

VERSIE AB 3 JULI 2019

Begroting 2020

Industrieschap Medel

Inhoudsopgave

1. Algemene beschouwingen	4
1.1 Algemene beschouwingen	4
1.2 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap in 2020	4
1.3 Het jaar 2020 in vogelvlucht	4
2. Programmaplan 2020	5
2.1 Wat willen we bereiken?	5
2.2 Wat gaan we ervoor doen in 2020?	5
2.3 Wat gaat het kosten?	7
2.4 Beleidsindicatoren	9
3. Paragrafen	10
3.1 Weerstandsvermogen en risicobeheersing	10
3.2 Financiering	14
3.3 Bedrijfsvoering	16
3.4 Grondbeleid	17
3.5 Onderhoud kapitaalgoederen	18
4. Financiële begroting	19
4.1 Overzicht van baten en lasten in de begroting en de toelichting	19
4.2 De uiteenzetting van de financiële positie en de toelichting	23
Bijlage: Overzicht geraamde baten en lasten per taakveld	25

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 2020” van het Industrieschap Medel. De begroting 2020 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 2020 uit de grondexploitaties per 1-1-2019.

1.2 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap in 2020

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 algemeen bestuur:

- Wethouder de heer B. Brink (voorzitter) (gemeente Tiel)
- Wethouder de heer M.J.J. Melissen (plv voorzitter) (gemeente Tiel)
- Wethouder de heer J.W. Keuken (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 M. Smits (raadslid gemeente Tiel)
- Mevrouw G.R.F. Berends-Jansen (raadslid gemeente Neder-Betuwe)
- De heer W.F. Keuken (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 J.W. Keuken (gemeente Neder-Betuwe)
- Wethouder de heer S.H.R. van Someren (gemeente Neder-Betuwe)

1.3 Het jaar 2020 in vogelvlucht

In 2020 ligt het accent op de uitgifte van de resterende kleine kavels in ‘Medel 1’ en de grotere kavels in ‘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 2019 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 hectare) kan gerealiseerd worden. Daarnaast zal voor ‘Medel 1’ de aandacht liggen op de verkoop van de resterende kavels, die kleiner zijn dan 1 hectare.

2. Programmaplan 2020

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 uitgifbaar.

2.2 Wat gaan we ervoor doen in 2020?

Project MEDEL 1

Grondverkoppen en overige opbrengsten

Het totaal aan uitgifbare gronden in 'Medel 1' bedraagt 112,7 hectare. Voor 2020 is het de doelstelling om circa 6,4 hectare bedrijfsterrein te verkopen. Indien deze doelstelling wordt gerealiseerd (samen met de doelstelling voor 2019), zullen eind 2020 alle kavels in 'Medel 1' zijn uitgegeven.

Doelstellingen voor 2020:

- 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 kleinere kavels;
- het versterken van de contacten van het gevestigde bedrijfsleven ivm het op tijd signaleren van uitbreidingsplannen;
- 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 2021 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 2020 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 grondexploitatie 2019 uitgegaan van 63,6 hectare uitgifbare bedrijfskavels, waarvan circa 11 hectare in fase 1A. Fase 1A is in 2014 uitgegeven. Fase 2 zal in 2019, volgens de planning van de grondexploitatie 2019, voor een groot deel bouwrijp zijn gemaakt (e.e.a. afhankelijk van de vraag naar kavels). In 2015 tot en met 2018 is geen grond uitgegeven, maar in de periode 2019 tot en met 2022 dient nog 52,6 hectare te worden uitgegeven in fase 2. In de grondexploitatie 2019 is voor 2019 de grondverkoop geprognoseerd voor een in optie uitgegeven kavel van 9,3 hectare. Voor 2020 is als doelstelling een uitgifte geprognoseerd van 14,4 hectare. Indien die doelstelling wordt gerealiseerd zal eind 2020 in totaal 23,7 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 2020:

- 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 2021 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 2020 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 een deel van deze werkzaamheden plaatsvinden, in 2020 worden de laatste werkzaamheden uitgevoerd.

Civiele techniek

Bouw- en woonrijpmaken

In 2018 is gestart met de realisatie van de hoofdontsluiting Meander als basis van de openbare infrastructuur binnen 'Medel Afronding'. Door schorsing van het bestemmingsplan zijn de werkzaamheden momenteel gestaakt. 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 2020 tot en met 2023. Ter vergelijking zijn de gerealiseerde bedragen uit 2018 en de bedragen uit de begroting 2019 opgenomen. De bedragen voor de meerjarenbegroting zijn afgestemd op de Grondexploitatie 2019. Het algemeen bestuur wordt gevraagd de onderstaande begroting voor 2020 vast te stellen en de meerjarenbegroting voor 2021-2023 voor kennisgeving aan te nemen.

Bedragen x € 1.000

'Medel 1'	Werkelijk 2018	Primaire begroting 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023
Baten (totaal)	2.493	6.043	9.077	0	0	0
Lasten	-655	-1.661	-1.828	0	0	0
Financiële baten / lasten	-59	0	0	0	0	0
Saldo baten en lasten	1.779	4.382	7.249	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	-214	0	0	0
Mutatie onderhanden werk	-1.779	-4.382	-7.035	0	0	0
Resultaat voor bestemming	0	0	0	0	0	0

'Medel Afronding'	Werkelijk 2018	Primaire begroting 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023
Baten (totaal)	0	17.165	23.131	23.362	23.099	0
Lasten	-2.921	-5.379	-9.245	-6.384	-2.883	-1.817
Financiële baten / lasten	-758	-499	-505	-247	0	0
Saldo baten en lasten	-3.679	11.288	13.381	16.731	20.216	-1.817
Vennootschapsbelasting	0	0	-430	-441	-265	0
Mutatie onderhanden werk	3.679	-11.288	-12.951	-16.290	-19.951	1.817
Resultaat voor bestemming	0	0	0	0	0	0

Totaal Bedrijvenpark Medel	Werkelijk 2018	Primaire begroting 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023
Baten (totaal)	2.493	23.207	32.208	23.362	23.099	0
Lasten	-3.575	-7.039	-11.073	-6.384	-2.883	-1.817
Financiële baten / lasten	-817	-499	-505	-247	0	0
Saldo baten en lasten	-1.899	15.669	20.630	16.731	20.216	-1.817
Vennootschapsbelasting	0	0	-644	-441	-265	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	3.113	-15.669	-19.986	-16.290	-19.951	1.817
Resultaat voor bestemming	1.214	0	0	0	0	0

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 2020 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 2020

Specificatie van de begrote baten en lasten in 2020 van het Programma 'Bedrijvenpark Medel':

Bedragen x € 1.000

Bedrijvenpark Medel	Medel 1	Medel Afronding	Totaal
Baten programma 'Bedrijvenpark Medel'			
Grondopbrengsten	9.077	23.131	32.208
Overige ontvangsten, subsidies en bijdragen	0	0	0
Totaal baten programma 'Bedrijvenpark Medel'	9.077	23.131	32.208
Lasten programma 'Bedrijvenpark Medel'			
Verwervingen	0	0	0
Inrichtingskosten	-559	-8.408	-8.967
Plankosten/projectbureau	-1.233	-599	-1.832
Diversen	-36	-238	-274
Totaal lasten programma 'Bedrijvenpark Medel'	-1.828	-9.245	-11.073
Totaal saldo baten/lasten van programma 1	7.249	13.886	21.135
Financiële baten en lasten bij het programma			
Mutaties in de voorzieningen	0	0	0
Rente- en bankkosten	0	-505	-505
Totaal financiële baten en lasten	0	-505	-505
Saldo incl. financiële baten en lasten	7.249	13.381	20.630
Vennootschapsbelasting	-214	-430	-644
Mutatie onderhanden werk	-7.035	-12.951	-19.986
Het geraamde saldo van baten en lasten	0	0	0

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	2020	0,04	De toegestane formatie in fte van het apparaat op peildatum januari / aantal inwoners per 1-1-2018
2	Bezetting	Fte per 1.000 inwoners	2020	0,04	De werkelijke bezetting in fte van het apparaat op peildatum januari / aantal inwoners per 1-1-2018
3	Apparaatskosten	Kosten per inwoner	2020	28,15	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	2020	0%	De inhuur voor tijdelijke vervanging of voor inhuur specialisten met specialistische kennis die ontbreekt in de organisatie
5	Overhead	% van totale lasten	2020	1,6%	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

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 2019 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:

- | | |
|---|----------------------------------|
| • Hogere kosten sanering | € 0,25 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Extra kosten civiele techniek | € 0,15 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Gecalculerde vennootschapsbelasting valt mee (POSITIEF) | € 0,15 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Grondprijs stijgt (POSITIEF) | € 0,25 miljoen <i>kans klein</i> |

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

- | | |
|--|--|
| • Tegenvallende procedures ivm PAS besluitvorming | € 2,95 miljoen <i>kans middelgroot</i> |
| • De berekende grondprijs wordt niet gehaald | € 2,15 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Markt verslechtert. Looptijd wordt verlengd met 2 jaar | € 0,75 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Rekenrente blijkt te laag | € 0,9 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Bij gronduitgifte ontstaat "snijverlies" | € 0,8 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Grondprijsstijging wordt niet gehaald | € 1,15 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Hogere saneringskosten | € 0,25 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Kosten archeologie vallen tegen | € 0,25 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Hogere kosten infra en civiele techniek | € 0,5 miljoen <i>kans klein</i> |

• Meer planschade dan geprognoseerd	€ 0,15 miljoen <i>kans klein</i>
• Optimaliseren oppervlakte uitgeefbaar areaal (POSITIEF)	€ 0,75 miljoen <i>kans middelgroot</i>
• Meevallende kosten archeologie (POSITIEF)	€ 0,25 miljoen <i>kans klein</i>
• Meevallende kosten begroting (POSITIEF)	€ 0,2 miljoen <i>kans klein</i>
• Gecalculerde vennootschapsbelasting valt mee (POSITIEF)	€ 0,15 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 risicoparaagraaf. 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 geprognoseerde 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 2019 verwerkt.

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

Voor de grondexploitaties ‘Medel 1’ en ‘Medel afronding’ is een risicoparaagraaf opgesteld. Deze bestaat uit een risico-inventarisatie, de beheersmaatregelen per risico en een weerstandsparaagraaf, inclusief de benodigde weerstandscapaciteit volgens het systeem “NARIS”. Deze paragraaf wordt halfjaarlijks geactualiseerd en is meest recentelijk opgesteld per 1 januari 2019. 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 risicoparaagraaf is onlosmakelijk met de grondexploitaties verbonden. De risico's uit de risicoparaagraaf 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.

Bedragen x € 1.000	Benodigde weerstandscapaciteit (risico's)	Beschikbare weerstandscapaciteit (grondexploitaties)	Weerstandsvermogen (grondexploitaties minus risico's)
Medel 1	150	10.081	9.931
Medel afronding	4.267	11.247	6.980
Vennootschapsbelasting	0	-/- 1.350	-/- 1.350
Reserve tussentijds winstnemen *	0	10.443	10.443
Totaal Industrieschap Medel	4.417	19.978	15.561

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

Het totale weerstandsvermogen heeft een overschot van € 15,6 miljoen (het verschil tussen de benodigde weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit).

Dit positieve overschot is ten opzichte van 1-1-2018 nagenoeg gelijk gebleven (met € 60.000 afgenomen). Ondanks dit marginale verschil hebben zich echter wel enkele wijzigingen voorgedaan:

1. In 'Medel 1':
 - is de benodigde weerstandscapaciteit (de risico's) afgenomen omdat het risico op hogere kosten voor vennootschapsbelasting is komen te vervallen.
 - is de beschikbare weerstandscapaciteit (het grondexploitatie resultaat) toegenomen vanwege meevallende kosten en een gunstig verloop van de kasstroom.
2. In 'Medel afronding':
 - is de benodigde weerstandscapaciteit (de risico's) toegenomen omdat het risico op vertragingen in de procedure rondom het PAS zwaarder weegt.
 - is de beschikbare weerstandscapaciteit (het grondexploitatie resultaat) voor 'Medel afronding' is nagenoeg gelijk gebleven (marginaal afgenomen).

In totaliteit heffen bovenstaande wijzigingen elkaar bijna volledig op.

Om te bepalen in welke mate het weerstandsvermogen ook in 2019 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 4,5. Het valt daarmee in klasse A (uitstekend). Dit is 0,4 lager uit dan in 2018 toen de ratio ook al klasse A (uitstekend) was.

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{\text{€ 19.977.725}}{\text{€ 4.416.779}} = 4,52$$

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 2018	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023	Normen*			Toelichting
							Cat. A	Cat. B	Cat. C	
1. Netto schulddquote: relateert de schulddpositie van de gemeente aan de inkomstestroom	1927%	83%	40%	-15%	-45%	0%	<90%	90%-135%	>135%	Bedrijvenschap Medel is volledig uit vreemd vermogen gefinancierd, de kengetallen geven daarom een vertekend beeld.
1a. Netto schulddquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	1927%	83%	40%	-15%	-45%	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.	18%	29%	45%	91%	100%	100%	>50%	20%-50%	<20%	Bedrijvenschap 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	2342%	123%	72%	30%	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. Het Industrieschap bouwt, met uitzondering van de verplichte winstneming, geen weerstandsvermogen op.

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 2020 als volgt uitzien (op volgorde van vervaldatum):

Leningen	Bedrag in €	Rente%
1. Fixed rate lening bij BNG, met vervaldatum 20 juli 2022	7,0 mln.	2,89%
2. Fixed rate lening bij BNG, met vervaldatum 20 maart 2023	17,5 mln.	2,56%
3. Fixed rate lening bij Waterschap bank, met vervaldatum 31 oktober 2023	2,5 mln.	2,75%
4. Fixed rate lening bij BNG, met vervaldatum 6 januari 2020	2,5 mln.	-/ 0,10%
5. Fixed rate lening bij BNG, met vervaldatum 5 januari 2021	2,5 mln.	0,10%
6. Fixed rate lening bij BNG, met vervaldatum 5 januari 2022	2,0 mln.	0,27%
Totaal	32,0 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).

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 is in overleg met de (financiële) toezichthouder bij de provincie Gelderland om ontheffing te krijgen voor het voldoen aan de renterisiconorm.

Het gemiddelde rentepercentage op de vaste financiering bedraagt op 1-1-2019 1,73%. 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 grondexploitatie 'Medel 1' 2019 als in de grondexploitatie 'Medel afronding' 2019 is met de werkelijke rente van 1,73% 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.

Renteresultaat taakveld Treasury

Bedragen x € 1.000

Renteschema	2020
Externe rentelasten kort- en langlopende geldleningen	505
Externe rentebaten kort- en langlopende geldleningen	0
Saldo rentelasten en rentebaten	505
Rente aan grondexploitaties	-505
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

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.

Marketing en communicatie

Net als in voorgaande jaren zal ook in 2020 de marketing en communicatie zich deels individueel richten op 'Medel 1' en 'Medel Afronding'. 'Medel Afronding' zal in 2020 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.

Voor 'Medel 1' liggen de bidbooks bij de lokale makelaars en gemeenten. Daarnaast zullen de lokale makelaars frequent benaderd worden, zodat Medel 1 goed onder de aandacht blijft. Ook zullen er weer vele artikelen in de regionale bladen worden geplaatst en krijgen alle te vestigende ondernemers een artikel in een regionaal businessblad. Door deze publicatie trekken ze andere kleinere bedrijven misschien richting Medel.

Op de vastgoedbeurs Provada zal Medel weer gepromoot worden samen met Logistics Valley, 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 2020 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 2019 voor de projecten 'Medel 1' en 'Medel afronding'.

Tot stand komen van de grondexploitatie

De (geheime) Grondexploitaties 2019 zijn op 3 juli 2019 door het algemeen bestuur vastgesteld. In 'Medel 1' is voor de jaren 2019 en 2020 nog circa 9,2 hectare vrij beschikbaar. In de grondexploitatie 2019 'Medel 1' is de rekenrente 1,73 %. 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 2020. In 'Medel afronding' fase 1 is voor de jaren 2019 tot en met 2022 nog circa 52,6 hectare vrij beschikbaar. In de grondexploitatie 2019 is de rekenrente 1,73 %. 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 2020 tot en met 2023. Onderstaand worden voor het actuele beeld de cijfers op hoofdlijnen van de grondexploitatie 2019 gepresenteerd.

Geraamde resultaten in grondexploitatie

In het onderstaande overzicht wordt een samenvatting gegeven van het verwachte eindresultaat, conform de vastgestelde grondexploitaties 2019. In dit overzicht zijn de boekwaarden tot en met 2018 (saldo reeds gemaakte kosten en opbrengsten tot 1 januari 2019) en de te verwachten kosten en opbrengsten van 2019 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.

Bedragen x € 1.000.000,-	Medel 1	Medel afronding	Totaal
Gemaakte kosten tot 1 januari 2019	131,8	61,4	193,2
Nog te maken kosten vanaf 1 januari 2019	3,6	23,6	27,2
Totale kosten	135,4	85,0	220,4
Gerealiseerde opbrengsten tot 1 januari 2019	128,7	16,6	145,3
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 januari 2019	17,3	82,0	99,3
Totale opbrengsten	146,0	98,6	244,6
Saldo gerealiseerd tot 1 januari 2019	-3,1	-44,8	-47,9
Saldo nominaal (totale opbrengsten minus totale kosten)	10,6	13,5	24,1
Saldo op eindwaarde (incl rente en inflatie)	10,5	12,4	22,9
Saldo netto contante waarde (ncw) voor belastingen (Vpb)	10,1	11,2	21,3
<i>Per 1 januari 2019</i>			
Afdracht belastingen (Vpb)	nvt	nvt	1,3
Tussentijdse winstneming (reserve) *	9,0	1,4	10,4

* De tussentijdse 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’

De verwachte netto contante waarde voor de grondexploitatie 2018 ‘Medel 1’ is ten opzichte van de grondexploitatie 2018 met € 0,3 miljoen verbeterd naar € 10,1 miljoen (ncw) per 1 januari 2019. De wijziging is marginaal afgezet tegen het totale investeringsvolume en opbrengstenvolume. Om het uiteindelijke positieve resultaat daadwerkelijk te realiseren blijft – naast het monitoren en beheersen van de risico’s - het kasstroommanagement belangrijk.

‘Medel afronding’

De verwachte netto contante waarde voor de grondexploitatie 2018 ‘Medel afronding’ is ten opzichte van de grondexploitatie 2018 met € 20.000 marginaal toegenomen naar € 11,2 miljoen (ncw) per 1 januari 2019. 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. Daarnaast is het voor ‘Medel afronding’ van groot belang om goede sturing te geven aan de uit het stedenbouwkundig plan voortkomende flexibele verkaveling zodat zo min mogelijk “snijverlies” ontstaat en beheersing van de uit te voeren civieltechnische werken. Voor 2019 is het van groot belang de geplande grondverkoop te realiseren.

Risico’s en weerstandscapaciteit

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. 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 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 2020

Bedragen x € 1.000

	Rekening 2018	Begroting 2019 na wijziging	Begroting 2020
Baten programma 'Bedrijvenpark Medel'			
Grondopbrengsten	2.493	21.895	32.208
Overige ontvangsten, subsidies en bijdragen	0	0	0
Totaal baten programma 'Bedrijvenpark Medel'	2.493	21.895	32.208
Lasten programma 'Bedrijvenpark Medel'			
Verwervingen	0	0	0
Inrichtingskosten	2.295	3.683	8.967
Plankosten/projectbureau	1.280	2.136	1.832
Diversen	0	297	274
Totaal lasten programma 'Bedrijvenpark Medel'	3.575	6.115	11.073
Totaal saldo baten/lasten van programma 1	-1.082	15.780	21.135

Financiële baten en lasten bij het programma			
Rente- en bankkosten	817	694	505
Totaal financiële baten en lasten	817	694	505
Saldo incl. financiële baten en lasten	-1.899	15.086	20.630
Algemene dekkingsmiddelen*	0	0	0
Overhead	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	-644
Mutatie onderhanden werk	3.113	-15.086	-19.986
Het geraamde saldo van baten en lasten	1.214	0	0
Toevoegingen aan reserves	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	0	0	0
Het geraamde resultaat	1.214	0	0

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 1-1-2019 plus de algemene inkomstenstijging, zoals deze in de grondexploitatie 2019 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 1-1-2019 plus de algemene kostenstijging, zoals deze in de grondexploitatie 2019 per jaarschijf is berekend).

Toelichting per begrotingspost:

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 (afgerond) geen kosten meer begroot voor de aankoop van gronden in 'Medel afronding'.

Inrichtingskosten

Inrichtingskosten (grondwerk, bouw- en woonrijp maken)

De begroting voor de inrichtingskosten is naar beneden bijgesteld. Dit heeft te maken met de geactualiseerde raming waarin de gunstige aanbestedingen zijn verwerkt.

Archeologie

Het budget in 2020 is voor de afronding van de deze werkzaamheden. De voornaamste uitgaven zijn in 2017 en 2018 gerealiseerd en gebudgetteerd voor 2019.

Milieuonderzoek en saneringen

In 2018 zijn voor diverse onderzoeken en saneringen kosten gemaakt. Gezien de ervaringen in 'Medel 1' en de onderzoeken en saneringen in 2018 in 'Medel afronding' is het budget verhoogd met ingang van 2019.

Nutsvoorzieningen

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

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

Ter stimulering van de verkoop van bedrijfspercelen aan klanten van buiten de regio is een separaat 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:

<i>Bedragen x € 1.000</i>				
	Begr 2020	Begr 2021	Begr 2022	Begr 2023
Automatisering	31	31	31	0
Personeel	138	124	124	89
Administratie en overig	14	14	14	14
Grondexploitaties (dekking)	-182	-168	-168	-102
Saldo	-182	-168	-168	-102

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: 2020-2023

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 2019 voor de projecten 'Medel I' en 'Medel afronding'.

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. 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 2020-2023

Bedragen x € 1.000

Totaal Bedrijvenpark Medel	Werkelijk 2018	Primaire begroting 2019	Begroot 2020	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023
Baten	2.493	23.207	32.208	23.362	23.099	0
Lasten	-4.392	-7.538	-11.578	-6.631	-2.883	-1.817
Bruto resultaat (baten – lasten)	-1.899	15.669	20.630	16.731	20.216	-1.817
Vennootschapsbelasting	0	0	-644	-441	-265	0
Algemene dekkingsmiddelen*	0	0	0	0	0	0
Overhead	0	0	0	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0	0	0	0
Resultaatbestemming						
Toevoegingen aan de reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan de reserves	0	0	0	0	0	0
Resultaat na resultaatbestemming	-1.899	15.669	19.986	16.290	19.951	-1.817
Mutatie voorraad onderhanden werk	3.113	-15.669	-19.986	-16.290	-19.951	1.817
Eindresultaat	1.214	0	0	0	0	0

Financiering van Industrieschap Medel: 2019 - 2023

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:

Bedragen x € 1.000

	2019	2020	2021	2022	2023
Totale financieringsbehoefte	-31.914	-11.928	0	0	0
Verwachte vaste financiering	-32.000	-12.000	0	0	0
Korte termijn leningen	-2.000	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 2019 tot en met 2023 ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

Balansbegroting B2020-2023	R 2018	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023
ACTIVA						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	30	30	0	0	0	0
Materiele vaste activa	66	53	42	34	27	22
Totaal vaste passiva	96	83	42	34	27	22
Vlottende activa						
Onderhanden werk, waaronder gronden in exploitatie	58.382	43.296	23.310	7.020	0	0
Kortlopende vorderingen	1.107	0	0	4.362	10.415	10.420
Totaal vlottende activa	59.489	43.296	23.310	11.382	10.415	10.420
Totaal generaal	59.585	43.379	23.352	11.416	10.442	10.442

PASSIVA	R 2018	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023
Vaste passiva						
Eigen vermogen	10.442	10.442	10.442	10.442	10.442	10.442
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	47.000	31.914	11.928	0	0	0
Totaal vaste passiva	57.442	42.356	22.370	10.442	10.442	10.442
Vlottende passiva						
Kortlopende schulden	2.143	1.023	982	974	0	0
Totaal vlottende passiva	2.143	1.023	982	974	0	0
Totaal generaal	59.585	43.379	23.352	11.416	10.442	10.442

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:

Bedragen x € 1.000

		2018	2019	2020	2021	2022	2023
	EMU Saldo	volgens realisatie rekening	volgens gewijzigde begroting	Volgens meerjarenraming	Volgens meerjarenraming	Volgens meerjarenraming	Volgens meerjarenraming
1	Exploitatiesaldo vóór toevoeging aan c.q. onttrekking uit reserves (zie BBV, artikel 17c).	1.214	15.086	20.630	16.731	20.216	-1.817
2 +	Afschrijvingen ten laste van de exploitatie.	3	3	3	3	3	3
3 +	Bruto dotaties aan de post voorzieningen ten laste van de exploitatie.						
4 -	Investeringen in (im)materiële vaste activa die op de balans worden geactiveerd						
5 +	Baten uit bijdragen van andere overheden, de Europese Unie en overigen, die niet op de exploitatie zijn verantwoord en niet al in mindering zijn gebracht bij post 4						
6 +	Desinvesteringen in (im)materiële vaste activa: Baten uit desinvesteringen in (im)materiële vaste activa (tegen verkoopprijs), voorzover niet op exploitatie verantwoord						
7 -	Aankoop van grond en de uitgaven aan bouw-, woonrijp maken e.d. (alleen transacties met derden die niet op de exploitatie staan)						
8 +	Baten bouwgrondexploitatie: Baten voorzover transacties niet op exploitatie verantwoord						
9 -	Lasten op balanspost Voorzieningen voorzover deze transacties met derden betreffen						
10	Lasten ivm transacties met derden, die niet via de onder post 1 genoemde exploitatie lopen, maar rechtstreeks ten laste van de reserves (inclusief fondsen en dergelijke) worden gebracht en die nog niet vallen onder één van bovenstaande posten						
11	Boekwinst bij verkoop van deelnemingen en aandelen.						
	Berekend EMU-saldo	1.217	15.089	20.633	16.734	20.219	-1.814

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 3 juli 2019 vastgestelde grondexploitatie 2019.

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, 2020	Begr, 2021	Begr, 2022	Begr, 2023
0.4	Overhead				
	Lasten	182	168	168	102
	Baten	182	168	168	102
0.5	Treasury				
	Lasten	505	247	0	0
	Baten	505	247	0	0
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur				
	Lasten	11.073	6.384	2.883	1.817
	Baten	32.208	23.362	23.099	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