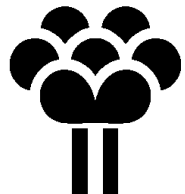




**BEDRIJVENSCHAP
HOEFWEG**



JAARSTUKKEN 2013

CONCEPT

Datum: 20 maart 2014

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Jaarverslag	4
2.1 Programmaverantwoording	4
2.2 Paragrafen	8
2.2.1 Inleiding	8
2.2.2 Paragraaf lokale heffingen	8
2.2.3 Paragraaf weerstandsvermogen	8
2.2.4 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen	9
2.2.5 Financieringsparagraaf	9
2.2.6 Bedrijfsvoeringsparagraaf	11
2.2.7 Paragraaf verbonden partijen	11
2.2.8 Paragraaf grondbeleid	11
3. Jaarrekening	12
3.1 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	12
3.2 Programmarekening en de toelichting	14
3.3 Balans en de toelichting	16
3.4 Niet in de balans opgenomen rechten en plichten	19
4. Overige gegevens	20
4.1 Gebeurtenissen na balansdatum	20
4.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	20



1. Inleiding

Voor u liggen de jaarstukken over het verslagjaar 2013 van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap Hoefweg.

Het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) heeft als uitgangspunt gediend voor het opstellen van de jaarstukken.

De juridische structuur van Bedrijvenschap Hoefweg vloeit voort uit de op 20 november 1996 door de gemeenten Bleiswijk (nu Lansingerland) en Zoetermeer vastgestelde Gemeenschappelijke Regeling (GR) Bedrijvenschap Hoefweg, en uit de eerste en tweede wijziging op betreffende GR.

De juridische structuur van het bedrijfsvaarschap bevat de volgende organen:

- **Algemeen Bestuur (AB)**

Het Algemeen Bestuur bestaat uit zes leden, als volgt aan te wijzen. De raad van elke deelnemende gemeente wijst uit zijn midden, de voorzitter van de raad en de wethouders daartoe inbegrepen, drie leden en drie plaatsvervangende leden aan. Van de door de raad van een deelnemende gemeente aan te wijzen leden van het Algemeen Bestuur dienen tenminste twee leden deel uit te maken van het College van Burgemeester en Wethouders van de desbetreffende gemeente.

- **Dagelijks Bestuur (DB)**

Het Dagelijks Bestuur kent een samenstelling van vier leden, bestaande uit de voorzitter, de plaatsvervangende voorzitter en twee leden door het algemeen bestuur uit te kiezen uit hen die daartoe zijn aangewezen door de raden van respectievelijk de gemeente Lansingerland en de gemeente Zoetermeer, en voor zover deel uitmakend van het College van Burgemeester en Wethouders.

- **Voorzitter**

De Voorzitter is gekozen door en uit het Algemeen Bestuur uit hen die tevens lid zijn van het College van Burgemeester en Wethouders van Lansingerland. De plaatsvervangend voorzitter wordt door en uit het Algemeen Bestuur gekozen uit hen die tevens lid zijn van het College van Burgemeester en Wethouders van Zoetermeer. De voorzitter vertegenwoordigt het Bedrijvenschap in en buiten rechte.

- **Secretaris**

De secretaris van het Algemeen Bestuur en van het Dagelijks Bestuur is een door of vanwege de gemeente Lansingerland voor te dragen ambtenaar en wordt door het Algemeen Bestuur benoemd, geschorst en ontslagen.

- **Directie**

De directie bestaat uit een nader door het Algemeen Bestuur vast te stellen aantal leden en wordt door het Algemeen Bestuur benoemd, geschorst en ontslagen. Onder verantwoordelijkheid van de directie is een projectmanager belast met de aansturing van de uitvoeringsorganisatie. Onder verantwoordelijkheid van de directie is een administrateur c.q. controller belast met het zorgdragen voor de financiële administratie, het beheer van de vermogenswaarden en het jaarlijks opmaken van de rekening.



2. Jaarverslag

2.1 Programmaverantwoording

Algemeen

Vanuit de lange termijn behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen binnen de regio Den Haag en de regio Rotterdam is Prisma Bedrijvenpark, waar Hoefweg deel van uitmaakt, vanaf omstreeks 2006 tot ontwikkeling gekomen. De ontwikkeling van dit terrein aan de oostzijde van de regio Haaglanden speelde oorspronkelijk in op de beperkte vestigingsmogelijkheden van ondernemers in dit gebied, als gevolg van het gevoerde restrictieve beleid ten aanzien van het Groene Hart. Door de uitstekende ligging en bereikbaarheid van de locatie, is Prisma Bedrijvenpark een aantrekkelijke vestigingslocatie geworden voor ondernemers uit een bredere omtrek.

Doelstelling

Binnen deze context is de doelstelling van het Bedrijvenschap Hoefweg het ontwikkelen van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven uit Lansingerland en Zoetermeer, alsmede het Stadsgebied Haaglanden en de Stadsregio Rotterdam, alsmede voor bedrijven van elders die een belangrijke bijdrage leveren aan de werkgelegenheid. De ontwikkeling van het terrein Hoefweg-Noord (met handelsnaam Prisma Bedrijvenpark) vindt plaats in aansluiting op het vigerende rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijke beleid op het punt van bedrijfshuisvesting.

Planologisch regime

Het bestemmingsplan Hoefweg-Noord is in 1999 door de raad van de toenmalige gemeente Bleiswijk (nu gemeente Lansingerland) vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de realisatie van een bedrijventerrein op deze locatie mogelijk gemaakt.

Aan delen van dit bestemmingsplan was door de provincie Zuid Holland echter goedkeuring onthouden. In 2005 is een wijziging van het bestemmingsplan in procedure gebracht die een nadere regeling voor o.a. de genoemde onderdelen omvat. Nadat de raad van de gemeente Bleiswijk de 1^e Partiële Herziening van het bestemmingsplan in juni 2006 had goedgekeurd, is deze in augustus 2006 verder in procedure gebracht bij de Provincie Zuid-Holland (PZH). De Gedeputeerde Staten van PZH heeft op 16 januari 2007 de 1^e Partiële Herziening goedgekeurd. Overigens was het mogelijk gedurende de herzieningsprocedure het overgrote deel van het vigerende bestemmingsplan te realiseren.

Vanaf 2011 is een aantal planologische procedures in gang gezet voor het bedrijvenpark Prisma, die ook voor het Bedrijvenschap Hoefweg van belang zijn. Het gaat om een wijzigingsplan voor Prismalaan-West en de buisleidingenstrook, en de actualisatie van het bestemmingsplan Hoefweg Noord.

Het wijzigingsplan Prismalaan-West en de buisleidingenstrook gaat enerzijds over de woonbestemming van Prismalaan-West nr 30, en anderzijds over het bestemmen tot bedrijfsbestemming van een strook grond langs de A12. Over deze strook liep ook een reservering voor een buisleidingenstrook, die echter kan vervallen. Dit bestemmingsplan is 23 mei 2013 onherroepelijk geworden.

Tenslotte is het bestemmingsplan Hoefweg-Noord geactualiseerd door de gemeente Lansingerland. Het gaat daarbij om een actualisering als gevolg van het verstrijken van de tien jaars-periode. Alleen wettelijk verplichte wijzigingen worden in dit actualiseringsplan meegenomen. Het bestemmingsplan is 18 juli 2013 in de gemeenteraad van Lansingerland vastgesteld. Het onderdeel horeca in het oostelijk entreegebied van Prisma is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast heeft GS van PZH op 30 juli 2013 een reactieve aanwijzing gegeven, waardoor de artikelen met perifere detailhandel geen deel

meer uitmaken van het bestemmingsplan zoals door de raad is vastgesteld. Door Prisma is een beroepsprocedure ingesteld tegen de reactieve aanwijzing.

Samenwerking

Tot 2004 werd het uitgangspunt gehanteerd dat alle gronden binnen het plangebied verworven zouden worden door het Bedrijvenschap. Het Bedrijvenschap zag zich echter geconfronteerd met het feit dat, ondanks de reeds gevestigde Wvg, de zeggenschap over het merendeel van de gronden binnen de grenzen van het bestemmingsplan in handen was (gekomen) van een tweetal private ontwikkelaars. Na intensieve onderhandelingen is op 7 februari 2006 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) ondertekend tussen het Bedrijvenschap en de twee private ondernemingen aangaande een samenwerking in de gebiedsontwikkeling.

De samenwerking heeft als doel tot een optimale integrale ontwikkeling en realisatie van het plangebied te komen. De samenwerking houdt kort samengevat in: verrekening van de kosten van de (gerealiseerde en nog te realiseren) infrastructurele voorzieningen, regionale heffingen en planontwikkeling, zulks naar rato van het netto uitgeefbare grondbezit. Hiertoe is een gezamenlijke entiteit in de vorm van een Commanditaire Vennootschap aangegaan, met een door partijen opgerichte Besloten Vennootschap als beherend vennoot.

Ten gevolge van deze samenwerking is, voor wat betreft het Bedrijvenschap, het risico van verkoop van bouwrijpe gronden beperkt tot ca. 30% van de totale oppervlakte van het plangebied. De overige 70% is ten gevolge van de samenwerking geheel voor risico van private ondernemingen gekomen.

Conform de afspraken in de SOK is op 24 april 2006 de Commanditaire Vennootschap Prisma Bleiswijk (CV) en de Besloten Vennootschap Prisma Bleiswijk Beheer (BV) opgericht. In de CV nemen als commandites deel het Bedrijvenschap Hoefweg (30%), ASR Vastgoedontwikkeling (voorheen Fortis Vastgoedontwikkeling genoemd) of een zusteronderneming daarvan (21%), Maasstede Bleiswijk BV of een zusteronderneming daarvan (46%) en de beherend vennoot (3%). De BV heeft als aandeelhouders het Bedrijvenschap Hoefweg (31%), ASR Vastgoedontwikkeling of een zusteronderneming daarvan (22%) en Maasstede Bleiswijk BV of een zusteronderneming daarvan (47%). Door het Bedrijvenschap zijn in juni 2006 de gronden zonder opstallen in de CV ingebracht. In 2011 is een correctie uitgevoerd op de inbreng van de gronden van "Kas Breugem".

De aan de regio verschuldigde omslagbijdrage (regiobijdrage) voor de realisatie van nieuw bedrijventerrein zal door de CV naar rato van de feitelijke realisatie aan het Bedrijvenschap Hoefweg worden uitgekeerd in de vorm van een preferente winstuitkering.

De verrekening van de door het Bedrijvenschap gemaakte kosten van planontwikkeling en gedeeltelijke aanleg van infrastructuur is geschied bij de grondinbreng.

Ter financiering van de grondaankoop van partijen en de aanleg van de hoofdinfrastructuur is door de CV een lening aangetrokken bij een tweetal bancaire instellingen (ABN/AMRO en BNG).

Als gevolg van een verzoek uit de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is de financiering per aandeelhouder verder uitgesplitst. Hiermee is per aandeelhouder inzichtelijk wat de stand van de aflossingen en de nog openstaande leningen is. De oplopende rentelasten van het Bedrijvenschap als gevolg van de onhold situatie zijn daarbij een aandachtspunt.

Ten gevolge van de samenwerking is de risicopositie van het Bedrijvenschap sterk verbeterd. De op basis van de samenwerking door het Bedrijvenschap opgestelde grondexploitatie laat zien dat na complete realisatie van Prisma Bedrijvenpark tenminste neutraal tot een positief exploitatieresultaat te verwachten is.



Programmarekening

	Rekening 2012	Begroting 2013	Rekening 2013
Lasten	€ 1.535	€ 4.422	€ 1.386
Baten	€ 1.535	€ 4.422	€ 1.386
**Saldo	€ 0	€ 0	€ 0

Toelichting op de programmarekening

In 2013 is minder grond uitgegeven dan begroot waardoor de afwijking met de begroting met name ontstaat. Voor een toelichting van de baten en lasten wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

In 2013 is bijna 0,5 ha grond uitgegeven. In de grondexploitatie 2014 van het Bedrijvenschap wordt voor de komende jaren een uitgiftetempo aangehouden wat gebaseerd is op een logische fasering van de nog uit te geven kavels. De fasering van de uitgifte ziet er als volgt uit:

2014 5 ha
2015 3 ha
2016 7 ha
2017 4 ha
2018 4 ha

On hold gronden

In 2007 is op verzoek van de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer een groot deel (ruim 18 ha) van de door het Bedrijvenschap in Prisma ingebrachte gronden 'on hold' gezet, in afwachting van de ontwikkelingen rondom Bleizo. Op 12 december 2012 heeft Provinciale Staten van Zuid-Holland besloten geen medewerking te verlenen aan de realisatie van een FOC op Bleizo. De ontwikkeling van een FOC op Bleizo lijkt hiermee voorlopig van de baan. Dit was voor GR Bleizo dan ook reden om de 'on hold'-status per 1 januari 2013 op te heffen. In 2013 heeft de afrekening van de kosten met betrekking tot de 'on hold'-situatie plaatsgevonden.

In de bestuursvergadering van 26 maart 2013 is besloten om voor de voormalige on hold-gronden een tweesporenbeleid te volgen. Het realiseren van gronduitgifte is het leidende principe. Het Bedrijvenschap Hoefweg richt zich op reguliere bedrijven, met in het bijzonder bedrijvigheid in handel, logistiek en distributie. Gr Bleizo richt zich vooral op bedrijven in de leisure-sfeer. Tussen het Bedrijvenschap Hoefweg en GR Bleizo vindt regelmatig afstemming plaats over de stand van zaken met betrekking tot de acquisitie en de mogelijke uitgifte. Daarbij wordt uitgegaan van het principe 'Whatever Comes First'. De ontwikkeling waarmee het snelst tot afspraken gekomen kan worden, heeft voorrang op de andere ontwikkeling.

Prijsvraag Bedrijfsverzamelgebouw

In 2003 heeft het Bedrijvenschap Hoefweg een prijsvraag voor een bedrijfsverzamelgebouw op Hoefweg uitgeschreven. De BAM heeft deze prijsvraag gewonnen. Na het winnen van de prijsvraag is de BAM in onderhandeling getreden met het Bedrijvenschap over de voorwaarden waaronder het winnende ontwerp ontwikkeld en gerealiseerd zou kunnen worden. Volledige overeenstemming tussen partijen over de realisatie van het ontwerp is echter nooit bereikt. In 2005 is met BAM afgesproken de onderhandelingen over een concept-ontwikkelingsovereenkomst op te schorten. Begin 2007 zijn de verdere gesprekken opgeschort als gevolg van de ontwikkeling van het gebied Bleizo.

Om dit slepende dossier af te ronden zijn in 2012 en 2013 diverse brieven aan BAM verzonden. Uiteindelijk heeft Bedrijvenschap op 11 juli 2013 een aangetekende brief



verzonden met de mededeling dat het Bedrijvenschap Hoefweg het dossier gesloten acht. Hierop is op 19 juli 2013 door de BAM een brief aan het Bedrijvenschap verzonden, met de opmerking dat betrokken medewerkers van de BAM niet meer bij de BAM in dienst zijn. De BAM wil opnieuw in overleg. Het Bedrijvenschap heeft hierop gereageerd door aan te geven dat een overleg met het Bedrijvenschap altijd mogelijk is, maar dat dit niets afdoet aan het eerder door het Bedrijvenschap ingenomen standpunt.

Molenstompen en boerderij

Het Bedrijvenschap Hoefweg is tevens eigenaar van een drietal molenstompen in het gebied (gelegen aan de Spiegeldijk en de Klapachterweg) en een boerderij aan de Zoetermeerselaan. Om illegaal gebruik van deze objecten te voorkomen is voor het beheer van twee molenstompen de Vastgoedbeschermmer ingeschakeld. Dit is een professionele partij voor het leegstandsbeheer. De derde molenstomp is in gebruik gegeven aan een tijdelijke gebruiker, in afwachting van de definitieve plannen voor de molenstompen. De molenstomp aan de Spiegeldijk is door de gemeente Lansingerland geplaatst op de gemeentelijke lijst van monumenten. De boerderij aan de Zoetermeerselaan is illegaal in gebruik genomen door een kraker. Voor een succesvolle uitzettingsprocedure dient de spoedeisendheid te worden aangetoond.

Niet gesprongen explosieven

Voor een gedeelte van de zogenaamde Helb-locatie is door Prisma een veldonderzoek uitgevoerd naar niet gesprongen explosieven (NGE). Dit veldonderzoek heeft geen explosieven kunnen vinden. Op de gemeentelijke beleidskaart voor NGE staat ook een deel van de gronden die door het Bedrijvenschap zijn ingebracht in Prisma, als nog te onderzoeken gebied (namelijk het gedeelte langs de A12).

Parkmanagement Prisma

Op Prisma is een parkmanagementorganisatie actief. Het coöperatief parkmanagement Prisma is in 2009 van start gegaan. Inmiddels zijn 15 ondernemers bij dit coöperatief aangesloten. Het is een actieve parkmanagementorganisatie, die inmiddels een eigen beveiligingsbedrijf in de arm heeft genomen, en ook zorg heeft gedragen voor de bewegwijzering naar de bedrijven op het bedrijvenpark. Met de gemeente Lansingerland is de parkmanagementorganisatie in overleg over een beheerplan voor de openbare gronden op het terrein.

Onderzoek Rekenkamer Lansingerland

De Rekenkamer Lansingerland is in het najaar van 2012 gestart met een onderzoek naar het economisch beleid van de gemeente Lansingerland. Onderwerp van onderzoek is een drietal in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen binnen de gemeente Lansingerland, waartoe o.a. ook het bedrijvenpark Prisma behoort, waarin de gronden van het Bedrijvenschap Hoefweg zijn ingebracht. Aan de onderzoekers van de rekenkamer is informatie geleverd en zijn afspraken gemaakt voor overleg. Op 4 september 2013 heeft de Rekenkamer Lansingerland haar officiële rapport 'Grondige problemen, een onderzoek naar bedrijventerreinen in de gemeente Lansingerland' gepubliceerd. In het rapport wordt aanbevolen om de afstemming tussen het Bedrijvenschap Hoefweg en Bleizo te verbeteren. Deze aanbeveling was inmiddels in uitvoering. Het rapport is vervolgens behandeld in de raadsvergadering op 31 oktober 2013.

2.2 Paragrafen

2.2.1 Inleiding

In het hiernavolgende worden de verplichte paragrafen uit het Besluit Begroting & Verantwoording Provincies en Gemeenten (kortweg: BBV) benoemd en uitgewerkt dan wel wordt gemotiveerd aangegeven waarom het bestuur de paragrafen niet van toepassing acht.

2.2.2 Paragraaf lokale heffingen

De gemeenschappelijke regeling geniet geen inkomsten uit lokale heffingen aangezien het opleggen van lokale heffingen niet tot de bevoegdheden van de gemeenschappelijke regeling behoort. Deze paragraaf is daarom niet van toepassing.

2.2.3 Paragraaf weerstandsvermogen

Het Bedrijvenschap heeft geen zelfstandig weerstandsvermogen. De beide deelnemende gemeenten staan borg voor een eventueel exploitatietekort. In de gemeenschappelijke regeling is vastgesteld dat de risicoverdeling geschiedt op basis van 50% - 50% per deelnemende gemeente.

Risico's

Exploitatiegroonden

Aan de ramingen van grondexploitaties kleefte altijd een inherent risico. Het verwachte resultaat is gebaseerd op de huidige inzichten met betrekking tot de looptijd van de grondexploitaties, het renteverloop en de ontwikkelingen op de markt voor bedrijventerreinen. Verandering van inzichten omtrent de uitvoerbaarheid leiden veelal tot wijzigingen in het financiële beeld van grondexploitaties.

De volgende risico's kunnen benoemd worden:

- **Uitgiftetempo:** het uitgiftetempo is van grote invloed op de resultaten van de grondexploitatie. Zoals bekend is op verzoek van de gemeenten Zoetermeer en Lansingerland een groot deel van het plangebied van het Bedrijvenschap on hold gezet in afwachting van ontwikkelingen van Bleizo. Op 1 januari 2013 is de onhold status opgeheven.
- **Uitgifteprijs:** als gevolg van de economische recessie staan het uitgiftetempo en de uitgifteprijzen in de regio onder druk. Een verlaging van de uitgifteprijzen heeft een sterk negatief effect op de resultaten van de grondexploitatie.
- **Rentestand:** binnen de grex Hoefweg en de financiële exploitatie van Prisma spelen rentestanden vanwege de lange doorlooptijd van de exploitatie een belangrijke rol. De rentestand in Nederland is al geruime tijd laag te noemen. De verwachting is niet groot dat deze rentestand op korte termijn gaat stijgen. Anderzijds betekent een eventuele stijging van de rente een aanslag op het exploitatieresultaat.
- **Prijsstijgingen voor het bouw- en woonrijpmaken van het gebied.** Met de aannemer Heijmans zijn meerjarige afspraken gemaakt. Bij een langere ontwikkeltijd dan voorzien kunnen prijsstijgingen niet uitgesloten worden.
- **Er bestaat een risico dat de bijdrage van de gemeente Lansingerland voor onderzoek naar Niet Gesprongen Explosieven te beperkt is.**
- **Risico dat restkavels en stroken niet uitgegeven kunnen worden.**

De benodigde weerstandscapaciteit voor de risico's wordt gevonden in de positieve contante waarde van de grondexploitatie. Beide gemeenten hoeven dus geen weerstandscapaciteit te reserveren voor de GR Hoefweg.

Frauderisicoanalyse

Op 20 februari 2014 heeft de jaarlijkse frauderisicoanalyse plaatsgevonden. Hierbij zijn de directie, het projectmanagement en de financiële administratie bij elkaar gekomen om aan de hand van een checklist van de accountant de risico's van fraude bij het bedrijfvenschap te analyseren. Tevens is daarbij nog in algemene zin vanuit de verschillende disciplines van de aanwezigen een aanvullende analyse geweest.

De uitkomst van de sessie heeft er toe geleid dat geconcludeerd kan worden dat het frauderisico zeer beperkt aanwezig is. Veel van de in de checklist genoemde risico's zijn over het algemeen niet van toepassing en indien risico's wel aanwezig zijn, dan zijn deze allemaal afgedekt door de aanwezigheid van functiescheiding, interne controlemaatregelen en periodieke verantwoording aan directie en bestuur. Verder is de omvang van de activiteiten van het bedrijfvenschap beperkt en transparant te noemen.

2.2.4 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

De kapitaalgoederen van het Bedrijfvenschap omvatten alleen gronden (deels met opstallen) in ontwikkeling, bedoeld voor verkoop als bedrijventerrein. Deze kapitaalgoederen staan niet duurzaam ten dienste van de bedrijfsvoering en worden daarom verantwoord onder de post onderhanden werk. Nadat de bouwrijpe gronden zijn uitgegeven en de voorzieningen van openbaar nut zijn gerealiseerd, vindt opheffing plaats van de gemeenschappelijke regeling.

2.2.5 Financieringsparagraaf

In de gemeenschappelijke regeling is in artikel 24 bepaald dat de behoefte aan financiële middelen geregeld zal worden door middel van een door één van de deelnemende gemeenten aan te bieden rekening courant.

In de loop van 2005 is de Gemeenschappelijke Regeling gewijzigd (goedkeuring GS van Zuid Holland per 13 juli 2005), teneinde het mogelijk te maken dat het Bedrijfvenschap rechtstreeks gebruik zou kunnen maken van een met de Bank Nederlandse Gemeenten te treffen financieringsarrangement. Al jaren trekt het Bedrijfvenschap de benodigde financiële middelen dan ook aan van de BNG. In 2013 is een aanvullende overeenkomst gesloten in verband met het Schatkistbankieren. In 2013 heeft Bedrijfvenschap Hoefweg een nieuwe bankrekening geopend voor het toekomstig Schatkistbankieren, wat begin 2014 zijn aanvang zal nemen.

Verder is als uitvloeisel van de samenwerkingsovereenkomst het merendeel van de gronden van het Bedrijfvenschap in 2006 overgedragen aan CV Prisma Bleiswijk, die zelfstandig in haar financiering voorziet. De eigen financiering van het Bedrijfvenschap betreft daarom alleen de niet in de CV ingebrachte gronden evenals de aanleg van de micro-structuur, de apparaatskosten, de rentelasten en een niet op CV-partijen verhaalbaar deel van de historische plan- en apparaatskosten van het Bedrijfvenschap.

De financieringsstructuur is in juli 2007 herzien e.e.a. op basis van de financieringsbehoefte en het geregelde in de Wet Fido. Deze herziening houdt in dat het Bedrijfvenschap een vijftal langlopende leningen met verschillende looptijden heeft afgesloten. Per heden zijn deze leningen afgelost.

De volgende leningen lopen per 31 december 2013



Lening nummer	Hoofdsom	Rente-percentage	Rente-bedrag	Start-datum	Looptijd	Eind-datum
40.106.734	€ 2.000.000	2,60%	€ 52.000	8-7-2011	3 jaar	8-7-2014
40.107.672	€ 2.000.000	1,07%	€ 21.400	10-7-2012	2 jaar	10-7-2014
331100	€ 1.000.000	0,60%	€ 6.000	5-3-2013	1 jaar	5-3-2014
40.108.455	€ 4.500.000	0,77%	€ 34.650	22-7-2013	2 jaar	22-7-2015
40.107.932	€ 1.000.000	0,70%	€ 7.000	28-11-2012	2 jaar	28-11-2014
344.872	€ 1.000.000	0,70%	€ 7.000	19-12-2013	1 jaar	19-12-2014
	€ 11.500.000					

Uit het overzicht blijkt dat de risico's omtrent de financiering van het Bedrijvenschap zijn verspreid over de jaren 2014 en 2015. Indien onverhoopt meer financieringsmiddelen benodigd zijn dan zal het Bedrijvenschap dit in eerste instantie met kortlopende kredieten bij de BNG opvangen.

In de Wet Financiering Decentrale Overheden (Wet Fido) zijn richtlijnen neergelegd ter beheersing van de renterisico's. Zo zijn er spelregels opgenomen voor de mate waarin gemeenschappelijke regelingen kort gefinancierd mogen zijn (kasgeldlimiet) en lang gefinancierd mogen zijn (renterisiconorm). In onderstaande overzichten treft u de toetsingen aan van de kasgeldlimiet en de renterisiconorm over het jaar 2013.

Kasgeldlimiet

bedragen in €1.000

	Q1	Q2	Q3	Q4
Vlottende schuld	€ 242	€ 209	€ 282	€ 891
Vlottende middelen	€ 7	€ 3	€ 3	€ 34
Saldo	€ 249	€ 211	€ 286	€ 857
Kasgeldlimiet	€ 363	€ 363	€ 363	€ 363
Ruimte	€ 612	€ 574	€ 648	€ 1.220
Overschrijding	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

Het gehele jaar 2013 wordt voldaan de kasgeldlimiet. In geen enkel kwartaal wordt de kasgeldlimiet immers overschreden.

Renterisiconorm

De renterisiconorm voor 2013 wordt bepaald op 20% van de begrotingsomvang. De primitieve begrotingsomvang is € 4.422.000 in 2013, zodat de renterisiconorm € 884.000 bedraagt. Wet Fido bepaalt dat het minimum van de renterisiconorm € 2.500.000 is, wat voor het Bedrijvenschap dan voor 2013 geldt.



Bedragen in €1.000

1a	Renteherziening op vaste schuld o/g	€	0	
1b	Renteherziening op vaste schuld u/g	€	0	-/-
2	Renteherziening op vaste schuld (1a-1b)			€ 0
3a	Nieuw aangetrokken vaste schuld	€	6.500	
3b	Nieuw uitgezette lange leningen	€	0	-/-
4	Netto nieuw aangetrokken vaste schuld (3a-3b)		€ 6.500	
5	Betaalde aflossingen		€ 6.000	laagste
6	Herfinanciering (laagste van 4 en 5)		€ 6.000	+
7	Renterisico op vaste schuld (2 + 6)		€ 6.000	
8	Renterisiconorm		€ 2.500	
9a	Ruimte onder renterisiconorm		-	
9b	Overschrijding renterisiconorm (7-8)		€ 3.500	

Het Bedrijvenschap Hoefweg heeft in 2012 een ontheffing van de renterisiconorm 2013 aangevraagd en gekregen van de toezichthouder PZH.

2.2.6 Bedrijfsvoeringsparagraaf

Bedrijfsvoering bestaat traditioneel uit de onderdelen personeel & organisatie, financiën en informatisering & automatisering. De gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Hoefweg heeft zelf geen personeel in dienst.

De directie wordt gevormd door namens de deelnemende gemeenten beschikbaar gestelde ambtenaren. De projectsecretaris wordt door de gemeente Lansingerland tegen een vergoeding beschikbaar gesteld. De acquisitie is in 2010 uitbesteed aan EZ van de gemeente Lansingerland.

Voor alle overige taken worden externe dienstverleners ingeschakeld op ad-hoc en/of interim-basis. Het betreft onder meer projectmanagement, verkrijgen van adviezen van juridische, stedenbouwkundige, technische en planeconomische aard alsmede het voeren van de financiële administratie.

Ter verbetering van de bedrijfsvoering (nastreven van het 4-ogen principe) heeft het Bedrijvenschap in september 2006 een projectcontroller ingehuurd.

Vanaf 2008 is de projectcontroller van de afdeling Financiën van de gemeente Lansingerland betrokken bij het bedrijvenschap.

2.2.7 Paragraaf verbonden partijen

Zoals eerder gemeld is de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Hoefweg op 7 februari 2006 een samenwerking aangegaan met private partijen, van waaruit een commanditaire vennootschap Prisma Bleiswijk (CV) is aangegaan met een beherend vennootschap Prisma Beheer (BV).

Het Bedrijvenschap neemt voor 30% deel in de CV en voor 31% in de BV.

Bedrijvenschap Hoefweg draagt voor gelijke percentages het financiële risico ten aanzien van de winst- en verliesrekening van de CV Prisma Bleiswijk en Prisma Bleiswijk beheer BV.

2.2.8 Paragraaf grondbeleid

Bedrijvenschap Hoefweg voert een actief grondbeleid. Het Bedrijvenschap heeft tot taak om (een deel van) Prisma Bedrijvenpark (bestemmingsplan Hoefweg-Noord) te ontwikkelen, waaronder met name dient te worden verstaan de verwerving van gronden, de aanleg van infrastructuur en de verkoop van bouwpercelen aan derden en al hetgeen daarmee samenhangt. Basis hiervoor is het vigerende bestemmingsplan Hoefweg Noord en de 1^e partiele herziening hierop alsmede de door het Bedrijvenschap vastgestelde (jaarlijks te actualiseren) grondexploitatie en planning.



Aan het produceren en afzetten van bouwrijpe grond zijn aanzienlijke financiële risico's verbonden. In deze paragraaf wordt een schets gegeven van een aantal ontwikkelingen voor bedrijfsterreinen voor het komende jaar.

Perspectief voor bedrijfsterreinen algemeen:

De vraag naar nieuwe bedrijfskavels is de afgelopen jaren aanzienlijk getemperd. Ten opzichte van de periode van hoogconjunctuur is sprake van een vertraging in de uitgifte van bedrijfskavels. In de meerjarenplanning voor de uitgifte van het terrein Hoefweg is de lagere afzet meegenomen.

Winst en verliesneming grondexploitatie:

Door conjuncturele invloeden, beleidsmatige keuzes en procesmatige oorzaken kan de afzet van bouwgrond worden vertraagd of versneld en kan ook de hoogte van het (begrote) planresultaat wijzigen. Het verwachte resultaat op grondexploitaties verandert dus in de tijd. Indien er sprake is van een verlies wordt er een voorziening getroffen. De grondexploitatie van het Bedrijfschap Hoefweg heeft een verwachte looptijd tot en met 2019 en er wordt een tenminste positief plansaldo verwacht. Van winstneming is voorlopig geen sprake. Winst in de grondexploitatie wordt genomen nadat deze is gerealiseerd. Voor verdere toelichting over winstneming wordt verwezen naar paragraaf 3.1 onder 'grondslagen voor bepaling van resultaat'.

Een beknopt mutatieoverzicht van de grondexploitatie met peildatum 1/1/2014 inclusief de raming van kosten en opbrengsten tot het einde van de looptijd, ziet er als volgt uit:

Bedragen in €1.000	Boekwaarde 31-12-2012	Mutaties 2013	Boekwaarde 31-12-2013	Raming (nominaal)	Saldo eind looptijd
Grondverwerving	€ 20.192	€ 625	€ 20.817	€ 31.062	€ 51.879
Openbare Werken	€ 3.622	€ -	€ 3.622	€ 2.671	€ 6.293
Afdelings-/Overige kosten	€ 13.879	€ 760	€ 14.639	€ 2.738	€ 17.378
Opbrengsten	€ 27.862	€ 1.407	€ 29.269	€ 53.503	€ 82.772
** totaal (nominaal)	€ 9.831	€ 21	€ 9.810	€ 17.032	€ 7.223
Netto contant 1-1-2014 (negatief bedrag is positief financieel saldo)					€ 5.708

De raming is gebaseerd op de grondexploitatieberekening, zoals deze door het Algemeen Bestuur op 13 maart 2014 is vastgesteld.

De grondexploitatie met prijspeil 1/1/2014 kent de volgende karakteristieken:

- looptijd tot en met 2019 (6 jaar);
- rentepercentage 4%;
- indexering kosten voor bouw- en woonrijpmaken 0% en overige kosten 0% in 2014, 1% in de jaren 2015 – 2017 en 2,5 % met ingang van 2018;
- en opbrengsten 0% in 2014, 1% in de jaren 2015 – 2017 en 2,5% met ingang van 2018.

De grondexploitatieberekening per 1 januari 2014 laat het volgende resultaat zien. Op de eindwaarde per 31-12-2019 heeft dit plan een positief resultaat van circa € 7,2 mln. De netto contante waarde van het resultaat bedraagt per 1-1-2014 circa € 5,7 mln positief.

De risico's ten aanzien van de grondexploitatie zijn opgenomen in paragraaf 3.4.

3. Jaarrekening

3.1 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Het boekjaar van het Bedrijfschap valt samen met het kalenderjaar. In deze jaarrekening wordt verslag uitgebracht over de periode 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013.



De richtlijnen volgens het BBV worden integraal gevolgd.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Voor zover niet anders vermeld, worden passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Financiële vaste activa: deelnemingen

De deelnemingen worden gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien de marktwaarde lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs vindt waardering plaats tegen deze lagere marktwaarde

Gronden in ontwikkeling (onderhanden werk)

Het onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen de daaraan bestede kosten. Alle gemaakte kosten worden geactiveerd onder de post onderhanden werk. De op de op onderhanden werk betrekking hebbende opbrengsten worden in mindering gebracht op deze kosten. Bij een uit de grondexploitatieberekening voortvloeiend verwacht positief plansaldo worden gronden in ontwikkeling gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs. De vervaardigingsprijs bevat mede de rentelasten in verband met de financiering van onderhanden werk/gronden in ontwikkeling. Indien de grondexploitatieberekening daartoe aanleiding geeft (verwacht negatief plansaldo) zal een voorziening voor het onderhanden werk gevormd worden.

Vorderingen

Vorderingen, overlopende activa en liquide middelen zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, opgenomen tegen de nominale waarde. Indien van toepassing onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

De baten en de lasten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Winst wordt conform artikel 12 van de financiële beheersverordening verantwoord bij afloop van de exploitatie of onder voorwaarden eerder, naar rato van de voortgang van de exploitatie. De volgende voorwaarden gelden ten aanzien van (tussentijdse) verlies- en winstverwachtingen:

1. Indien op enig moment een naar verwachting onafwendbaar verlies op eindwaarde optreedt, dan wordt voor dat verlies een voorziening getroffen op basis van de contante waarde van dat verlies.
2. Tussentijdse resultaten worden bepaald op basis van de voortgang van de grondexploitatie. De voortgang van de grondexploitatie wordt uitgedrukt als de fractie van de uitgegeven gronden, ten opzichte van het totale plan van voor uitgifte beschikbare gronden.
3. Voor de tussentijdse winstbepaling kunnen in de begroting de exploitaties worden onderscheiden.
4. Winst in de grondexploitatie wordt eerst genomen, nadat de winst, met voldoende zekerheid te bepalen, daadwerkelijk is gerealiseerd. Uitbetaling van batige saldi aan de deelnemende gemeenten vindt niet eerder plaats dan nadat de grondexploitatie is afgesloten.

De eisen uit de notitie Grondexploitatie van de commissie BBV worden gevolgd voor de systematiek van winst nemen.

3.2 Programmarekening en de toelichting

Bedragen in €1.000	Rekening 2012	Begroting 2013	Rekening 2013
Lasten			
Grondverwerving	€ 1.000	€ 2.698	€ 625
Openbare Werken	€ 22	€ 884	€ -
Projectmanagement & Administratie	€ 102	€ 105	€ 117
VAT-kosten	€ 174	€ 170	€ 145
Rentelasten	€ 213	€ 220	€ 142
Omslagkosten	€ -	€ 300	€ 289
Verkoopkosten	€ 6	€ 25	€ 33
Beheerkosten	€ 18	€ 20	€ 35
Overige kosten	€ -	€ -	€ -
** totaal lasten	€ 1.535	€ 4.422	€ 1.386
Baten			
Opbrengsten	€ -	€ 4.996	€ 1.100
Subsidies/Overige inkomsten	€ 2	€ 300	€ 307
Mutatie Onderhanden Werk	€ 1.533	€ 874-	€ 21-
** totaal baten	€ 1.535	€ 4.422	€ 1.386
Resultaat voor bestemming	€ 0	€ 0	€ 0
Reserve mutaties	€ -	€ -	€ -
Resultaat na bestemming	€ 0	€ 0	€ 0

Toelichting op de programmarekening

Begroting 2013

De begroting 2013 is op 1 juli 2012 door het AB vastgesteld.

Grondverwerving

Op de post grondverwerving wordt de verwerving uit de joint venture verantwoord. In 2013 heeft aan- en verkoop plaatsgevonden. Een transactie heeft plaatsgevonden op 30 december 2013.

Openbare werken

In 2013 niet van toepassing.

Projectmanagement & administratie

Dit betreft de kosten in 2013 van het projectmanagement (projectmanager, projectsecretaris/-ondersteuning) en de administratie door de Servicedienst Rotterdam.

VAT kosten (voorbereidings-, advies- en toezichtkosten)

De VAT kosten betreffen de kosten in verband met voorbereiding, advies en toezicht op het onderhanden werk. Voor 2013 bestaan deze kosten met name uit de jaarlijkse vergoeding van € 55.000 voor coördinatiekosten van de gemeente Lansingerland, de jaarlijkse vergoeding van € 55.000 voor de directievoering van de gemeente Zoetermeer, de juridische ondersteuning, de controller als ook uit controlewerkzaamheden van de accountant.

Rentelasten

De werkelijke rentelasten zijn in het jaar 2013 lager dan begroot. Hetgeen een gevolg is van het aflossen van twee langlopende leningen met een hoger rentepercentage en het aangaan



van drie nieuwe leningen bij de Bank Nederlandse Gemeenten tegen een lager rentepercentage dan begroot.

Omslagkosten

In 2013 heeft verkoop van grond via het Bedrijvenschap plaatsgevonden, zodoende is er ook sprake van omslagkosten. De gronduitgifte van de partners heeft geen effect op de omslagbijdrage in de programmarekening, dit verloopt via de balans.

Verkoopkosten

De verkoopkosten betreffen de inhuur van een accountmanager die als taak heeft de verkoop van gronden in het deelgebied van het Bedrijvenschap te realiseren. Ook hier geldt dat de realisatie lager is dan begroot als gevolg van de tijdelijke stillegging van de verkopen als gevolg van het project Bleizo.

Beheerkosten

Dit betreft de kosten van gemeentelijke belastingen, brandverzekering en bankkosten. Ook het tijdelijk beheer van de panden aan de Klapachterweg 1 en 2, de Achterlaan en de boerderij aan de Zoetermeerselaan.

Opbrengsten

In 2013 zijn er opbrengsten gerealiseerd door de verkoop van gronden aan Hofast BV.

Uit 2013 zijn de volgende ondernemingen gevestigd op het Bedrijvenschap Hoefweg gedeelte van het Prisma Bedrijvenpark:

- TPI Group B.V. (realisatie 2011)
- Etiket B.V. / Astralift B.V. (realisatie 2009)
- DC Import B.V. (realisatie 2008)
- Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard (realisatie 2008)
- Aldi (reststrook aan Zoetermeerselaan) (realisatie in 2007)
- Bos Villaprojekten B.V. (realisatie in 2007)
- Djoeneri Hydraulic Systems B.V. (realisatie in 2007)
- Heembouw Vastgoed Ontwikkeling B.V. (realisatie in 2007)
- Pijpers Beheer B.V. (realisatie in 2007)
- Toppoint B.V. (realisatie in 2006)

Overige inkomsten

Dit betreft de bijdrage van omslagkosten vanuit verkopen op bedrijventerrein Prisma in 2013.

Mutatie Onderhanden Werk

De mutatie onderhanden werk betreft een sluitpost in de programmarekening. Zolang het Bedrijvenschap nog bezig is met de ontwikkeling, de aankoop en verkoop van gronden worden alle opbrengsten en kosten geactiveerd als onderhanden werk.

De mutatie onderhanden werk wijkt in 2013 af van het begrote saldo onderhanden werk doordat minder grond verkocht is dan begroot.

Overig

In het Besluit Begroting en Verantwoording Gemeenten en Provincies wordt voorgeschreven dat er een toelichting wordt gegeven op de gerealiseerde algemene dekkingsmiddelen, de aanwending van het bedrag voor onvoorzien en de incidentele baten en lasten. Voor 2013 is het voorgaande niet van toepassing.

In 2013 is de Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ingesteld. Conform deze wet neemt het Bedrijvenschap Hoefweg op dat er vier topfunctionarissen in de organisatie zijn, te weten de twee projectdirecteur, secretaris en de projectmanager.

Projectdirecteur Zoetermeer is gedetacheerd vanuit diens dienstbetrekking bij gemeente Zoetermeer. De bezoldiging bedraagt in 2013 € 55.000; zijnde een vast bedrag dus inclusief sociale verzekeringspremie, onkostenvergoedingen en beloningen op termijn. Dienstverband is voor het gehele jaar 2013.

Projectdirecteur Lansingerland is gedetacheerd vanuit diens dienstbetrekking bij gemeente Lansingerland. De bezoldiging bedraagt in 2013 € 55.000; zijnde een vast bedrag dus inclusief sociale verzekeringspremie, onkostenvergoedingen en beloningen op termijn. Dienstverband is voor het gehele jaar 2013.

Secretaris is gedetacheerd vanuit diens dienstbetrekking bij gemeente Lansingerland. De bezoldiging bedraagt in 2013 € 17.748; gebaseerd op een uurtarief waarin opgenomen de sociale verzekeringspremie, onkostenvergoedingen en beloningen op termijn. Dienstverband is voor het gehele jaar 2013 voor maximaal 1 dag in de week.

Projectmanager is extern ingehuurd. De bezoldiging bedraagt in 2013 € 85.415; gebaseerd op een uurtarief waarin opgenomen de sociale verzekeringspremie, onkostenvergoedingen en beloningen op termijn. Dienstverband is voor één jaar ofwel het gehele jaar 2013 voor maximaal 3 dagen in de week.

3.3 Balans en de toelichting

<i>Activa</i>	Bedragen in €1000	2012	2013	<i>Passiva</i>	2012	2013
<i>Vaste Activa</i>				<i>Vaste Passiva</i>		
Financiële vaste activa				Eigen Vermogen	€ -	€ -
- Kapitaalverstrekkingen aan deelnemingen		€ 13	€ 13			
				<i>Vaste schuld met een rentetypische looptijd van 1 jaar of langer</i>		
				- Onderhandse lening binnenlandse		
				banken /overige financiële instellingen	€ 10.000	€ 11.500
<i>Viottende activa</i>				<i>Viottende passiva</i>		
Voorraden/Onderhanden werk				Viottende schulden met een rente-		
(waaronder bouwgronden in				typische looptijd korter dan 1 jaar		
exploitatie)		€ 9.831	€ 9.810	- Overige schulden	€ 11	€ 761
Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar				Overlopende passiva	€ 171	€ 433
- Vorderingen op openbare lichamen		€ 74	€ -			
- Overige vorderingen		€ 6	€ 1.204			
Liquide middelen		€ 226	€ 1.377			
Overlopende activa		€ 31	€ 289			
		<u>€ 10.182</u>	<u>€ 12.694</u>		<u>€ 10.182</u>	<u>€ 12.694</u>

Toelichting op de balans

Kapitaalverstrekkingen aan deelnemingen

Op 7 februari 2006 heeft het bedrijvenschap Hoefweg een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten aangaande de gezamenlijke ontwikkeling van Prisma Bedrijvenpark. De SOK bepaalt onder meer dat een joint venture is aangegaan met de bedrijven ASR Vastgoed Ontwikkeling en Maasstede Bleiswijk BV. De joint venture bestaat uit een door partijen gezamenlijk aangegane Commanditaire Vennootschap Prisma Bleiswijk (CV), waarover het beheer wordt gevoerd door een Besloten Vennootschap Prisma Bleiswijk Beheer (BV). Het bedrijvenschap neemt voor 30% deel in de CV en voor 31% in de BV.

Op de post Deelnemingen wordt de bijdrage van het Bedrijvenschap in het aandelenkapitaal van beide organisaties gepresenteerd.

Schematisch kunnen de mutaties met betrekking tot de waarde van de deelnemingen als volgt worden weergegeven.



	CV	BV	Totaal
Aandeel in kapitaal 7 februari 2006	30.000	5.580	35.580
Mutatie 2006	-15.012	-1.546	-16.558
Aandeel in kapitaal ultimo 2006	14.988	4.034	19.022
Mutatie 2007	-9.468	-2.293	-11.761
Aandeel in kapitaal ultimo 2007	5.520	1.741	7.261
Mutatie 2008	876	3.839	4.715
Aandeel in kapitaal ultimo 2008	6.396	5.580	11.976
Mutatie 2009	524	0	524
Aandeel in kapitaal ultimo 2009	6.920	5.580	12.500
Mutatie 2010	332	0	332
Aandeel in kapitaal ultimo 2010	7.252	5.580	12.832
Mutatie 2011	189	0	189
Aandeel in kapitaal ultimo 2011	7.441	5.580	13.021
Mutatie 2012	119	0	119
Aandeel in kapitaal ultimo 2012	7.560	5.580	13.140
Mutatie 2013*	XX	0	XX
Aandeel in kapitaal ultimo 2013	7.560	5.580	13.140

* Mutatie 2013 is nader te bepalen op basis van de nog te ontvangen jaarrekening van CV/BV

Onderhanden werk (waaronder gronden in exploitatie)

De balanspost onderhanden werk (waaronder gronden in exploitatie) bedraagt per eind 2013 € 9.810 (x € 1.000). Het onderhanden werk bestaat uit een viertal gronden/opstallen in het deelgebied, alsmede uit de nog terug te verdienen kosten van voorbereiding, ontwikkeling, rente e.d. op de verkochte gronden aan CV.

Een beknopt mutatie-overzicht van de post onderhanden werk inclusief de raming van kosten en opbrengsten tot het einde van de looptijd is opgenomen in paragraaf 2.2.8.

Vorderingen op openbare lichamen

Deze post is in 2013 afgehandeld en bestaat dus niet meer ultimo 2013.

Overige vorderingen

Het saldo op de balans heeft betrekking op een tweetal vorderingen. Hiervan is een vordering volledig voorzien in een voorziening dubieuze debiteuren € 4.516,44.

Bank- en giroaldi

Ultimo 2013 vertoont de betaalrekening bij de BNG een bedrag van € 1.377.062 positief.

Overlopende activa

Naast een vooruitbetaald bedrag van € 355, is een bedrag van € 288.666 nog te vorderen. Op basis van de totale grondverkoop 2013 op bedrijventerrein Prisma staat € 288.666 open als nog te vorderen omslagbijdrage bij CV Prisma Bleiswijk te Bleiswijk. In 2013 zijn in totaal drie grondtransacties geweest.

In de SOK zijn afspraken gemaakt over de nog door te belasten regiobijdrage. De samenwerkende partijen in de SOK hebben afgesproken dat het Bedrijvenschap alle financiële afhandelingen verricht in het kader van de afdracht van de regiobijdrage. Dit betekent dat in de balans, verantwoord bij de overlopende activa (vordering op CV) en bij de overlopende passiva (schuld aan gemeente), zowel de transacties van het Bedrijvenschap als die van de marktpartijen zijn opgenomen. De transacties hebben geen effect op het resultaat van het bedrijvenschap. De door te belasten regiobijdrage inzake de verkopen door het Bedrijvenschap zijn in de programmarekening en de balans opgenomen. De door te belasten regiobijdrage inzake de verkopen door de partners is enkel in de balans opgenomen.



Op 12 februari 2014 heeft het Algemeen Bestuur van Stadsregio Rotterdam ingestemd met het liquidatieplan Stadsregio. Een onderdeel van het liquidatieplan is de beëindiging van de omslagverordening. Nader uitgezocht moet worden wat deze ontwikkeling betekent voor de gemaakte afspraken in de SOK. Voorzichtigheidshalve is daarom de systematiek van de afgelopen jaren van budgettair neutrale opname in de balans doorgezet.

Vermogen

De grondexploitatieberekening met peildatum 1/1/2013 toont een voordelig verwacht resultaat van circa € 5,7 miljoen (netto contant). Volgens artikel 12 van de Financiële beheersverordening wordt "Winst in de grondexploitatie eerst genomen, nadat de winst, met voldoende zekerheid te bepalen, daadwerkelijk is gerealiseerd. Uitbetaling van batige saldi aan de deelnemende gemeenten vindt niet eerder plaats dan nadat de grondexploitatie is afgesloten" (artikel 12 lid4). Artikel 12 lid 2.2 schrijft aanvullend voor dat "Tussentijdse resultaten worden bepaald op basis van de voortgang van de grondexploitatie. De voortgang van de grondexploitatie wordt uitgedrukt als de fractie van de uitgegeven gronden, ten opzichte van het totale plan van voor uitgifte beschikbare gronden". In de jaarrekening 2013 is geen tussentijdse winst genomen, omdat de grondexploitatieberekening door de lange resterende looptijd en de relatief grote omvang van nog te realiseren kosten en opbrengsten nog teveel onzekerheden bevat om voldoende betrouwbaar de tussentijdse winst te bepalen. Dit is in overeenstemming met de interpretatie van het voorzichtigheidsbeginsel volgens de notitie Grondexploitatie van de Commissie BBV.

Lening o/g binnenlandse banken en overige financiële instellingen

Het Bedrijfschap heeft in het jaar 2013 diverse langlopende leningen. Deze leningen hebben een looptijd van 1 jaar of langer en vallen zodoende onder de vaste schulden. Per 31-12-2013 bedraagt de langlopende schuld € 11,5 miljoen.

De post lening o/g is als volgt opgebouwd:

Lening nummer	Hoofdsom	Rente-percentage	Rente-bedrag	Start-datum	Looptijd	Eind-datum
40.106.734	€ 2.000.000	2,60%	€ 52.000	8-7-2011	3 jaar	8-7-2014
40.107.672	€ 2.000.000	1,07%	€ 21.400	10-7-2012	2 jaar	10-7-2014
331100	€ 1.000.000	0,60%	€ 6.000	5-3-2013	1 jaar	5-3-2014
40.108.455	€ 4.500.000	0,77%	€ 34.650	22-7-2013	2 jaar	22-7-2015
40.107.932	€ 1.000.000	0,70%	€ 7.000	28-11-2012	2 jaar	28-11-2014
344.872	€ 1.000.000	0,70%	€ 7.000	19-12-2013	1 jaar	19-12-2014
	€ 11.500.000					

De rentelast 2013 toegerekend aan de leningen o/g gedurende 2013 bedraagt € 57.443.

Overige schulden/crediteuren

Deze post betreft de openstaande schulden aan de leveranciers van het Bedrijfschap ultimo 2013.

Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

Nog te betalen rente	€ 57.605
Nog te betalen regiobijdrage 2013 (omslagfonds)	€ 288.666
Nog te betalen BTW-afdracht Q4 2013	€ 68.615
Diverse facturen (nog te) ontvangen in 2014	€ 17.750
	€ 432.636



De regiobijdrage 2013 voor het deel van de partners zal nog moeten worden afgedragen. Jaarlijks vindt de afdracht aan de Stadsregio plaats via de gemeente Lansingerland op basis van een ontvangen factuur. Deze factuur is ultimo 2013 nog niet ontvangen zodat de regiobijdrage opgenomen is onder de post overlopende passiva. Het Algemeen Bestuur van de Stadsregio heeft in het liquidatieplan opgenomen dat de omslagbijdrage met terugwerkende kracht per 1-1-2013 komt te vervallen. Omdat deze besluitvorming nog niet volledig is doorverwerkt in de betreffende verordening, is het vooralsnog opgenomen in de jaarrekening.

Tot slot is er nog sprake van kosten die betrekking hebben op het jaar 2013 en waarvan de factuur in 2014 is/zal worden ontvangen.

3.4 Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

Op 29 mei 2006 heeft de C.V. Prisma met ASR en de BNG een financieringsovereenkomst afgesloten voor de financiering van de grondaankopen en de kosten van bouwrijp en woonrijp maken voor de ontwikkeling en realisatie van het bedrijvenpark Prisma. Dit kredietarrangement is gebaseerd op de Samenwerkingsovereenkomst Bedrijvenpark Prisma, zoals deze in 2006 door het bedrijfenschap en de marktpartijen is gesloten. Voor het bedrijfenschap Hoefweg betekent dit een onvoorwaardelijke en onherroepelijke afnameplicht van de in 2006 ingebrachte gronden. Uiterlijk op 31 maart 2021 dient de faciliteit te worden afgelost, door middel van verkoop en levering van alle gronden in het plangebied aan de aandeelhouders van de BV.

In juni 2007 heeft de joint venture de Europese aanbesteding gehouden voor de civiel technische werkzaamheden voor geheel Prisma. Op verzoek van alle partijen in de joint venture heeft de joint venture voor rekening en risico van de partijen ook de micro structuur aanbesteed. De totaal aanbestede kosten van de microstructuur bedragen € 6.935.000 en zal worden uitgevoerd door Heijmans onder toezicht van de joint venture.

Het Bedrijfenschap neemt voor 30% deel in de CV Prisma Bleiswijk en voor 31% in de Prisma Bleiswijk beheer BV. Bedrijfenschap Hoefweg draagt voor gelijke percentages het financiële risico ten aanzien van de winst- en verliesrekening van de CV Prisma Bleiswijk en Prisma Bleiswijk beheer BV. Op het moment van vaststellen van de jaarrekening toont de grondexploitatieberekening van de CV met peildatum 31/12/2012 een positief saldo.

Als onderdeel van de afwikkeling van de historische kosten heeft het bedrijfenschap de verplichting om een bedrag van € 2 mln terug te betalen, plus een bedrag van ca 3 ton voor rente. Deze afspraken zijn in 2011 definitief gemaakt tussen het bedrijfenschap en de BV/CV. In oktober 2012 heeft het Bedrijfenschap een bedrag van € 1 mln afgelost ten behoeve van de historische kosten. Daarnaast is afgesproken de opslag per vierkante meter te handhaven op € 15,-.



4. Overige gegevens

4.1 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die vermelding vereisen in deze paragraaf.

4.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

