto contante waarde (ncw) voor belastingen (Vpb)</b> <i>Per 1 januari 2018</i>	<b>€ 9,8</b>	<b>€ 11,2</b>	<b>€ 21,0</b>
<b>Afdracht belastingen (Vpb)</b>	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	<b>€ 1,3</b>
<b>Tussentijdse winstneming (reserve) *</b>	<b>€ 8,1</b>	<b>€ 1,2</b>	<b>€ 9,2</b>

\* De tussentijdse winstneming betreft een verplichting die voortvloeit uit de nieuwe regel van de commissie BBV. Dit betreft een administratieve handeling. De winstneming wordt toegevoegd aan de algemene reserve en heeft daardoor geen invloed op het weerstandsvermogen.

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

### **‘Medel 1’**

Samenvattend kan worden gesteld dat de verwachte netto contante waarde ten opzichte van de grondexploitatie 2017 in deze grondexploitatie 2018 met € 0,8 miljoen verbeterd is naar € 9,8 miljoen netto contante waarde per 1 januari 2017. Dit is een marginale wijziging afgezet tegen het totale investeringsvolume (€ 135,5 miljoen) en opbrengstenvolume (€ 146,0 miljoen). Met het nemen van de tussentijdse winst komt het saldo (ncw) voor ‘Medel 1’ € 8,1 miljoen lager uit op € 1,7 miljoen. Omdat de winstneming is toegevoegd aan de algemene reserve van het Industrieschap Medel is het resultaat per saldo gelijk.

Bij het beoordelen van het verwachte eindresultaat dienen nadrukkelijk de risico’s in acht te worden genomen zoals opgenomen in de risicoparagraaf. Bovendien moet er rekening mee gehouden worden dat het gaat om een prognose (voorcalculatorisch resultaat). Eind 2018 is een positieve boekwaarde geprognosticeerd. Om het uiteindelijke resultaat daadwerkelijk te realiseren blijft – naast het monitoren en beheersen van de risico’s - het kasstroommanagement belangrijk. Het blijft van groot belang om goede sturing te geven aan de resterende civieltechnische uitvoering. Er dient vooral nadruk te worden gelegd op het behalen van de geplande grondverkoop. Om de verkoop van kavels te blijven realiseren is en blijft de juiste marketing essentieel. Daarnaast is het kasstroommanagement van belang in verband met de aangegane geldleningen en het daarmee afgedekte renterisico.

### **‘Medel afronding’**

De verwachte netto contante waarde voor de grondexploitatie 2018 ‘Medel afronding’ is ten opzichte van 2017 met € 0,6 miljoen toegenomen naar € 11,2 (ncw). Door de exploitatie verlenging van 2022 naar 2023 zijn de kosten voor planbegeleiding toegenomen maar de kosten voor de bouw- en woonrijp maken zijn lager dan waarmee eerder is rekening gehouden. Onder andere is bij de in 2017 uitgevoerde aanleg van de zuidelijke waterpartijen een optimalisatie uitgevoerd waardoor de kosten lager zijn uitgevallen dan waarmee aanvankelijk was geraamd. Daarnaast loopt de negatieve boekwaarde minder snel op waardoor de geprognosticeerde rentekosten lager uit zullen komen. Per saldo zijn deze wijzigingen nihil. De grootste wijziging wordt veroorzaakt door de rente die met 0,57% naar beneden is bijgesteld, het gevolg is € 497.000 positief.

Het saldo (ncw) met de tussentijdse winstneming komt voor ‘Medel afronding’ echter € 1,2 miljoen lager uit op € 10,0 miljoen. Omdat de winstneming is toegevoegd aan de algemene reserve van het Industrieschap Medel is het resultaat per saldo gelijk.

Bij het beoordelen van het verwachte eindresultaat moeten de risico’s en kansen in de risicoparagraaf in acht worden genomen. Bovendien moet er rekening mee gehouden worden dat het gaat om een prognose (voorcalculatorisch resultaat).

In de loop van 2021 is een positieve boekwaarde geprognosticeerd. Dit is een jaar eerder dan was geprognosticeerd in 2017. Om het uiteindelijke resultaat daadwerkelijk te realiseren blijft net als bij ‘Medel 1’ – naast het monitoren en beheersen van de risico’s - het kasstroommanagement belangrijk.

### **Risico’s en weerstandscapaciteit**

Zie hiervoor de paragraaf “Weerstandsvermogen en risicobeheersing”.

## **3.5 Verbonden partijen**

Bij het Industrieschap Medel is geen sprake van verbonden partijen. Industrieschap Medel heeft geen financieel en bestuurlijk belang bij andere organisaties.

## **3.6 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. Eén gebouw is gedurende de uitvoering van de projecten tot 2018 aangewend als (tijdelijke) huisvesting voor het projectbureau, het pand waarvan het de bedoeling was dit te verkopen, is begin 2018 verkocht. 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.

### **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.

## 4. Financiële begroting

### 4.1 De financiële positie en toelichting conform BBV

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

1. de raming voor het begrotingsjaar en de meerjarenraming (de drie jaren volgend op het begrotingsjaar) van de gevolgen van het bestaande en het nieuwe beleid dat in de programma's is opgenomen, waaronder de geraamde baten en lasten;
2. 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 verloop van de reserves;
  - e. de stand en het verloop van de voorzieningen.

De toelichting op de uiteenzetting van de financiële positie (punt 1) bevat tenminste de gronden waarop de ramingen zijn gebaseerd en een toelichting op belangrijke ontwikkelingen ten opzichte van de uiteenzetting van de financiële positie van het vorige begrotingsjaar.

#### **De financiële positie en toelichting voor Industrieschap Medel**

Aangezien het Industrieschap Medel maar één programma kent, is de totale begroting van Industrieschap Medel gelijk aan de begroting van Programma 1: Bedrijvenpark Medel. Programma 1 valt volledig onder taakveld 3.2. Binnen programma 1 worden alle baten en lasten begroot en verantwoord. Het Industrieschap Medel heeft geen algemene dekkingsmiddelen zoals een gemeente dat wel heeft. Onder algemene dekkingsmiddelen vallen bijvoorbeeld de algemene uitkering en inkomsten uit 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. Indien alles conform planning verloopt, zal de vanaf 2007 ingezette daling van de voorraad onderhanden werk voor het project 'Medel I' in 2019 resulteren in een positief resultaat. Verwacht wordt dat in 2019 alle tot dan toe gemaakte kosten voor het project 'Medel I' zullen zijn 'terugverdiend'.

Voor het project 'Medel afronding' zal de daling van de voorraad onderhanden werk in 2018 inzetten, in 2022 wordt de omslag naar een positieve investering verwacht.

#### **Raming van baten en lasten Industrieschap Medel: 2019-2022**

In de onderstaande tabel 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 2018 voor de projecten 'Medel I' en 'Medel afronding'.

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

De te betalen vennootschapsbelasting wordt voor het eerst voorzien in het jaar 2020. Deze belasting is meegenomen in de mutatie voorraad onderhanden werk.

Meerjarenraming van het programma Bedrijvenpark Medel 2019-2022

Bedragen x € 1.000	Werkelijk 2017	Primaire begroting 2018	Begroot 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022
Baten	8.177	19.594	23.207	23.379	17.510	17.201
Lasten	-9.495	-11.918	-7.538	-6.454	-3.846	-3.825
Bruto resultaat (baten – lasten)	-1.319	7.676	15.669	16.925	13.664	13.376
Vennootschapsbelasting	0	0	0	-644	-441	-265
Resultaatbestemming						
Toevoegingen aan de reserves	-1.108	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan de reserves	0	0	0	0	0	0
Resultaat na resultaatbestemming	-2.427	7.676	15.669	16.281	13.223	13.111
Mutatie voorraad onderhanden werk	2.427	-7.676	-15.669	-16.281	-13.223	-13.111
Resultaat na bestemming	0	0	0	0	0	0

**Financiering van Industrieschap Medel: 2018 - 2022**

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.

Verwachte meerjaren financieringsbehoefte Industrieschap Medel per einde jaar (2018-2022):

Bedragen x € 1.000	2018	2019	2020	2021	2022
Totale financieringsbehoefte	-38.869	-23.200	-6.919	0	0
Verwachte vaste financiering	-39.000	-23.000	-7.000	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.

**Toelichting op de financiële positie**

De weergegeven baten en lasten voor een begrotingsjaar zijn afgeleid van de betreffende jaarschijf in de per 1-1-2018 geactualiseerde grondexploitatie 2018.

**Toelichting op de baten**

De baten zijn de totaal verwachte opbrengsten (op basis van prijspeil 1-1-2018 plus de algemene inkomstenstijging, zoals deze in de grondexploitatie 2018 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 1-1-2018 plus de algemene kostenstijging, zoals deze in de grondexploitatie 2018 per jaarschijf is berekend).

**Verwervingen**

Voor het project 'Medel afronding' zijn alle gronden (m.u.v. de watergangen) in eigendom van Industrieschap Medel. Aangezien de gronden voor € 1,- worden overgenomen van het waterschap zijn zij (afgerond) geen kosten meer begroot voor de aankoop van gronden in 'Medel afronding'.

### Archeologie

Het budget in 2019 is voor de afronding van de deze werkzaamheden. De voornaamste uitgaven zijn in 2017 gerealiseerd en gebudgetteerd voor 2018.

### Milieuonderzoek en saneringen

In 2017 is voor diverse onderzoeken en saneringen kosten gemaakt. Gezien de ervaringen in 'Medel 1' en de eerste onderzoeken en saneringen in 2017 in 'Medel afronding' is het budget verhoogd met ingang van 2018.

### Inrichtingskosten (grondwerk, bouw- en woonrijp maken)

De begroting voor de inrichtingskosten is naar beneden bijgesteld. Dit heeft te maken met een tweetal gunstige aanbestedingen.

### Nutsvoorzieningen

De raming voor nutsvoorzieningen is verhoogd. Deze stijging is vooral veroorzaakt door algemene prijsstijgingen.

### Planontwikkelingskosten

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, stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan,

De looptijd van de grondexploitatie is verlengd met 1 jaar naar 2023. Derhalve is er een jaar langer planbegeleiding nodig. In totaal nemen de plankosten ten opzichte van 2017 toe met € 385.000. Deze bestaat uit de meerkosten in verband met de planologische procedures van € 114.000 en € 271.000 door de verlenging van de exploitatieperiode. Voor de resterende looptijd van 2019 tot en met 2023 is een budget beschikbaar van € 2.087.000, gemiddeld bedraagt dat € 417.000 per jaar. 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 toot jaar bijgesteld worden.

### Verkoopkosten

Ter stimulering van de verkoop van bedrijfspercelen aan klanten van buiten de regio is een separaat budget opgenomen in de grondexploitatie.

### Overige kosten

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

### Toelichting op de financieringsbehoefte

De totale financieringsbehoefte per einde van een begrotingsjaar is bepaald als zijnde de financieringsbehoefte aan het begin van een jaar plus het 'bruto resultaat', gecorrigeerd voor omvangrijke vooruitontvangen of vooruitbetaalde bedragen.

### Begroting op taakvelden

De begrotingsposten van Medel zijn toe te delen aan 2 taakvelden, 0.5 Treasury en 3.2. Fysieke bedrijfsinfrastructuur. De begroting ziet er als volgt uit:

		<i>bedragen x € 1.000</i>			
Taakveld		2019	2020	2021	2022
0.5	Treasury				
	Lasten	499	306	95	0
	Baten	499	306	95	0
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur				
	Lasten	7.039	6.148	3.751	3.825
	Baten	23.207	23.379	17.510	17.201

### 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 zijn dan ook € 0.

### Begrote balans

Één van de verplichtingen vanuit de BBV is presenteren van een begrote balans. De begrote balans geeft een inschatting weer voor de komende jaren van de bezittingen en schulden, de prognose is afgeleid van de actuele grex. De geprognostiseerde balans voor de jaren 2018 tot en met 2022 ziet er als volgt uit:

<b>Balansbegroting B2019-2021</b>	Real	Begr	Begr	Begr	Begr	Begr
(bedragen x € 1000,-)	Ultimo	Ultimo	Ultimo	Ultimo	Ultimo	Ultimo
<b>ACTIVA</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Vaste activa</b>						
Materiele vaste activa	160	128	102	82	66	52
<b>Totaal vaste passiva</b>	<b>160</b>	<b>128</b>	<b>102</b>	<b>82</b>	<b>66</b>	<b>52</b>
<b>Vlottende activa</b>						
Onderhanden werk, waaronder gronden in exploitatie	55.269	44.138	28.469	12.188	0	0
Kortlopende vorderingen	5.342	3.831	3.857	3.877	9.162	9.176
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>60.611</b>	<b>47.969</b>	<b>32.326</b>	<b>16.065</b>	<b>9.162</b>	<b>9.176</b>
<b>Totaal generaal</b>	<b>60.771</b>	<b>48.097</b>	<b>32.428</b>	<b>16.147</b>	<b>9.228</b>	<b>9.228</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Vaste passiva</b>						
Eigen vermogen	9.228	9.228	9.228	9.228	9.228	9.228
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	50.000	38.869	23.200	6.919	0	0
<b>Totaal vaste passiva</b>	<b>59.228</b>	<b>48.097</b>	<b>32.428</b>	<b>16.147</b>	<b>9.228</b>	<b>9.228</b>
<b>Vlottende passiva</b>						
Kortlopende schulden	1.543	0	0	0	0	0
<b>Totaal vlottende passiva</b>	<b>1.543</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal generaal</b>	<b>60.771</b>	<b>48.097</b>	<b>32.428</b>	<b>16.147</b>	<b>9.228</b>	<b>9.228</b>

## Bijlage

### EMU saldo

EMU		2017	2018	2019	2020
		<i>volgens realisatie rekening (* € 1.000)</i>	<i>volgens gewijzigde begroting (* € 1.000)</i>	<i>volgens meerjarenraming (* € 1.000)</i>	<i>volgens meerjarenraming (* € 1.000)</i>
1	Exploitatiesaldo vóór toevoeging aan c.q. onttrekking uit reserves (zie BBV, artikel 17c).	1.108	11.131	15.669	16.925
2 +	Afschrijvingen ten laste van de exploitatie.	80	80	80	80
3 +	Bruto dotaties aan de post voorzieningen ten laste van de exploitatie.				
4 -	Investerings in (im)materiële vaste activa die op de balans worden geactiveerd				
5 +	Baten uit bijdragen van andere overheden, de Europese Unie en overigen, die niet op de exploitatie zijn verantwoord en niet al in mindering zijn gebracht bij post 4				
6 +	Desinvesteringen in (im)materiële vaste activa: Baten uit desinvesteringen in (im)materiële vaste activa (tegen verkoopprijs), voorzover niet op exploitatie verantwoord				
7 -	Aankoop van grond en de uitgaven aan bouw-, woonrijp maken e.d. (alleen transacties met derden die niet op de exploitatie staan)				
8 +	Baten bouwgrondexploitatie: Baten voorzover transacties niet op exploitatie verantwoord				
9 -	Lasten op balanspost Voorzieningen voorzover deze transacties met derden betreffen				
10 -	Lasten ivm transacties met derden, die niet via de onder post 1 genoemde exploitatie lopen, maar rechtstreeks ten laste van de reserves (inclusief fondsen en dergelijke) worden gebracht en die nog niet vallen onder één van bovenstaande posten				
11 -	Boekwinst bij verkoop van deelnemingen en aandelen.				
<b>Berekend EMU-saldo</b>		<b>1.188</b>	<b>11.211</b>	<b>15.749</b>	<b>17.005</b>







## Bedrijvenpark Medel

Achterweg 2  
4001 MV TIEL  
Postbus 6278  
4000 HG TIEL

T 0344-673700  
E [info@medel.nl](mailto:info@medel.nl)  
I [www.medel.nl](http://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