

VERSIE AB 07 JULI 2021

Begroting 2022

Industrieschap Medel

Inhoudsopgave

1. Algemene beschouwingen	4
1.1 Algemene beschouwingen	4
1.2 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap in 2022	4
1.3 Het jaar 2022 in vogelvlucht	5
2. Programmaplan 2022	6
2.1 Wat willen we bereiken?	6
2.2 Wat gaan we ervoor doen in 2022?	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
3.6 Corona paragraaf	19
4. Financiële begroting	20
4.1 Overzicht van baten en lasten in de begroting en de toelichting	20
4.2 De uiteenzetting van de financiële positie en de toelichting	24
Bijlage: Overzicht geraamde baten en lasten per taakveld	26

1. Algemene beschouwingen

1.1 Algemene beschouwingen

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

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

Voor u ligt de “Begroting 2022” van het Industrieschap Medel. De begroting 2022 is opgesteld voor de grondexploitatieprojecten ‘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 2022 uit de grondexploitaties per 1-1-2021.

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

Op het moment dat de begroting 2022 wordt afgerond is sprake van een bijzondere situatie als gevolg van het coronavirus. Om de risico's voor de ontwikkeling en gronduitgifte van Medel goed in te kunnen schatten is gekeken naar de actuele stand van zaken, de verwachtingen voor de toekomst en naar de ervaringen in 2020. Om de impact nader te beoordelen is daarom door een extern specialistisch adviesbureau onderzoek gedaan. Voor 2021 kan enige vertraging worden verwacht voor de uitgifte van kavels op ‘Medel 1’. Voor ‘Medel afronding’ (waarvoor de eerste uitgifte in 2022 staat gepland) wordt geen impact verwacht.

Deze 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 2022. Het Industrieschap Medel monitort voortdurend de ontwikkelingen en de hiermee verbonden risico's en gevolgen voor de grondexploitatie en begroting 2022. 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 2022.

1.2 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap in 2022

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) – tot 20 februari 2020
- Wethouder de heer M.A. Klein (gemeente Neder-Betuwe) – met ingang van 20 februari 2020
- 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 J.W. Keuken (gemeente Neder-Betuwe) – tot 20 februari 2020
- Wethouder de heer M.A. Klein (gemeente Neder-Betuwe) – met ingang van 20 februari 2020
- Wethouder de heer S.H.R. van Someren (gemeente Neder-Betuwe)

1.3 Het jaar 2022 in vogelvlucht

In 2022 ligt het accent op de uitgifte van kavels in 'Medel afronding'. In 2020 is het bestemmingsplan voor Medel Afronding vastgesteld door de raad van de gemeente Tiel. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Raad van State, in 2021 wordt een uitspraak verwacht. In 2021 krijgt het Industrieschap Medel uitsluitel over de onherroepelijkheid van het bestemmingsplan en de hiermee verbonden mogelijkheid om aansluitend over te gaan tot de uitgifte van bedrijfskavels. Industrieschap Medel gaat uit van een beslissing die leidt tot een onherroepelijk bestemmingsplan, echter de jurisprudentie die in ontwikkeling is ten aanzien van het aspect stikstofdepositie breng met zich mee dat er risico's bestaan over de uitkomst van de procedure. Naar verwachting kan in 2022 gestart worden met de aanleg en de uitgifte van kavels vanaf 3 ha op Medel Afronding.

2. Programmaplan 2022

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 2022?

Project MEDEL 1

Medel 1 wordt afgesloten per ultimo 2021.

Grondverkopen en overige opbrengsten

Het totaal aan uitgifbare gronden in 'Medel 1' bedraagt 112,1 hectare. Voor 2022 resteert er volgens de planning nog de uitgifte van één kavel, namelijk Z22b. Eind 2021 wordt bezien op welke wijze deze verkocht zal worden respectievelijk zal worden overgedragen. De doelstelling is om voor 2022 is om deze kavel te verkopen.

Incidentele baten

Naast de ontvangsten als gevolg van grondverkopen 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 2022 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 zijn voorafgaand aan 2022 al uitgevoerd, gerelateerd aan de uitgifte van de kavels.

Project MEDEL AFRONDING

Grondverkopen en overige opbrengsten

Het totaal aan uitgifbare gronden in 'Medel A' bedraagt 53,1 hectare. Voor 2022 is het de doelstelling om circa 17,7 hectare bedrijfsterrein te verkopen.

Doelstellingen voor 2022:

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

Incidentele baten

Naast de ontvangsten als gevolg van grondverkoop 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 2022 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. Vanaf 2018 zijn de vondsten geconserveerd en is gestart met het uitwerken van de rapporten. In 2022 worden nog de verplichte afrondende rapportage werkzaamheden uitgevoerd en zal nog publieksvoorlichting plaatsvinden.

Civiele techniek

Bouw- en woonrijpmaken

In 2018 is gestart met de realisatie van de hoofdontsluiting als basis van de openbare infrastructuur binnen 'Medel Afronding'. Na een pauze van deze werkzaamheden vanwege het niet tot stand komen van een onherroepelijk bestemmingsplan zullen deze werkzaamheden naar verwachting zijn herstart in 2021, in 2022 worden deze werkzaamheden grotendeels afgerond. In 2022 wordt nog een deel van de bedrijfskavels bouwrijp gemaakt en vinden er diverse werkzaamheden plaats voor de aansluiting van bedrijfskavels op de openbare infrastructuur en nutsvoorzieningen.

2.3 Wat gaat het kosten?

In de onderstaande tabel zijn alle geraamde baten en lasten opgenomen voor de jaren 2022 tot en met 2025. Ter vergelijking zijn de gerealiseerde bedragen uit 2020 en de bedragen uit de begroting 2021 opgenomen. De bedragen voor de meerjarenbegroting zijn afgestemd op de Grondexploitatie 2021. Het algemeen bestuur wordt gevraagd de onderstaande begroting voor 2022 vast te stellen en de meerjarenbegroting voor 2023-2025 voor kennisgeving aan te nemen.

Bedragen x € 1.000

'Medel 1'	Werkelijk 2020	Primaire begroting 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025
Baten (totaal)	3.184	8.093	0	0	0	0
Lasten	-482	-1.385	0	0	0	0
Financiële baten / lasten	-27	109	0	0	0	0
Saldo baten en lasten	2.675	6.817	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0
Mutatie onderhanden werk	-2.420	-6.817	0	0	0	0
Resultaat voor bestemming	255	0	0	0	0	0

'Medel Afronding'	Werkelijk 2020	Primaire begroting 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025
Baten (totaal)	0	16.784	21.773	21.990	22.210	22.432
Lasten	-1.108	-8.268	-6.437	-6.521	-4.307	-3.101
Financiële baten / lasten	-637	-659	-607	-409	-191	56
Saldo baten en lasten	-1.745	7.857	14.728	15.060	17.713	19.387
Vennootschapsbelasting	0	-441	-265	0	-650	0
Mutatie onderhanden werk	2.017	-7.416	-21.891	-12.029	-13.853	-19.387
Resultaat voor bestemming	272	0	-7.428	3.031	3.209	0

Totaal Bedrijvenpark Medel	Werkelijk 2020	Primaire begroting 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025
Baten (totaal)	3.184	24.877	21.773	21.990	22.210	22.432
Lasten	-1.590	-9.653	-6.437	-6.521	-4.307	-3.101
Financiële baten / lasten	-664	-550	-607	-409	-191	56
Saldo baten en lasten	930	14.674	14.728	15.060	17.713	19.387
Vennootschapsbelasting	0	-441	-265	0	-650	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	-402	-14.233	-21.891	-12.029	-13.853	-19.387
Resultaat voor bestemming	528	0	-7.428	3.031	3.209	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 2022 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 2022

Specificatie van de begrote baten en lasten in 2022 van het Programma 'Bedrijvenpark Medel':

Bedragen x € 1.000

Bedrijvenpark Medel	Medel 1	Medel Afronding	Totaal
Baten programma 'Bedrijvenpark Medel'			
Grondopbrengsten	0	21.773	21.773
Overige ontvangsten, subsidies en bijdragen	0	0	0
Totaal baten programma 'Bedrijvenpark Medel'	0	21.773	21.773
Lasten programma 'Bedrijvenpark Medel'			
Verwervingen	0	0	0
Inrichtingskosten	0	-5.565	-5.565
Plankosten/projectbureau	0	-596	-596
Diversen	0	-277	-277
Totaal lasten programma 'Bedrijvenpark Medel'	0	-6.437	-6.437
Totaal saldo baten/lasten van programma 1	0	15.336	15.336
Financiële baten en lasten bij het programma			
Mutaties in de voorzieningen	0	0	0
Rente- en bankkosten	0	-607	-607
Totaal financiële baten en lasten	0	-607	-607
Saldo incl. financiële baten en lasten	0	14.728	14.728
Vennootschapsbelasting	0	-265	-265
Mutatie onderhanden werk	0	-21.891	-21.891
Het geraamde saldo van baten en lasten	0	-7.428	-7.428

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	2022	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	2022	0,04	De werkelijke bezetting in fte van het apparaat op peildatum januari / aantal inwoners per 1-1-2019
3	Apparaatskosten	Kosten per inwoner	2022	7,02	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	2022	0,8%	De inhuur voor tijdelijke vervanging of voor inhuur specialisten met specialistische kennis die ontbreekt in de organisatie
5	Overhead	% van totale lasten	2022	2,3%	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 2021 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:

- | | |
|--|----------------------------------|
| • Extra kosten civiele techniek | € 0,05 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Hogere kosten sanering | € 0,10 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Budget stimuleringsmaatregelen (POSITIEF) | € 0,20 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Gecalculeerde vennootschapsbelasting valt mee (POSITIEF) | € 0,15 miljoen <i>kans klein</i> |

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

- | | |
|---|--|
| • Grondprijstijging wordt niet gehaald | € 2,19 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Vertraging door procedure bestemmingsplan | € 0,30 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Nog meer vertraging door procedure RvS | € 0,90 miljoen <i>kans middelgroot</i> |
| • Aanvullende maatregelen stikstof | € 0,75 miljoen <i>kans middelgroot</i> |
| • Hogere kosten infra en civiele techniek | € 0,20 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Meer planschade dan geprognoseerd | € 0,15 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Bij gronduitgifte ontstaat "snijverlies" | € 0,82 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Hogere saneringskosten | € 0,25 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Rekenrente blijkt te laag | € 1,05 miljoen <i>kans klein</i> |

- Optimaliseren oppervlakte uitgifbaar areaal (POSITIEF) € 0,75 miljoen *kans middelgroot*
- Meevallende kosten begroting (POSITIEF) € 0,60 miljoen *kans klein*
- Meevallende kosten archeologie (POSITIEF) € 0,25 miljoen *kans klein*
- Gecalculerde vennootschapsbelasting valt mee (POSITIEF) € 0,15 miljoen *kans klein*
- Snellere uitgifte € 0,67 miljoen *kans middelgroot*

Beleid inzake het weerstandsvermogen

In maart 2017 is de notitie “weerstandvermogen en risicomangement” 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 zo nodig 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 geprognosticeerde 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 2021. Hiermee wordt ruim voldaan aan de criteria voor risicomangement, te weten “gestructureerd en expliciet risico’s in kaart brengen, te evalueren en door er proactief mee om te gaan, ze beter te beheersen”.

Deze 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 weerstands- capaciteit (risico's)	Beschikbare weer- standscapaciteit (grondexploitaties)	Weerstandsvermogen (grondexploitaties mi- nus risico's)
Medel 1	€ 50.000	€ 11.813.876	€ 11.763.876
Medel afronding	€ 3.140.662	€ 12.599.614	€ 9.458.952
Vennootschapsbelasting	€ -	€ -/- 2.000.000	€ -/- 2.000.000
Totaal Industrieschap Medel	€ 3.190.662	€ 22.413.490	€ 19.322.828
<i>Reserve tussentijds winstnemen *</i>	€ -	€ 11.765.400	€ 11.765.400

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

Dit positieve overschot is ten opzichte van 1-1-2020 gestegen met € 1,1 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de volgende wijzigingen:

1. In 'Medel 1':
 - is de beschikbare weerstandscapaciteit (het grondexploitatie resultaat) toegenomen vanwege de verlaging van de kostenraming voor stimuleringsmaatregelen voor de verkoop van de resterende kleine kavels en de indexering van de grondprijzen.
 - is de benodigde weerstandscapaciteit (de risico's) afgenomen.
2. In 'Medel afronding':
 - is de beschikbare weerstandscapaciteit (het grondexploitatie resultaat) toegenomen vanwege de verhoging van de grondprijzen.
 - is de benodigde weerstandscapaciteit (de risico's) toegenomen.

Om te bepalen in welke mate het weerstandsvermogen ook in 2021 nog toereikend is, dient de relatie te worden gelegd tussen de financieel gekwantificeerde risico's, de daarbij gewenste weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit. Dit is te bepalen met behulp van de ratio weerstandsvermogen. Deze ratio drukt uit wat de verhouding is tussen de benodigde weerstandscapaciteit 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 7,0. De totale ratio valt daarmee net als in voorgaande jaren in klasse A (uitstekend).

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{\text{€ 22.413.490}}{\text{€ 3.190.662}} = 7,0$$

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 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	1518%	150%	166%	96%	15%	<90%	90%-135%	>135%	Bedrijvenschap Medel is volledig uit vreemd vermogen gefinancierd, de kengetallen geven daarom een vertekend beeld.
1a. Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	1518%	150%	166%	96%	15%	<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.	19%	23%	14%	29%	71%	>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	1885%	195%	195%	138%	72%	<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%	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.	

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

Relatie tot de financiële positie

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

3.2 Financiering

Inleiding

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

Financiering van het Industrieschap

De vaste financiering van het Industrieschap Medel zal er op 1 januari 2021 als volgt uitzien (op volgorde van vervaldatum):

1. Fixed rate lening bij BNG, 03 augustus 2020 tot 03 september 2021	5,0 mln.	-/- 0,35%
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 mei 2020 tot 29 juni 2021	8,0 mln.	-/- 0,30%
6. Fixed rate lening bij BNG, 05 november 2018 tot 05 januari 2021	2,5 mln.	0,10%
7. Fixed rate lening bij BNG, 05 november 2018 tot 05 januari 2022	2,0 mln.	0,27%
8. Fixed rate lening bij BNG, 30 oktober 2020 tot 30 november 2021	2,0 mln.	-/- 0,40%
9. Fixed rate lening bij BNG, 05 januari 2020 tot 06 juli 2021	3,5 mln.	-/- 0,23%
Totaal	50,0 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 tot en met het begrotingsjaar 2022 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	2022
Externe rentelasten kort- en langlopende geldleningen	607
Externe rentebaten kort- en langlopende geldleningen	0
Saldo rentelasten en rentebaten	607
Rente aan grondexploitatie	607
Rente projectfinanciering	0
Rente baten projectfinanciering	0
Aan taakvelden toe te rekenen externe rente	0
Rente over eigen vermogen	0
Rente over voorzieningen	0
Aan taakvelden toe te rekenen rente	0
Aan taakvelden toegerekende rente	0
Verwacht renteresultaat op taakveld Treasury	0

3.3 Bedrijfsvoering

Inleiding

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

Stand van zaken en verrichte activiteiten met betrekking tot de bedrijfsvoering

Personeel en organisatie

In 2020 hebben drie medewerkers (2,45 fte) een vaste aanstelling bij het Industrieschap. Het betreft de project-medewerker/financiële ondersteuning (1 fte), de office manager/ambtelijk secretaris van het bestuur (0,67 fte) en de coördinator uitgifte/plaatsvervangend projectdirecteur (0,78 fte). De projectdirecteur, planeconoom, coördinator civiel en de controller zijn op contractbasis ingehuurd.

Coronamaatregelen

In 2020 heeft het Industrieschap Medel maatregelen getroffen in verband met corona. Dit betrof gelimiteerd gebruik en inrichting van het kantoor, extra hygiëne en schoonmaakactiviteiten, thuiswerken, digitaliseren van werkprocessen en online vergaderen, waaronder vergaderingen van het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur.

Planning en control

De organisatie is bezig met de voorbereiding op de invoering van de rechtmatigheidsverantwoording vanaf 2021, het Algemeen Bestuur heeft zich in 2020 voorbereid op het instellen van een auditcommissie in 2021.

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

3.4 Grondbeleid

Inleiding

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

Aangezien het Industrieschap is opgericht voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein, zal deze paragraaf (net als voorgaande jaren) voornamelijk ingaan op de te verwachten resultaten van de grondexploitatie en de daaraan verbonden risico's. In feite zal hier een samenvatting worden gegeven van de actuele grondexploitatie, in concreet de door het bestuur vastgestelde (geheime) Grondexploitatie 2021 voor de projecten 'Medel 1' en 'Medel afronding'.

Tot stand komen van de grondexploitatie

De (geheime) Grondexploitaties 2021 zijn op 7 juli 2021 door het algemeen bestuur vastgesteld. In 'Medel 1' is voor 2022 nog circa 8,5 hectare vrij beschikbaar. In de grondexploitatie 2021 'Medel 1' is de rekenrente 1,34 %. Dit is het werkelijke rentepercentage, conform gewijzigde richtlijnen binnen het BBV. Verder is er rekening gehouden met een kostenstijging van 2,0% en een opbrengstenstijging van 2% voor 2021. In 'Medel afronding' fase 1 is voor de jaren 2021 tot en met 2025 nog circa 53,1 hectare vrij beschikbaar. In de grondexploitatie 2021 is de rekenrente 1,34 %. Dit is het werkelijke rentepercentage, conform gewijzigde richtlijnen binnen het BBV. Verder is er rekening gehouden met een kostenstijging van 2,0% voor de gehele looptijd en een opbrengstenstijging van 1,0%. Onderstaand worden voor het actuele beeld de cijfers op hoofdlijnen van de grondexploitatie 2021 gepresenteerd.

Geraamde resultaten in grondexploitatie

In het onderstaande overzicht wordt een samenvatting gegeven van het verwachte eindresultaat, conform de vastgestelde grondexploitaties 2021. In dit overzicht zijn de boekwaarden tot en met 2020 (saldo reeds gemaakte kosten en opbrengsten tot 1 januari 2021) en de te verwachten kosten en opbrengsten van 2021 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 2021	€ 132,7	€ 65,5	€ 198,3
Nog te maken kosten vanaf 1 januari 2021	€ 1,7	€ 22,7	€ 24,3
Totale kosten	€ 134,4	€ 88,2	€ 222,6
Gerealiseerde opbrengsten tot 1 januari 2021	€ 133,4	€ 16,6	€ 150,0
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 januari 2021	€ 13,0	€ 85,8	€ 98,8
Totale opbrengsten	€ 146,4	€ 102,4	€ 248,8
Saldo gerealiseerd tot 1 januari 2021	€ 0,7	€ -48,9	€ -48,2
Saldo nominaal (totale opbrengsten minus totale kosten)	€ 12,0	€ 14,2	€ 26,2
Saldo op eindwaarde (incl rente en inflatie)	€ 12,1	€ 13,9	€ 26,0
Saldo netto contante waarde (ncw) voor belastingen (Vpb)	€ 11,8	€ 12,6	€ 24,4
<i>Per 1 januari 2021</i>			
Afdracht belastingen (Vpb)	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	€ 2,0
Tussentijdse winstneming (reserve) *	€ 10,1	€ 1,7	€ 11,8

* 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 2021 ‘Medel 1’ is ten opzichte van de grondexploitatie 2020 met € 1,0 miljoen toegenomen naar € 11,8 miljoen (ncw) per 1 januari 2021. 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 2021 ‘Medel afronding’ is ten opzichte van de grondexploitatie 2020 met € 1,8 miljoen toegenomen naar € 12,6 miljoen (ncw) per 1 januari 2021. De risico’s – die op dit resultaat van toepassing zijn - zijn in verband met de bestemmingsplanprocedure en de onzekerheden rondom het landelijke stikstofbeleid toegenomen ten opzichte van vorig jaar. 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

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

Winstuitkering

In 2022 zal na afsluiting van de grondexploitatie Medel 1 Industrieschap Medel een winstuitkering doen aan beide gemeenten, gezamenlijk ter grootte van het financieel resultaat van de grondexploitatie onder aftrek van belastingen.

Het dagelijks bestuur zal bij behandeling van de jaarstukken 2021 het algemeen bestuur een voorstel tot uitkering doen aan de hand van de feitelijke financiële situatie met inachtneming van alle relevante aspecten zoals risico’s en eventuele aftrekbeperkingen met betrekking tot rentelasten. Het totaal uit te keren bedrag zal naar verwachting circa € 10 miljoen bedragen. De weerstandscapaciteit neemt dan ook navenant af.

3.5 Onderhoud kapitaalgoederen

Inleiding

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

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

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

Beleid met betrekking tot onderhoud kapitaalgoederen

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

Financiële consequenties

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

3.6 Corona paragraaf

In 2020 werd Nederland getroffen door de corona-pandemie. In de loop van kwartaal 1 was sprake van een verspreiding van het Covid-19 virus in Nederland en de invoering van diverse maatregelen om de verspreiding te beperken. De verspreiding van het virus heeft echter doorgezet in heel 2020 en 2021 en de maatregelen zijn stap voor stap verder uitgebreid en geïntensiveerd. Het virus, of zorgvuldiger gesteld, de maatregelen hebben een enorme impact gehad op de wereldwijde en Nederlandse economie. Er was sprake van ongekend sterke en snelle economische krimp, Nederland is net als de rest van Europa en de wereld in een economische recessie beland. De regering heeft een grootschalig economisch steunprogramma uitgevoerd, waardoor de gevolgen van de crisis getemperd en uitgesteld werden. De economische crisis in Nederland is bijzonder gezien de oorzaak, de diepte, de snelheid en de bijzonderheid van stabiele hoge beurskoersen en relatief weinig werklozen. Sommige economische sectoren lijden norm onder de crisis en ander sectoren bloeien verder op. Deze omstandigheden zijn dusdanig dat de coronacrisis voor het Industrieschap Medel bijzondere aandacht behoeft bij de vooruitzichten voor 2022.

- **Kantoorruimte:** bij aanvang van de maatregelen heeft Industrieschap Medel het kantoor en het gebruik van het kantoor aangepast. Er zijn extra hygiënemaatregelen genomen, looproutes aangegeven, ruimtes ontoegankelijk gemaakt, etc. Bezoekers en gebruikers van het kantoor zijn gelimiteerd en gespreid en bovendien geregistreerd. Aanwezigheid op kantoor is maximaal beperkt, hierop wordt regie gevoerd middels roosters en regels. De instructies die VNG voor gemeenten verstrekt worden ook door Industrieschap Medel nauwgezet opgevolgd.
- **Personeel:** het personeel is goed geïnformeerd over de maatregelen, wordt begeleid en ondersteund bij de aangepaste manier van werken, het welzijn van het personeel wordt actief gemonitord. De projectorganisatie is in staat om uitval van personeel op te vangen waardoor de output niet in het geding komt, gezien het feit dat de werkzaamheden niet kort cyclisch zijn en taken kunnen worden overgenomen of uitgesteld.
- **Toeleveranciers:** Industrieschap Medel is voor haar output beperkt afhankelijk van toeleveranciers. Toeleveranciers zijn professionele organisaties die zelf maatregelen hebben genomen om hun leveringen te continueren en de leveringen van diensten en werken zijn algemeen van aard waardoor voldoende alternatieve toeleveranciers beschikbaar zijn. De output van Industrieschap Medel is niet kwetsbaar door eventuele problemen bij toeleveranciers.
- **Werkprocessen:** werkprocessen zijn aangepast zodat uitvoering kan worden gegeven aan de maatregelen zoals thuiswerken en afstand bewaren. Intern overleg en contact met klanten verloopt overwegend online, bestuursvergaderingen zijn online evenals bijeenkomsten met gemeenteraden, thuiswerken is ingevoerd, documenten zijn gedigitaliseerd en communicatie vindt per email, telefoon of teams plaats. De werkprocessen zijn zodanig opgezet dat de output niet minder of van minder kwaliteit is.
- **Informatievoorziening:** Industrieschap Medel laat zich doorlopend informeren over maatregelen en de gevolgen van de coronacrisis. Dit vindt plaats aan de hand van informatie van VNG en WSGO over personeel, organisatie en werkprocessen. Ten aanzien van de impact op de markt waarin Industrieschap Medel opereert met de ontwikkeling van het bedrijvenpark en de uitgifte van kavels houdt de organisatie zich op de hoogte middels vakliteratuur, regionale onderzoeken en rapportages van VNO NCW en onderzoeken van gespecialiseerde adviesbureaus over de gevolgen voor Medel en de landelijke markt voor logistiek vastgoed.
- **Klanten:** prospects en klanten ondervinden vrijwel allemaal de invloed van de coronacrisis, het beeld is echter zeer gevarieerd van positief tot negatief. Er wordt rekening mee gehouden dat verkoop- en acquisitietrajecten intensiever zijn en langer duren, dit heeft te maken met effecten van de coronacrisis in de uitgebreide keten van betrokken partijen die benodigd zijn om vastgoedontwikkeling tot stand te brengen. De sector Logistiek (de belangrijkste doelgroep) ondervindt beperkte negatieve of zelfs positieve effecten van de coronacrisis. De ontwikkeling van bedrijvenpark en gronduitgifte is daarmee in 2022 relatief ongevoelig voor de effecten van de coronacrisis.

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 2020	Begroting 2021 na wijziging	Begroting 2022
Baten programma 'Bedrijvenpark Medel'			
Grondopbrengsten	3.184	12.974	21.773
Overige ontvangsten, subsidies en bijdragen	0	0	0
Totaal baten programma 'Bedrijvenpark Medel'	3.184	12.974	21.773
Lasten programma 'Bedrijvenpark Medel'			
Verwervingen	0	0	0
Inrichtingskosten	352	3.712	5.565
Plankosten/projectbureau	1.237	1.254	596
Diversen	0	102	277
Totaal lasten programma 'Bedrijvenpark Medel'	1.590	5.069	6.437
Totaal saldo baten/lasten van programma 1	1.595	7.906	15.336

Financiële baten en lasten bij het programma			
Rente- en bankkosten	664	594	607
Totaal financiële baten en lasten	664	594	607
Saldo incl. financiële baten en lasten	931	7.312	14.728
Algemene dekkingsmiddelen*	0	0	0
Overhead	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	-644	-265
Mutatie onderhanden werk	-402	-4.719	-21.891
Het geraamde saldo van baten en lasten	528	1.949	-7.428
Toevoegingen aan reserves	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	0	0	10.000
Het geraamde resultaat	528	1.949	2.572

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 1-1-2021 plus de algemene inkomstenstijging, zoals deze in de grondexploitatie 2021 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 1-1-2021 plus de algemene kostenstijging, zoals deze in de grondexploitatie 2021 per jaarschijf is berekend).

Toelichting per begrotingspost:

Verwervingen

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

Inrichtingskosten

Inrichtingskosten (grondwerk, bouw- en woonrijp maken)

Het budget voor 2022 is verhoogd. Dat wordt veroorzaakt door de vertraging in de planologische procedure in Medel afronding waardoor de begrote investeringen doorschuiven van 2021 door naar 2022.

Archeologie

Het budget in 2022 is voor de afronding van de archeologische werkzaamheden.

Milieuonderzoek en saneringen

Het budget voor 2022 is verhoogd. Dat wordt veroorzaakt door de vertraging in de planologische procedure in Medel afronding waardoor begrote kosten doorschuiven van 2021 naar 2022 (zie ook inrichtingskosten).

Nutsvoorzieningen

Het budget voor 2022 is verhoogd in verband met het doorschuiven van begrote kosten van 2021 naar 2022 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 2022	Begr 2023	Begr 2024	Begr 2025
Automatisering	9	9	9	9
Personeel	127	127	77	77
Administratie en overig	26	27	24	24
Grondexploitatie (dekking)	-162	-163	-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.

Winstuitkering

In 2022 zal na afsluiting van de grondexploitatie Medel 1 Industrieschap Medel een winstuitkering doen aan beide gemeenten, gezamenlijk ter grootte van het financieel resultaat van de grondexploitatie onder aftrek van belastingen. Het dagelijks bestuur zal bij behandeling van de jaarstukken 2021 het algemeen bestuur een voorstel tot uitkering doen aan de hand van de feitelijke financiële situatie met inachtneming van alle relevante aspecten zoals risico's en eventuele aftrekbepalingen met betrekking tot rentelasten. Het totaal uit te keren bedrag zal naar verwachting circa € 10 miljoen bedragen. De weerstandscapaciteit neemt dan ook navenant af.

Meerjarenraming van baten en lasten Industrieschap Medel: 2022-2025

In de tabel op de volgende pagina is de meerjarenraming opgenomen van alle aan dit programma verbonden baten en lasten. De raming voor een begrotingsjaar is afgeleid van de betreffende jaarschijf in de vastgestelde Grondexploitatie 2021 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.

Meerjarenraming van het programma Bedrijvenpark Medel 2022-2025

Bedragen x € 1.000

Totaal Bedrijvenpark Medel	Werkelijk 2020	Primaire begroting 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025
Baten	3.184	24.877	21.773	21.990	22.210	22.432
Lasten	-2.254	-10.203	-7.044	-6.930	-4.498	-3.045
Bruto resultaat (baten – lasten)	931	14.674	14.728	15.060	17.713	19.387
Vennootschapsbelasting	0	-441	-265	0	-650	0
Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0
Overhead	0	0	0	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0	0	0	0
Resultaatbestemming	0	0	0	0	0	0
Toevoegingen aan de reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan de reserves	0	0	10.000	0	0	0
Resultaat na resultaatbestemming	931	14.233	24.463	15.060	17.063	19.387
Mutatie voorraad onderhanden werk	-402	-14.233	-21.891	-12.029	-13.853	-19.387
Eindresultaat	528	0	2.572	3.031	3.209	0

Financiering van Industrieschap Medel: 2021 - 2025

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

De financieringsbehoefte is gebaseerd op de grondexploitatie voor Medel afronding, zonder rekening te houden met het eventuele eigen vermogen van Industrieschap Medel dat voortkomt uit de ontwikkeling (grondexploitatie) van Medel 1. Voorzien is immers dat in 2022 een winstuitkering aan de deelnemende gemeenten wordt gedaan, waarmee de winst uit Medel 1 wordt uitgekeerd en niet ter beschikking staat ter financiering van Medel afronding. Zie ook paragraaf 3.4.

Verwachte meerjaren financieringsbehoefte Industrieschap Medel per einde jaar:

Bedragen x € 1.000

	2021	2022	2023	2024	2025
Totale financieringsbehoefte	-42.700	-38.000	-22.900	-5.200	0
Verwachte vaste financiering	-43.000	-38.000	-23.000	-5.000	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 2021 tot en met 2025 ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

Balansbegroting B2021-2025	R 2020	B 2021	B 2022	B 2023	B 2024	B 2025
ACTIVA						
Vaste activa						
Materiele vaste activa	56	10	5	0	0	0
Financiële vaste activa	30	30	30	0	0	0
Totaal vaste passiva	86	40	35	0	0	0
Vlottende activa						
Onderhanden werk, waaronder gronden in exploitatie	60.004	54.641	42.485	30.456	15.952	0
Kortlopende vorderingen	2.581	1.733	1.766	1.761	1.774	15.961
Totaal vlottende activa	62.586	56.374	44.251	32.217	17.726	15.961
Totaal generaal	62.672	56.414	44.286	32.217	17.726	15.961

PASSIVA	R 2020	B 2021	B 2022	B 2023	B 2024	B 2025
Vaste passiva						
Eigen vermogen	11.765	13.714	6.286	9.317	12.526	15.961
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	50.000	42.700	38.000	22.900	5.200	0
Totaal vaste passiva	61.765	56.414	44.286	32.217	17.726	15.961
Vlottende passiva						
Kortlopende schulden	906	0	0	0	0	0
Totaal vlottende passiva	906	0	0	0	0	0
Totaal generaal	62.672	56.414	44.286	32.217	17.726	15.961

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

				2021	2022	2023	2024	2025
EMU-Saldo				7.312	4.728	15.090	17.713	19.387
EMU-saldo referentiewaarde				0	0	0	0	0
Verschil EMU-saldo & referentiewaarde				7.312	4.728	15.090	17.713	19.387
Mutaties (1 januari tot 31 de- cember)	Activa	Financ. Vaste ac- tiva	Kapitaalverstrekin- gen en leningen	0	0	0	0	0
			Uitzettingen	-46	-5	-5	0	0
		Vlottende activa	Uitzettingen	-848	33	-5	13	14.187
			Liquide middelen	0	0	0	0	0
	Passiva	Vaste pas- siva	Overlopende activa	0	0	0	0	0
			Vaste schuld	-7.300	-4.700	-15.100	-17.700	-5.200
		Vlottende passiva	Vlottende schuld	-906	0	0	0	0
			Overlopende passiva	0	0	0	0	0
Eventuele boekwinst bij verkoop effecten en (im)materiële vaste activa				0	0	0	0	0

Stand en verloop reserves en voorzieningen

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

Toelichting op de uiteenzetting van de financiële positie

De weergegeven baten en lasten voor een begrotingsjaar zijn afgeleid van de betreffende jaarschijf in de op 7 juli 2021 vastgestelde grondexploitatie 2021.

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. 2022	Begr. 2023	Begr. 2024	Begr. 2025
0.4	Overhead				
	Lasten	162	163	110	110
	Baten	162	163	110	110
0.5	Treasury				
	Lasten	607	409	191	-56
	Baten	607	409	191	-56
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur				
	Lasten	6.437	6.521	4.307	3.101
	Baten	21.773	21.990	22.210	22.432

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