

VERSIE AB 01 JULI 2020

Begroting 2021

Industrieschap Medel

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| 1. Algemene beschouwingen | 4 |
| 1.1 Algemene beschouwingen | 4 |
| 1.2 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap in 2021 | 4 |
| 1.3 Het jaar 2021 in vogelvlucht | 4 |
| 2. Programmaplan 2021 | 6 |
| 2.1 Wat willen we bereiken? | 6 |
| 2.2 Wat gaan we ervoor doen in 2021? | 6 |
| 2.3 Wat gaat het kosten? | 8 |
| 2.4 Beleidsindicatoren | 10 |
| 3. Paragrafen | 11 |
| 3.1 Weerstandsvermogen en risicobeheersing | 11 |
| 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 2021” van het Industrieschap Medel. De begroting 2021 is opgesteld voor de grond-exploitatatieprojecten ‘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 jaar-schijf 2021 uit de grondexploitaties per 1-1-2020.

Notie in verband met de situatie met betrekking tot het corona virus:

Op het moment dat de begroting 2021 wordt afgerond is sprake van een bijzondere situatie als gevolg van het coronavirus. Op dit moment is niet in te schatten hoe deze situatie zich verder ontwikkeld en welke gevolgen dit zou kunnen hebben voor de ontwikkeling van het Bedrijvenpark Medel en de hiermee verbonden financiële resultaten. De actuele situatie en de hiermee gepaard gaande onzekerheden zijn gedeeld met de accountant, waarbij er ook een beoordeling heeft plaatsgevonden door een vaktechnische afdeling van het accountantskantoor. Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de huidige situatie en het perspectief vertaald zouden moeten worden naar de begroting voor 2021. Het Industrieschap Medel monitort voortdurend de ontwikkelingen en de hiermee verbonden risico's en gevolgen voor de grondexploitatie en begroting 2021. Waar mogelijk worden dan ook beheersmaatregelen genomen. Mochten de actuele ontwikkelingen leiden tot aangepaste prognoses, dan zal het Industrieschap Medel deze verwerken in de grondexploitatie en begroting 2021.

1.2 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap in 2021

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

Samenstelling van het dagelijks bestuur:

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

1.3 Het jaar 2021 in vogelvlucht

In 2021 ligt het accent op de uitgifte van de resterende kleine kavels (van 2.000 m² tot 9.000 m²) in ‘Medel 1’ en de grotere kavels in ‘Medel afronding’. In 2020 wordt het omgevingsplan voor Medel Afronding vastgesteld door de raad van de gemeente Tiel. Afhankelijk van eventuele beroepsprocedures en het verloop van de behandeling door de Raad van State van deze beroepsprocedures volgt er middels een uitspraak van de Raad van State

in 2020 of in 2021 uitsluitel over de onherroepelijkheid van het omgevingsplan. Voor de aanleg van Medel Afronding en de uitgifte van kavels is een vastgesteld respectievelijk onherroepelijk bestemmingsplan benodigd. Naar verwachting kan in 2021 gestart worden met de aanleg en de uitgifte van kavels vanaf 3 ha op Medel Afronding.

2. Programmaplan 2021

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

2.2 Wat gaan we ervoor doen in 2021?

Project MEDEL 1

Grondverkoppen en overige opbrengsten

Het totaal aan uitgifbare gronden in 'Medel 1' bedraagt 112,7 hectare. Voor 2021 is het de doelstelling om circa 5,8 hectare bedrijfsterrein te verkopen.

Doelstellingen voor 2021:

- de resterende (kleinere) kavels op Medel 1 uitgeven; het voortzetten van de acquisitiestrategie, waaronder het bezoeken van beurzen en het onderhouden van goede contacten met intermediairs en makelaars;
- 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 Rivierenland ;
- Een van meest relevantie vestigingsplaatsfactoren voor bedrijven, arbeidspotentieel betrekken in het beleid en de plannen voor Medel, alsmede het ondersteunen van initiatieven die hieraan bijdragen;
- Het verder ontwikkelen en implementeren van duurzaamheidsbeleid voor het nieuw te ontwikkelen deel van Medel, maar ook voor het bestaande deel van Medel;
- 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.

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 2021 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

Grondverkoppen en overige opbrengsten

Het totaal aan uitgeefbare gronden in 'Medel A' bedraagt 52,7 hectare. Voor 2021 is het de doelstelling om circa 10,54 hectare bedrijfsterrein te verkopen.

Doelstellingen voor 2021:

- het verkrijgen van een onherroepelijk omgevingsplan voor Medel Afronding;
- Uitgifte van kavels vanaf 3 ha op Medel Afronding;
- het voortzetten van de acquisitiestrategie, waaronder het bezoeken van beurzen en het onderhouden van goede contacten met intermediairs en makelaars;
- 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 Rivierenland ;
- Een van meest relevantie vestigingsplaatsfactoren voor bedrijven, arbeidspotentieel betrekken in het beleid en de plannen voor Medel, alsmede het ondersteunen van initiatieven die hieraan bijdragen;
- Het verder ontwikkelen en implementeren van duurzaamheidsbeleid voor het nieuw te ontwikkelen deel van Medel, maar ook voor het bestaande deel van Medel;
- 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.

Duurzaamheid

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

Incidentele baten

Naast de ontvangsten als gevolg van grondverkoppen 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 2021 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 zijn de vondsten geconserveerd en wordt gestart met het uitwerken van de rapporten. In 2021 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 2021 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 2021 tot en met 2024. Ter vergelijking zijn de gerealiseerde bedragen uit 2019 en de bedragen uit de begroting 2020 opgenomen. De bedragen voor de meerjarenbegroting zijn afgestemd op de Grondexploitatie 2020. Het algemeen bestuur wordt gevraagd de onderstaande begroting voor 2021 vast te stellen en de meerjarenbegroting voor 2022-2024 voor kennisgeving aan te nemen.

Bedragen x € 1.000

| 'Medel 1' | Werkelijk 2019 | Primaire begroting 2020 | Begroot 2021 | Begroot 2022 | Begroot 2023 | Begroot 2024 |
|----------------------------------|----------------|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Baten (totaal) | 1.585 | 9.077 | 8.093 | 0 | 0 | 0 |
| Lasten | -383 | -1.828 | -1.385 | 0 | 0 | 0 |
| Financiële baten / lasten | -47 | 0 | 109 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo baten en lasten | 1.155 | 7.249 | 6.818 | 0 | 0 | 0 |
| Vennootschapsbelasting | 0 | -214 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mutatie onderhanden werk | -327 | -7.035 | -6.818 | 0 | 0 | 0 |
| Resultaat voor bestemming | 828 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| 'Medel Afronding' | Werkelijk 2019 | Primaire begroting 2020 | Begroot 2021 | Begroot 2022 | Begroot 2023 | Begroot 2024 |
|----------------------------------|----------------|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Baten (totaal) | 0 | 23.131 | 16.784 | 16.952 | 17.121 | 17.292 |
| Lasten | -1.705 | -9.245 | -8.268 | -5.804 | -3.203 | -1.181 |
| Financiële baten / lasten | -678 | -505 | -659 | -531 | -363 | -158 |
| Saldo baten en lasten | -2.383 | 13.381 | 7.857 | 10.617 | 13.555 | 15.953 |
| Vennootschapsbelasting | 0 | -430 | -441 | -265 | 0 | 0 |
| Mutatie onderhanden werk | 2.352 | -12.951 | -7.416 | -10.352 | -13.555 | -15.953 |
| Resultaat voor bestemming | -31 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Totaal Bedrijvenpark Medel | Werkelijk 2019 | Primaire begroting 2020 | Begroot 2021 | Begroot 2022 | Begroot 2023 | Begroot 2024 |
|----------------------------------|----------------|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Baten (totaal) | 1.585 | 32.208 | 24.877 | 16.952 | 17.121 | 17.292 |
| Lasten | -2.089 | -11.073 | -9.652 | -5.804 | -3.203 | -1.181 |
| Financiële baten / lasten | -725 | -505 | -550 | -531 | -363 | -158 |
| Saldo baten en lasten | -1.229 | 20.630 | 14.674 | 10.617 | 13.555 | 15.953 |
| Vennootschapsbelasting | 0 | -644 | -441 | -265 | 0 | 0 |
| Algemene dekkingsmiddelen* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overhead** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Onvoorzien | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mutatie onderhanden werk | 2.026 | -19.986 | -14.233 | -10.352 | -13.555 | -15.953 |
| Resultaat voor bestemming | 797 | 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 2021 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 2021

Specificatie van de begrote baten en lasten in 2021 van het Programma 'Bedrijvenpark Medel':

Bedragen x € 1.000

| Bedrijvenpark Medel | Medel 1 | Medel Afronding | Totaal |
|--|----------------|------------------------|---------------|
| Baten programma 'Bedrijvenpark Medel' | | | |
| Grondopbrengsten | 8.093 | 16.784 | 24.877 |
| Overige ontvangsten, subsidies en bijdragen | 0 | 0 | 0 |
| Totaal baten programma 'Bedrijvenpark Medel' | 8.093 | 16.784 | 24.877 |
| | | | |
| Lasten programma 'Bedrijvenpark Medel' | | | |
| Verwervingen | 0 | 0 | 0 |
| Inrichtingskosten | -573 | -7.521 | -8.093 |
| Plankosten/projectbureau | -274 | -578 | -852 |
| Diversen | -538 | -169 | -707 |
| Totaal lasten programma 'Bedrijvenpark Medel' | -1.385 | -8.268 | -9.652 |
| | | | |
| Totaal saldo baten/lasten van programma 1 | 6.709 | 8.516 | 15.225 |
| | | | |
| Financiële baten en lasten bij het programma | | | |
| Mutaties in de voorzieningen | 0 | 0 | 0 |
| Rente- en bankkosten | 109 | -659 | -550 |
| Totaal financiële baten en lasten | 109 | -659 | -550 |
| Saldo incl. financiële baten en lasten | 6.818 | 7.857 | 14.674 |
| Vennootschapsbelasting | 0 | -441 | -441 |
| Mutatie onderhanden werk | -6.818 | -7.416 | -14.233 |
| 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 | 2021 | 0,04 | De toegestane formatie in fte van het apparaat op peildatum januari / aantal inwoners per 1-1-2019 |
| 2 | Bezetting | Fte per 1.000 inwoners | 2021 | 0,04 | De werkelijke bezetting in fte van het apparaat op peildatum januari / aantal inwoners per 1-1-2019 |
| 3 | Apparaatskosten | Kosten per inwoner | 2021 | 11,01 | 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 | 2021 | 1,1% | De inhuur voor tijdelijke vervanging of voor inhuur specialisten met specialistische kennis die ontbreekt in de organisatie |
| 5 | Overhead | % van totale lasten | 2021 | 2,0% | 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 2020 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:

- | | |
|---|--|
| • Rekenrente blijkt te laag | € 1,0 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Bij gronduitgifte ontstaat "snijverlies" | € 0,8 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Grondprijsstijging wordt niet gehaald | € 2,57 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Vertraging door PAS | € 0,24 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Hogere saneringskosten | € 0,25 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Hogere kosten infra en civiele techniek | € 0,2 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) € 0,6 miljoen *kans klein*
- Gecalculerde vennootschapsbelasting valt mee (POSITIEF) € 0,15 miljoen *kans klein*
- Snellere uitgifte € 1,26 miljoen *kans middelgroot*

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 geagnosticeerde positieve resultaat).*

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 risico simulatie systeem van ‘GrexManager’. Deze paragraaf wordt halfjaarlijks geactualiseerd en is meest recentelijk opgesteld per 1 januari 2020. 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.

| | Benodigde weerstandscapaciteit (risico's) | Beschikbare weerstandscapaciteit (grondexploitaties) | Weerstandvermogen (grondexploitaties minus risico's) |
|---|---|--|--|
| Medel 1 | € 149.000 | € 10.830.591 | € 10.681.591 |
| Medel afronding | € 2.100.000 | € 10.819.253 | € 8.719.253 |
| Vennootschapsbelasting | € - | € -/- 1.300.000 | € -/- 1.300.000 |
| Totaal Industrieschap Medel | € 2.249.000 | € 20.349.844 | € 18.100.844 |
| <i>Reserve tussentijds winstnemen *</i> | € - | € 11.237.700 | € 11.237.700 |

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

Het totale weerstandsvermogen heeft een overschot van € 18,1 miljoen (het verschil tussen de benodigde weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit).

Dit positieve overschot is ten opzichte van 1-1-2019 gestegen met € 2,5 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de volgende wijzigingen:

1. In 'Medel 1':
 - is de benodigde weerstandscapaciteit (de risico's) nagenoeg gelijk gebleven.
 - is de beschikbare weerstandscapaciteit (het grondexploitatie resultaat) toegenomen vanwege de verlaging van de kostenraming voor stimuleringsmaatregelen voor de verkoop van de resterende kleine kavels.
2. In 'Medel afronding':
 - is de benodigde weerstandscapaciteit (de risico's) afgenomen omdat de kans op versneling van de uitgifte zwaar weegt.
 - is de beschikbare weerstandscapaciteit (het grondexploitatie resultaat) afgenomen vanwege een vertraging in het uitgifte tempo door de stikstof-problematiek.

Om te bepalen in welke mate het weerstandsvermogen ook in 2020 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 9,05. Deze ratio is het saldo van de ratio's van 'Medel 1' en 'Medel afronding' zoals vermeld in de bijlagen D. De totale ratio valt daarmee net als in voorgaande jaren in klasse A (uitstekend).

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{\text{€ 20.349.844}}{\text{€ 2.249.000}} = 9,05$$

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 2019 | B 2020 | B 2021 | B 2022 | B 2023 | B 2024 | Normen* | | | Toelichting |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|----------|--------|---|
| | | | | | | | Cat. A | Cat. B | Cat. C | |
| 1. Netto schuldquote: relateert de schuldpositie van de gemeente aan de inkomstenstroom | 3107% | 40% | 150% | 159% | 78% | -15% | <90% | 90%-135% | >135% | Bedrijfschap Medel is volledig uit vreemd vermogen gefinancierd, de kengetallen geven daarom een vertekend beeld. |
| 1a. Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen | 3107% | 40% | 150% | 159% | 78% | -15% | <90% | 90%-135% | >135% | Bedrijfschap Medel houdt bouw geen Eigen Vermogen op, met uitzondering van de verplichte winstneming (POC-methode). |
| 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% | 45% | 23% | 29% | 46% | 131% | >50% | 20%-50% | <20% | Gezien de aard van de activiteiten van Medel kunnen de jaarlijkse inkomsten (baten voor bestemming) enorm afwijken. |
| 3. Kengetal Grondexploitatie: in - en nog niet in exploitatie gronden / Totale baten voor bestemming | 2342% | 72% | 195% | 225% | 143% | 50% | <20% | 20%-35% | >35% | Alle baten en lasten zijn incidenteel van aard. |
| 4. Structurele exploitatieruimte | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | >0% | >0% | >0% | N.v.t. |
| 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. | N.v.t. |

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

Relatie tot de financiële positie

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

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, 02 juli 2019 tot 03 augustus 2020 | 5,0 mln. | -/- 0,32% |
| 2. Fixed rate lening bij BNG, 20 juli 2012 tot 20 juli 2022 | 7,0 mln. | 2,89% |
| 3. Fixed rate lening bij BNG, 20 maart 2013 tot 20 maart 2023 | 17,5 mln. | 2,56% |
| 4. Fixed rate lening bij Waterschap bank, 01 november 2013 tot 31 oktober 2023 | 2,5 mln. | 2,75% |
| 5. Fixed rate lening bij Waterschap bank, 29 april 2019 tot 29 mei 2020 | 8,0 mln. | -/- 0,30% |
| 6. Fixed rate lening bij BNG, 05 november 2018 tot 06 januari 2020 | 2,5 mln. | -/- 0,10% |
| 7. Fixed rate lening bij BNG, 05 november 2018 tot 05 januari 2021 | 2,5 mln. | 0,10% |
| 8. Fixed rate lening bij BNG, 05 november 2018 tot 05 januari 2022 | 2,0 mln. | 0,27% |
| 9. Fixed rate lening bij Waterschap bank, 30 september 2019 tot 30 oktober 2020 | 2,0 mln. | -/- 0,38% |
| Totaal | 49,0 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. Bij het afsluiten van leningen met een kortlopende looptijd worden de regels van de kasgeldlimiet in acht genomen.

Renterisico

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

De renterisiconorm geeft de norm aan met betrekking tot de renterisico's over de vaste schulden. Deze norm bepaalt het maximale deel van de vaste schuld dat in aanmerking mag komen voor aflossing (*al dan niet met herfinanciering*) en/of renteherziening. Als gevolg van deze norm kan een rentestijging op de kapitaalmarkt slechts gedeeltelijk doorwerken in de te betalen rentelasten over de vaste schuld.

Gezien het specifieke verloop van uitgaven, inkomsten en financieringsbehoefte bij de gebiedsontwikkeling van Industrieschap Medel, alsmede de dynamiek die zich hierin voordoet, maakt het praktisch onuitvoerbaar om aan de renterisiconorm te voldoen zonder maatregelen die onlogisch zijn en ook op gespannen voet staan met het BBV en die bovendien financieel nadelig zijn voor het resultaat van de grondexploitaties. Industrieschap Medel heeft ontheffing gekregen van de (financiële) toezichthouder bij de provincie Gelderland voor het voldoen aan de renterisiconorm.

Beleid inzake de financiering van het Industrieschap

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

Renteresultaat taakveld Treasury

Bedragen x € 1.000

| Renteschema | 2021 |
|---|-------------|
| Externe rentelasten kort- en langlopende geldleningen | 550 |
| Externe rentebaten kort- en langlopende geldleningen | 0 |
| Saldo rentelasten en rentebaten | 550 |
| Rente aan grondexploitaties | 550 |
| 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 grondverkopen, 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.

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 2021 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.

Planning en control

De organisatie is bezig met de voorbereiding op de invoering van de rechtmatigheidsverantwoording vanaf 2021. Daarnaast is er een tool geïmplementeerd voor de berekeningen voor de grondexploitatie is. Dat laatste onder andere op advies van de accountant.

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 2020 voor de projecten 'Medel 1' en 'Medel afronding'.

Tot stand komen van de grondexploitatie

De (geheime) Grondexploitaties 2020 zijn op 1 juli 2020 door het algemeen bestuur vastgesteld. In 'Medel 1' is voor de jaren 2020 en 2021 nog circa 11,5 hectare vrij beschikbaar. In de grondexploitatie 2020 'Medel 1' is de rekenrente 1,40 %. 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 2020 tot en met 2025 nog circa 52,7 hectare vrij beschikbaar. In de grondexploitatie 2020 is de rekenrente 1,40 %. Dit is het werkelijke rentepercentage, conform gewijzigde richtlijnen binnen het BBV. Verder is er rekening gehouden met een kostenstijging van 2,0% voor de gehele looptijd en een opbrengstenstijging van 1,0%. Onderstaand worden voor het actuele beeld de cijfers op hoofdlijnen van de grondexploitatie 2020 gepresenteerd.

Geraamde resultaten in grondexploitatie

In het onderstaande overzicht wordt een samenvatting gegeven van het verwachte eindresultaat, conform de vastgestelde grondexploitaties 2020. In dit overzicht zijn de boekwaarden tot en met 2019 (saldo reeds gemaakte kosten en opbrengsten tot 1 januari 2020) en de te verwachten kosten en opbrengsten van 2020 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 2020 | € 132,2 | € 63,8 | € 196,0 |
| Nog te maken kosten vanaf 1 januari 2020 | € 2,7 | € 22,8 | € 25,5 |
| Totale kosten | € 135,0 | € 86,6 | € 221,5 |
| Gerealiseerde opbrengsten tot 1 januari 2020 | € 130,3 | € 16,6 | € 146,8 |
| Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 januari 2020 | € 15,9 | € 82,7 | € 98,6 |
| Totale opbrengsten | € 146,2 | € 99,3 | € 245,4 |
| Saldo gerealiseerd tot 1 januari 2020 | € -2,0 | € -47,2 | € -49,2 |
| Saldo nominaal (totale opbrengsten minus totale kosten) | € 11,2 | € 12,7 | € 23,9 |
| Saldo op eindwaarde (incl rente en inflatie) | € 11,3 | € 12,4 | € 23,7 |
| Saldo netto contante waarde (ncw) voor belastingen (Vpb) | € 10,8 | € 10,8 | € 21,6 |
| <i>Per 1 januari 2020</i> | | | |
| Afdracht belastingen (Vpb) | nvt | nvt | € 1,3 |
| Tussentijdse winstneming (reserve) * | € 9,8 | € 1,4 | € 11,2 |

* 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 2020 ‘Medel 1’ is ten opzichte van de grondexploitatie 2019 met € 0,7 miljoen verbeterd naar € 10,8 miljoen (ncw) per 1 januari 2020. 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 2020 ‘Medel afronding’ is ten opzichte van de grondexploitatie 2019 met € 0,4 miljoen afgenomen naar € 10,8 miljoen (ncw) per 1 januari 2020. 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. Maar het grootste belang is 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 2021

Bedragen x € 1.000

| | Rekening 2019 | Begroting 2020 na wijziging | Begroting 2021 |
|--|---------------|--------------------------------|----------------|
| Baten programma 'Bedrijvenpark Medel' | | | |
| Grondopbrengsten | 1.585 | 7.805 | 24.877 |
| Overige ontvangsten, subsidies en bijdragen | 0 | 0 | 0 |
| Totaal baten programma 'Bedrijvenpark Medel' | 1.585 | 7.805 | 24.877 |
| Lasten programma 'Bedrijvenpark Medel' | | | |
| Verwervingen | 0 | 0 | 0 |
| Inrichtingskosten | 1.151 | 3.263 | 8.093 |
| Plankosten/projectbureau | 938 | 1.442 | 852 |
| Diversen | 0 | 162 | 707 |
| Totaal lasten programma 'Bedrijvenpark Medel' | 2.089 | 4.867 | 9.652 |
| Totaal saldo baten/lasten van programma 1 | -504 | 2.938 | 15.225 |

| | | | |
|---|---------------|--------------|---------------|
| Financiële baten en lasten bij het programma | | | |
| Rente- en bankkosten | 725 | 668 | 550 |
| Totaal financiële baten en lasten | 725 | 668 | 550 |
| Saldo incl. financiële baten en lasten | -1.229 | 2.270 | 14.674 |
| Algemene dekkingsmiddelen* | 0 | 0 | 0 |
| Overhead | 0 | 0 | 0 |
| Onvoorzien | 0 | 0 | 0 |
| Vennootschapsbelasting | 0 | -644 | -441 |
| Mutatie onderhanden werk | 2.025 | -1.626 | -14.233 |
| Het geraamde saldo van baten en lasten | 797 | 0 | 0 |
| Toevoegingen aan reserves | 0 | 0 | 0 |
| Onttrekkingen aan reserves | 0 | 0 | 0 |
| Het geraamde resultaat | 797 | 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 1-1-2020 plus de algemene inkomstenstijging, zoals deze in de grondexploitatie 2020 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 1-1-2020 plus de algemene kostenstijging, zoals deze in de grondexploitatie 2020 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)

Het budget voor 2021 is verhoogd. Dat wordt veroorzaakt door de vertraging in de planologische procedure in Medel afronding waardoor de begrote investeringen doorschuiven van 2020 door naar 2021.

Archeologie

Het budget in 2021 is voor de afronding van de archeologische werkzaamheden.

Milieuonderzoek en saneringen

Het budget voor 2021 is verhoogd. Dat wordt deels veroorzaakt door de vertraging in de planologische procedure in Medel afronding waardoor begrote kosten doorschuiven van 2020 naar 2021 (zie ook inrichtingskosten), maar ook doordat de begroting is opgehoogd met extra kosten in verband met de nieuwe vereisten voor onderzoek naar PFAS.

Nutsvoorzieningen

Het budget voor 2021 is verhoogd in verband met het doorschuiven van begrote kosten van 2020 naar 2021 door vertraging in de planologische procedure in Medel afronding (zie ook inrichtingskosten).

Plankosten/projectbureau

Plankosten

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

van het bestemmingsplan, de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het opstellen van een definitief inrichtingsplan.

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

Verkoopkosten

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:

Bedragen x € 1.000

| | Begr 2021 | Begr 2022 | Begr 2023 | Begr 2024 |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Automatisering | 8 | 0 | 0 | 0 |
| Personeel | 161 | 94 | 94 | 94 |
| Administratie en overig | 31 | 16 | 16 | 16 |
| Grondexploitaties (dekking) | -199 | -110 | -110 | -110 |
| Saldo | 0 | 0 | 0 | 0 |

Incidentele baten en lasten

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

Meerjarenraming van baten en lasten Industrieschap Medel: 2021-2024

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 2020 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 2021-2024

Bedragen x € 1.000

| Totaal Bedrijvenpark Medel | Werkelijk 2019 | Primaire begroting 2020 | Begroot 2021 | Begroot 2022 | Begroot 2023 | Begroot 2024 |
|-----------------------------------|----------------|-------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Baten | 1.585 | 32.208 | 24.877 | 16.952 | 17.121 | 17.292 |
| Lasten | -2.814 | -11.578 | -10.203 | -6.335 | -3.566 | -1.340 |
| Bruto resultaat (baten – lasten) | -1.229 | 20.630 | 14.674 | 10.617 | 13.555 | 15.953 |
| Vennootschapsbelasting | 0 | -644 | -441 | -265 | 0 | 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 | -1.229 | 19.986 | 14.233 | 10.352 | 13.555 | 15.953 |
| Mutatie voorraad onderhanden werk | 2.025 | -19.986 | -14.233 | -10.352 | -13.555 | -15.953 |
| Eindresultaat | 797 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Financiering van Industrieschap Medel: 2020 - 2024

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

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|------|
| Totale financieringsbehoefte | 51.270 | 37.036 | 26.685 | 13.130 | 0 |
| Verwachte vaste financiering | 51.000 | 37.000 | 27.000 | 13.000 | 0 |
| Korte termijn leningen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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

4.2 De uiteenzetting van de financiële positie en de toelichting

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

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

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

Geprognosticeerde begin- en eindbalans van het begrotingsjaar

De begrote balans geeft een inschatting weer voor de komende jaren van de bezittingen en schulden, de prognose is afgeleid van de actuele grondexploitatie. De geprognosticeerde balans voor de jaren 2020 tot en met 2024 ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

| Balansbegroting B2020-2024 | R 2019 | B 2020 | B 2021 | B 2022 | B 2023 | B 2024 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| ACTIVA | | | | | | |
| Vaste activa | | | | | | |
| Financiële vaste activa | 30 | 30 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Materiele vaste activa | 61 | 49 | 39 | 31 | 25 | 20 |
| Totaal vaste passiva | 91 | 79 | 39 | 31 | 25 | 20 |
| Vlottende activa | | | | | | |
| Onderhanden werk, waaronder gronden in exploitatie | 60.407 | 62.677 | 48.443 | 38.092 | 24.537 | 8.584 |
| Kortlopende vorderingen | 1.751 | 450 | 451 | 450 | 0 | 2.634 |
| Totaal vlottende activa | 62.158 | 63.127 | 48.894 | 38.542 | 24.537 | 11.218 |
| Totaal algemeen | 62.249 | 63.206 | 48.933 | 38.573 | 24.562 | 11.238 |

| PASSIVA | R 2019 | B 2020 | B 2021 | B 2022 | B 2023 | B 2024 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Vaste passiva | | | | | | |
| Eigen vermogen | 11.238 | 11.238 | 11.238 | 11.238 | 11.238 | 11.238 |
| Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen | 49.000 | 51.270 | 37.036 | 26.685 | 13.130 | |
| Totaal vaste passiva | 60.238 | 62.507 | 48.274 | 37.922 | 24.368 | 11.238 |
| Vlottende passiva | | | | | | |
| Kortlopende schulden | 2.011 | 699 | 659 | 651 | 194 | 0 |
| Totaal vlottende passiva | 2.011 | 699 | 659 | 651 | 194 | 0 |
| Totaal algemeen | 62.249 | 63.206 | 48.933 | 38.573 | 24.562 | 11.238 |

EMU saldo

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

| | | | | <i>Bedragen x € 1.000</i> | | | | |
|--|--------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| EMU-Saldo | | | | -2.259 | 14.244 | 10.359 | 13.562 | 15.958 |
| EMU-saldo referentiewaarde | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verschil EMU-saldo & referentiewaarde | | | | -2.259 | 14.244 | 10.359 | 13.562 | 15.958 |
| Mutaties (1 januari tot 31 december) | Activa | Financ. Vaste activa | Kapitaalverstrekkings en leningen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | Uitzettingen | 0 | -30 | 0 | 0 | 0 |
| | | Vlottende activa | Uitzettingen | -1.300 | 0 | -1 | -450 | 2.634 |
| | | | Liquide middelen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Overlopende activa | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | Passiva | Vaste passiva | Vaste schuld | 2.270 | -14.233 | -10.352 | -13.555 | -13.130 |
| | | | Vlottende passiva | -1.312 | -40 | -8 | -457 | -194 |
| | | Overlopende passiva | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Eventuele boekwinst bij verkoop effecten en (im)materiële vaste activa | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Stand en verloop reserves en voorzieningen

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

Toelichting op de uiteenzetting van de financiële positie

De weergegeven baten en lasten voor een begrotingsjaar zijn afgeleid van de betreffende jaarschijf in de op 1 juli 2020 vastgestelde grondexploitatie 2020.

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. 2021 | Begr. 2022 | Begr. 2023 | Begr. 2024 |
|----------|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 0.4 | Overhead | | | | |
| | Lasten | 199 | 110 | 110 | 110 |
| | Baten | 199 | 110 | 110 | 110 |
| 0.5 | Treasury | | | | |
| | Lasten | 550 | 531 | 363 | 158 |
| | Baten | 550 | 531 | 363 | 158 |
| 3.2 | Fysieke bedrijfsinfrastructuur | | | | |
| | Lasten | 9.652 | 5.804 | 3.203 | 1.181 |
| | Baten | 24.877 | 16.952 | 17.121 | 17.292 |

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 |