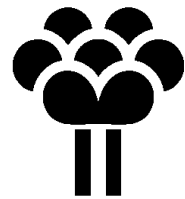




**BEDRIJVENSCHAP
HOEFWEG**



PROGRAMMA BEGROTING 2021

Versie DB 02 april 2020



Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	3
2.	SAMENWERKING PUBLIEK-PRIVAAT	4
3.	BELEIDSBEGROTING	5
3.1.	PROGRAMMAPLAN	5
3.2.	DE PARAGRAFEN	7
3.2.1.	INLEIDING	7
3.2.2.	PARAGRAAF LOKALE HEFFINGEN	7
3.2.3.	PARAGRAAF WEERSTANDSVERMOGEN	7
3.2.4.	PARAGRAAF ONDERHOUD KAPITAALGOEDEREN	8
3.2.5.	FINANCIERINGSPARAGRAAF	8
3.2.6.	BEDRIJFSVOERINGPARAGRAAF	10
3.2.7.	PARAGRAAF VERBONDEN PARTIJEN	11
3.2.8.	PARAGRAAF GRONDBELEID	11
4.	FINANCIËLE BEGROTING	14
4.1.	OVERZICHT VAN BATEN EN LASTEN	14
4.2.	TOELICHTING OVERZICHT BATEN EN LASTEN	14
4.3.	MEERJARENRAMING	16
4.4.	INVESTERINGS- EN FINANCIERINGSSTAAT	16
4.5.	OVERHEAD	16
4.6.	BALANSBEGROTING	17
	BIJLAGE 1: EMU SALDO	18
	BIJLAGE 2: OVERZICHT TAAKVELDEN	19



1. Inleiding

Hierbij treft u de begroting van Bedrijvenschap Hoefweg aan voor het jaar 2021 inclusief de meerjarenramingen (2022-2024). Het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) heeft als uitgangspunt gediend voor het opstellen van de begroting.

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 vier wijzigingen op betreffende gemeenschappelijke regeling.

De juridische structuur van Bedrijvenschap Hoefweg omvat de volgende organen:

- **Algemeen Bestuur (AB)**

Het AB bestaat uit acht leden, als volgt aan te wijzen. De raad van elke deelnemende gemeente wijst uit het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente twee leden aan, tevens wijst de raad voor elke deelnemende gemeente uit zijn leden eveneens twee leden aan.

- **Dagelijks Bestuur (DB)**

Het DB kent een samenstelling van vier leden, te weten de leden van het Algemeen Bestuur die zijn aangewezen uit de colleges van burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeenten.

- **Voorzitter**

De voorzitter is gekozen door en uit het AB, uit hen die tevens zijn aangewezen als lid van het DB. De plaatsvervangende voorzitter wordt door en uit het AB gekozen, uit hen die tevens zijn aangewezen als lid van het DB en niet zijn aangewezen als voorzitter. De voorzitter vertegenwoordigt Bedrijvenschap Hoefweg in en buiten rechte.

- **Secretaris**

De secretaris van het AB en van het DB, die geen lid van het AB kan zijn, wordt door het AB benoemd, geschorst en ontslagen. Door de secretaris worden alle stukken die van het AB en van het DB uitgaan, mede ondertekend conform art. 23 lid 3 van de gemeenschappelijke regeling.

- **Directeur**

De directeur wordt door het AB benoemd, geschorst en ontslagen. Onder verantwoordelijkheid van de directeur is een administrateur en een controller belast met het zorg dragen voor de administratie, het beheer van de vermogenswaarden en het jaarlijks opmaken van de rekening.



2. Samenwerking publiek-privaat

Ter realisering van de doelstelling van Bedrijvenschap Hoefweg is tussen Bedrijvenschap Hoefweg, de toenmalige gemeente Bleiswijk (nu: Lansingerland) en de private partijen, MRPD (voorheen: ASR Vastgoed Ontwikkeling) en Maasstede Bleiswijk BV, op 7 februari 2006 een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Het belangrijkste gevolg van die samenwerkingsovereenkomst is, dat de private partijen ASR en Maasstede en de publiekrechtelijke partij Bedrijvenschap Hoefweg zich daarmee op privaatrechtelijke basis hebben verplicht tot financiële bijdragen aan de totstandkoming van Prisma Bedrijvenpark, waar dat met publiekrechtelijke middelen niet kon worden bereikt. Mede ten gevolge van deze samenwerking prognosticeert Bedrijvenschap Hoefweg over de gehele realisatietermijn van het Prisma Bedrijvenpark een tenminste sluitend exploitatieresultaat.

De Samenwerkingsovereenkomst Prisma loopt tot 2021. In 2021 wordt de samenwerking tussen Bedrijvenschap Hoefweg en de private partijen MRPD en Maasstede Bleiswijk BV beëindigd, de vennootschappen CV Prisma Bleiswijk en Prisma Bleiswijk Beheer BV worden in 2021 geliquideerd en er vindt verevening plaats.



3. Beleidsbegroting

3.1. Programmaplan

Doelstelling/effect van beleid

Bedrijvenschap Hoefweg heeft als doel het ontwikkelen van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven uit Lansingerland en Zoetermeer, alsmede uit de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, alsmede voor bedrijven van elders die een belangrijke bijdrage leveren aan de werkgelegenheid.

Beleidskaders

Het kader voor het beleid van Bedrijvenschap Hoefweg wordt gevormd door de tekst van de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Hoefweg, het vastgestelde planologisch-juridische kader voor het gebied en de privaatrechtelijke bepalingen op basis van de samenwerkingsovereenkomst met de private partijen.

De ontwikkeling van Prisma Bedrijvenpark vindt voorsnog plaats conform de bovengenoemde beleidskaders. De gemeenten Lansingerland en Zoetermeer doorlopen een proces van studie en beleidsvorming met betrekking tot de programmering van het westelijke deel van het gebied van Bedrijvenschap Hoefweg en GR Bleizo. Indien dit proces en besluitvorming door de raden van beide gemeenten daartoe aanleiding geeft zal de ontwikkeling van dit gebied hierop worden afgestemd, voorsnog wordt de eerder bepaalde ontwikkeling van Bedrijvenpark Prisma gecontinueerd in 2021.

Bedrijvenschap Hoefweg is een zelfstandige publiekrechtelijke rechtspersoonlijkheid, die zelfstandig binnen de kaders van de gemeenschappelijke regeling rechtshandelingen kan verrichten, zoals het aantrekken/inhuren van personeel en het hebben van een eigen vermogen en grondposities. Publiekrechtelijke rechtsvormen zijn onderworpen aan de regels van het publiekrecht, waarin waarborgen zijn opgenomen voor het gebruik van bevoegdheden, besluitvorming, repressief toezicht, beïnvloedingsmogelijkheden, democratische controle en openbaarheid. Het AB en het DB verstrekken aan de raden van de deelnemende gemeenten alle inlichtingen die door een raad worden gevraagd.

Het planologisch-juridisch kader voor het Prisma Bedrijvenpark wordt gevormd door het Bestemmingsplan Hoefweg-Noord, dat op 18 juli 2013 door de raad van de gemeente Lansingerland is vastgesteld.

In 2006 is een samenwerkingsovereenkomst (SOK) aangegaan met de private partijen Fortis (daarna ASR en nu MRPD) en Maasstede Bleiswijk BV. Onderdeel van de daarbij gemaakte afspraken is dat er een joint venture is opgericht (de CV Prisma Bleiswijk, met als enig beherend vennoot Prisma Bleiswijk Beheer BV), die de voorzieningen voor openbaar nut aanlegt voor gezamenlijke rekening. De kosten van deze voorzieningen worden omgeslagen naar rato van de hoeveelheid netto uitgeefbaar plangebied per partij.

Programmaplan

De programmabegroting 2021 betreft de jaarschijf voor 2021 van de grondexploitatie per 01-01-2020.

(bedragen x € 1.000)

	Rekening 2019	Plan 2020*	Plan 2021
Lasten	21.694	5.346	2.453
Baten	24.763	6.249	2.832
(Gerealiseerd) resultaat	3.069	903	379

Ad* begroting na wijziging

Binnen de begroting staat voor het jaar 2021 de uitgifte van gronden ten behoeve de vestiging van bedrijven centraal. De inzet van personele capaciteit is dan ook vooral gericht op het uitvoeren van de hierop gerichte activiteiten, de acquisitie en promotie en het begeleiden van het vestigingsproces. Tevens voert Bedrijvenschap Hoefweg activiteiten uit die verband houden met haar deelneming in CV Prisma Bleiswijk en Prisma Bleiswijk Beheer BV.



Beleidsindicatoren

Vanuit de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het verplicht om in de begroting en jaarrekening over de volgende beleidsindicatoren te rapporteren, voor Bedrijvenschap Hoefweg zijn de beleidsindicatoren als volgt:

Nr.	Indicator	Eenheid	BS Hoefweg*			Beschrijving
			R2019	B2020***	B2021	
1	Formatie	Fte per 1.000 inwoners	0,00	0,00	0,00	De toegestane formatie in fte van het apparaat op peildatum januari; BS Hoefweg heeft geen medewerkers in dienst
2	Bezetting	Fte per 1.000 inwoners	0,00	0,00	0,00	De werkelijke bezetting in fte van het apparaat op peildatum januari; BS Hoefweg heeft geen medewerkers in dienst
3	Apparaatskosten	Kosten per inwoner	2,67	1,97	1,28	De personele en materiele kosten die verbonden zijn aan het functioneren van de organisatie
4	Externe inhuur**	Kosten als % van de totale loonsom + totale kosten inhuur externen	2,3%	3,5%	3,5%	De inhuur voor tijdelijke vervanging of voor inhuur specialisten met specialistische kennis die ontbreekt in de organisatie
5	Overhead	% van totale lasten	0,4%	1,2%	1,9%	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. De vaste bezetting bestaat uit extern ingehuurd medewerkers.

AD***) de beleidsindicatoren voor de begroting 2020 na wijziging zijn op basis van de grondexploitatie 2020 opnieuw berekend



3.2. De Paragrafen

3.2.1. Inleiding

Het Besluit Begroting & Verantwoording Provincies en Gemeenten (kortweg: BBV) dat de vorm en inhoud van de begroting en jaarverslag voorschrijft, stelt een aantal paragrafen verplicht in zowel de begroting als het jaarverslag. In het hiernavolgende worden de paragrafen benoemd en uitgewerkt, dan wel wordt gemotiveerd aangegeven waarom het bestuur de paragrafen niet van toepassing acht.

3.2.2. Paragraaf lokale heffingen

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

3.2.3. Paragraaf Weerstandsvermogen

Onder weerstandsvermogen wordt verstaan de mate waarin Bedrijvenschap Hoefweg in staat is om financiële tegenvallers op te kunnen vangen, zonder dat dit betekent dat het beleid veranderd moet worden.

Aan de grondexploitatie zijn diverse risico's verbonden. In de paragraaf Grondbeleid wordt hierop nader ingegaan. In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd dat de risicoverdeling geschiedt op basis van 50% - 50% per deelnemende gemeente.

Risico's exploitatiegronden

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. Op basis van de uitgevoerde Monte Carlo analyse is bepaald dat de opbrengstindex en de uitgiftepreizen het meeste invloed hebben op het resultaat van de grondexploitatie. De Monte Carlo-simulatie van de huidige grondexploitatie resulteert in een bandbreedte van € 10,9 mln. (NCW) tot € 12,9 mln. (NCW) bij een zekerheidspercentage van 95%. 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 Bedrijvenschap Hoefweg. De risico waarde bedraagt dus € 2,0 mln. De weerstandscapaciteit is € 12,9 mln. (ncw grondexploitatie) en daarmee ruim voldoende.

Weerstandsratio

De weerstandsratio wordt als volgt berekend:

Ratio weerstandsvermogen	=	Beschikbare weerstandscapaciteit	=	12,9	6,45
		Benodigde weerstandscapaciteit		2,0	



Kengetallen

Vanuit het BBV is het verplicht om over de volgende kengetallen te rapporteren. Aangezien de Bedrijvenschap Hoefweg een projectorganisatie is met één activiteit, zijnde het ontwikkelen van grond, en volledig gefinancierd is uit vreemd vermogen geven de kengetallen een vertekend beeld.

	R 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023	B 2024	Norm	Toelichting
1. Netto schuldquote: relateert de schuldpositie van de gemeente aan de inkomstenstroom	57%	152%	248%	153%	-21%	-120%	100%-130%	De jaarlijkse inkomsten van BS Hoefweg kunnen gezien de aard van de activiteiten, enorm afwijken.
1a. Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	57%	152%	248%	153%	-21%	-120%	100%-130%	
2. De solvabiliteitsratio: indicator om inzicht te krijgen in de mate waarin de onderneming in staat is aan zijn financiële verplichtingen te kunnen voldoen.	19%	52%	60%	71%	83%	80%	25%< >40%	BS Hoefweg is volledig vreemd vermogen gefinancierd, Eigen vermogen bestaat uit de verplichte administratieve winstneming.
3. Kengetal Grondexploitatie: in - en nog niet in exploitatie gronden / Totale baten voor bestemming	95%	316%	623%	533%	181%	90%	>0	Gezien de aard van de activiteiten van de BS Hoefweg kunnen de jaarlijkse inkomsten (baten voor bestemming) enorm afwijken.
4. Structurele exploitatieruimte	0%	0%	0%	0%	0%	0%	>0	Bij de BS Hoefweg is er geen sprake van structurele baten en lasten
5. Belastingcapaciteit	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	BS Hoefweg heeft geen belastinginkomsten

Beoordeling kengetallen op onderlinge verhouding en in relatie tot de financiële positie

Bij Bedrijvenschap Hoefweg is uitsluitend sprake van externe financiering. Bedrijvenschap Hoefweg bouwt, met uitzondering van de verplichte winstneming, geen weerstandsvermogen op. Ratio weerstandsvermogen is uitstekend.

3.2.4. Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

Het merendeel van de gronden die in 2006 eigendom waren van Bedrijvenschap Hoefweg, zijn in 2006 in eigendom overgedragen aan CV Prisma Bleiswijk. Enkele percelen zijn vooralsnog in eigendom gehouden van Bedrijvenschap Hoefweg, aangezien nog in gebruik zijnde opstallen aanwezig waren. Deze percelen zullen te zijner tijd worden herontwikkeld in de bestemming bijzondere doeleinden en aan derden worden verkocht. Op de balans van Bedrijvenschap Hoefweg komen geen kapitaalgoederen voor, aangezien de gronden in ontwikkeling (voor zover niet in eigendom overgedragen c.q. over te dragen aan de CV) als onderhanden werk opgenomen worden onder de voorraden en niet duurzaam ten dienste staan van de bedrijfsuitoefening van Bedrijvenschap Hoefweg.

3.2.5. Financieringsparagraaf

Als gevolg van het bepaalde in de gemeenschappelijke regeling (art. 24) trekt Bedrijvenschap Hoefweg de benodigde financiële middelen aan bij de Bank Nederlandse Gemeenten. Daarnaast is het merendeel van de gronden van Bedrijvenschap Hoefweg als gevolg van de SOK overgedragen aan de CV Prisma Bleiswijk, die zelfstandig in haar financiering voorziet. In het Treasurystatuut Bedrijvenschap Hoefweg (2019) is opgenomen, dat Bedrijvenschap Hoefweg de lasten op de aan te trekken gelden zo laag mogelijk houdt, waarbij de risico's zo goed mogelijk beheerst worden en beperkt blijven binnen de door het AB gestelde kaders.



Begin maart 2020 is de financieringsstructuur als volgt:

Bedragen x € 1.000

Lening nummer	Hoofdsom	Rente-percentage	Start-datum	Looptijd	Eind-datum
40.110006	4.000	0,79%	22-7-2015	5 jaar	22-7-2020
40.110007	4.500	0,95%	22-7-2015	6 jaar	22-7-2021
40.109673	250	0,80%	13-3-2015	5 jaar	13-3-2020
40.110896	1.500	0,42%	7-12-2016	5 jaar	7-12-2021
40111194	14.800	0,00%	30-5-2017	3 jaar	1-6-2020
40111195	10.000	0,35%	30-5-2017	5 jaar	1-6-2022
Totaal	35.050				

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 begrotingsjaar 2021 (en verdere jaren).

Kasgeldlimiet

Kasgeldlimiet wordt berekend op 8,2% van het begrotingstotaal zodat het voor 2021 € 201.000 (=8,2% van € 2,453 mln.) bedraagt. In 2021 wordt geen overschrijding van de kasgeldlimiet verwacht. In de balansbegroting wordt de vlottende schuld positie ingeschat.

Renterisiconorm

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. Voor decentrale overheden is deze norm vastgesteld op 20% van het begrotingstotaal van het betreffende jaar (met een minimum van € 2,5 miljoen). Gelet op de omvang van het begrotingstotaal 2021 van Bedrijvenschap Hoefweg bedraagt de renterisiconorm in 2021 € 2,5 miljoen. Dat betekent dat in 2021 maximaal € 2,5 miljoen in aanmerking zou mogen komen voor aflossing (*al dan niet met herfinanciering*) en/of renteherziening. Gezien het specifieke verloop van uitgaven, inkomsten en financieringsbehoefte bij de gebiedsontwikkeling van Bedrijvenschap Hoefweg, 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. Bedrijvenschap Hoefweg heeft ontheffing gekregen van de provincie Zuid Holland voor het voldoen aan de renterisiconorm voor de begrotingsjaren 2019 tot en met 2022.



Renteresultaat taakveld treasury

Bedragen x € 1.000

Renteschema	2021
Externe rentelasten kort- en langlopende geldleningen	32
Externe rentebaten kort- en langlopende geldleningen	0
Saldo rentelasten en rentebaten	
Rente aan grondexploitaties	32
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

3.2.6. Bedrijfsvoeringparagraaf

Bedrijfsvoering bestaat traditioneel uit de onderdelen personeel & organisatie, financiën en informatisering & automatisering. Bedrijvenschap Hoefweg heeft zelf geen personeel in dienst. Tot medio 2019 maakte Bedrijvenschap Hoefweg (tegen betaling) gebruik van huisvesting, telecom en automatisering van de gemeente Zoetermeer. In 2019 is het projectbureau en inventaris overgegaan naar GR Bleizo. Sindsdien maakt Bedrijvenschap Hoefweg (tegen betaling) gebruik van voorzieningen en het projectbureau van GR Bleizo.

De leden van het AB en het DB waaronder ook de Voorzitter, samengesteld uit de Colleges van B&W en de raden van de beide deelnemende gemeenten, ontvangen van Bedrijvenschap Hoefweg geen vergoeding (onbezoldigd).

Het AB heeft een directeur en een secretaris aangesteld. Voor de exploitatie van Bedrijvenschap Hoefweg worden de volgende kosten gemaakt:

- Huisvesting;
- Informatisering & automatisering;
- Communicatie en marketing;
- Kosten participatie samenwerking A12 corridor.

Om de directie te ondersteunen en om input te leveren aan de externe adviseurs worden in 2021 de volgende diensten van de gemeenten ingehuurd:

- Stedenbouwkundige, milieukundige en verkeerskundige ondersteuning, die incidentele vragen beantwoorden rond de vestiging van bedrijven.
- RO medewerkers die onder andere de relevante publiekrechtelijke kaders volgen en vragen rond (omgevings)vergunningen en MER-procedures afhandelen.
- Civieltechnische adviseurs die de voorbereiding en begeleiding van de uitvoering van diverse werken doen.

Voor de kosten is uitgegaan van wat gebruikelijk is inzake de uitleen van personeel in beide gemeenten. De diensten planeconomie, communicatie, contractvorming, marketing en acquisitie en fiscaal advies die jaarlijks diverse producties leveren, worden extern ingehuurd om voor Bedrijvenschap Hoefweg te werken. Beide gemeenten hebben onvoldoende capaciteit om dit aan Bedrijvenschap Hoefweg te kunnen leveren.



De organisatie is bezig met de voorbereiding op de invoering van de rechtmatigheidsverantwoording vanaf 2021.

3.2.7. Paragraaf Verbonden Partijen

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

Prisma Beheer B.V.																					
Programma	N.v.t.																				
Taakveld	0.1 Bestuur																				
Deelnemers	Bedrijvenschap Hoefweg, Maasstede en MRP																				
Vestigingsplaats	Bleiswijk																				
Website	http://www.prismabedrijvenpark.nl/																				
<i>Wijze waarop de Verbonden Partij bijdraagt aan doelstellingen van de gemeente.</i> De samenwerking houdt kort samengevat in: verrekening van de kosten van de (gerealiseerde en nog te realiseren) infrastructurele voorzieningen, en planontwikkeling, zulks naar rato van het netto uitgifbare grondbezit.																					
<u>Bestuurlijk</u> De Bedrijvenschap Hoefweg bezit 31% van de aandelen.																					
<u>Financieel belang</u> De boekwaarde van onze aandelen bedraagt € 13.000,-.																					
<u>Kengetallen</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Financiële kengetallen (CONCEPT cijfers)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bijdrage begroting 2020</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Jaarresultaat van de verbonden partij in 2019</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Eigen vermogen per 1-1-2019</td><td>28.498</td></tr> <tr> <td>Eigen vermogen per 31-12-2019</td><td>28.498</td></tr> <tr> <td>Vreemd vermogen per 1-1-2019</td><td>2.471.304</td></tr> <tr> <td>Vreemd vermogen per 31-12-2019</td><td>3.291.857</td></tr> <tr> <td>Solvabiliteit per 1-1-2019 (=Eigen vermogen /Totaal vermogen)</td><td>0,86%</td></tr> <tr> <td>Solvabiliteit per 31-12-2019 (=Eigen vermogen /Totaal vermogen)</td><td>1,14%</td></tr> <tr> <td>Toelichting mutatie solvabiliteit 2019:</td><td>Solvabiliteit is conform voorgaand jaar</td></tr> </tbody> </table>		Financiële kengetallen (CONCEPT cijfers)		Bijdrage begroting 2020	0	Jaarresultaat van de verbonden partij in 2019	0	Eigen vermogen per 1-1-2019	28.498	Eigen vermogen per 31-12-2019	28.498	Vreemd vermogen per 1-1-2019	2.471.304	Vreemd vermogen per 31-12-2019	3.291.857	Solvabiliteit per 1-1-2019 (=Eigen vermogen /Totaal vermogen)	0,86%	Solvabiliteit per 31-12-2019 (=Eigen vermogen /Totaal vermogen)	1,14%	Toelichting mutatie solvabiliteit 2019:	Solvabiliteit is conform voorgaand jaar
Financiële kengetallen (CONCEPT cijfers)																					
Bijdrage begroting 2020	0																				
Jaarresultaat van de verbonden partij in 2019	0																				
Eigen vermogen per 1-1-2019	28.498																				
Eigen vermogen per 31-12-2019	28.498																				
Vreemd vermogen per 1-1-2019	2.471.304																				
Vreemd vermogen per 31-12-2019	3.291.857																				
Solvabiliteit per 1-1-2019 (=Eigen vermogen /Totaal vermogen)	0,86%																				
Solvabiliteit per 31-12-2019 (=Eigen vermogen /Totaal vermogen)	1,14%																				
Toelichting mutatie solvabiliteit 2019:	Solvabiliteit is conform voorgaand jaar																				

3.2.8. Paragraaf Grondbeleid

Het beleid van Bedrijvenschap Hoefweg heeft tot doel het realiseren van vestigingsmogelijkheden voor geïnteresseerde bedrijven door middel van het aanbieden van bouwrijpe grond. Aan het produceren van en afzetten van bouwrijpe grond zijn echter aanzienlijke financiële en beleidsmatige risico's verbonden. In deze paragraaf wordt een schets gegeven van een aantal ontwikkelingen voor bedrijfsterreinen voor het komende jaar.

Perspectief voor bedrijfsterreinen algemeen:

Sinds 2015 trekt de markt voor de verkoop van bedrijfskavels aan. In de achterliggende periode zijn diverse grondverkoop gedaan, met name ten behoeve van de vestiging van logistieke bedrijven. De economische ontwikkeling is positief en de regionale vastgoedmarkt voor de verkoop van bedrijfskavels is goed. Dit komt ook tot uitdrukking in het onderzoek dat in het kader van de Samenwerking Logistieke Hotspot A12 corridor is uitgevoerd in opdracht van de provincie Zuid-Holland



door een extern bureau. De verwachting is dat de verkoop van bedrijfskavels de komende jaren overeenkomstig de regionale prognose zal kunnen plaatsvinden. Om deze verwachting te ondersteunen wordt in het kader van de Samenwerking logistieke Hotspot A12 corridor geïnvesteerd in marketing en diverse regionale maatregelen ter versterking van het vestigingsklimaat voor logistieke bedrijven. Ten behoeve van de uitgifteplanning in de grondexploitatie wordt de meerjaren uitgifte prognose gehanteerd die door een economisch adviesbureau, BCI in 2018 is opgesteld. In 2019 en 2020 lagen de verkopen op een hoger niveau dan de uitgifteprognose, voor 2021 wordt een gronduitgifte verwacht die tenminste het niveau van de uitgifteprognose van BCI heeft.

Perspectief voor Prisma

In de Samenwerkingsovereenkomst Prisma is bepaald dat de aanleg van de infrastructuur wordt uitgevoerd door de in april 2006 opgerichte joint venture. Hiermee is de taak van Bedrijvenschap Hoefweg vooral gericht op het verkopen van grond binnen de kaders van de op het gebied van toepassing zijnde bestemmingsplannen en andere afspraken zoals verwoord in de Samenwerkingsovereenkomst Prisma.

De Samenwerkingsovereenkomst Prisma loopt tot 2021. In 2021 wordt de samenwerking tussen Bedrijvenschap Hoefweg en de private partijen MRPD en Maasstede Bleiswijk BV beëindigd, de vennootschappen CV Prisma Bleiswijk en Prisma Bleiswijk Beheer BV worden in 2021 geliquideerd en er vindt verevening plaats.

Winst en verliesneming grondexploitatie

Door markttechnische, bestuurlijke en ruimtelijke oorzaken kan de uitvoering van projecten worden vertraagd of versneld en kan ook de hoogte van het (verwachte) planresultaat wijzigen. Het verwachte resultaat op grondexploitaties verandert dus in de tijd. Het resultaat op grondexploitaties wordt genomen na het afronden van het project (indien er sprake is van een winst) of indien er sprake is van een verlies wordt er direct een voorziening getroffen. Naar aanleiding van de actualisatie van de grondexploitatie 2019 blijkt de contante waarde van de exploitatie ruim positief te zijn. Op basis van de voorgeschreven POC methode wordt bij de jaarrekening beoordeeld of een (administratieve) tussentijdse winstneming noodzakelijk is. Pas bij het afsluiten van de grondexploitatie van Bedrijvenschap Hoefweg, naar verwachting in 2024, winstuitkering plaatsvinden.

Voor de exploitatie van het totale Prisma Bedrijvenpark is een financieringsexploitatie (FEX) opgesteld, die het financiële kader vormt voor de bedrijfsvoering van CV Prisma Bleiswijk.

Deze FEX bepaalt het opslagbedrag dat de afnemende partijen zullen moeten betalen ter aflossing en dekking van de kosten van de joint venture.

De grondexploitatie van Bedrijvenschap Hoefweg heeft over de gehele exploitatieperiode een positief resultaat. Indien aan het einde van het project blijkt dat er, bijvoorbeeld ten gevolge van marktomstandigheden, toch een exploitatietekort is bij Bedrijvenschap Hoefweg, dan zijn de deelnemende gemeenten Lansingerland en Zoetermeer gehouden dit tekort te dekken.

Grondexploitatie per 1 januari 2020

De grondexploitatie van het Bedrijvenschap Hoefweg heeft een verwachte looptijd tot en met 2025 en er wordt een tenminste positief plansaldo verwacht. Een beknopt mutatieoverzicht van de grondexploitatie met peildatum 1/1/2020 inclusief de raming van kosten en opbrengsten tot het einde van de looptijd, ziet er als volgt uit:

	Boekwaarde 31-12-2018	Mutaties 2019	Boekwaarde 31-12-2019	Raming (reëel)	Saldo eind looptijd
Grondverwerving	66.126	171	66.297	544	66.841
Openbare Werken	4.629	570	5.199	614	5.814
Afdelings-/Overige kosten	21.332	641	21.973	1.214	23.187
Opbrengsten	-54.541	-24.763	-79.304	-29.697	-109.001
Winstneming	6.268	3.069	9.337	-9.337	0
Totaal (eindwaarde)	43.814	-20.312	23.501	-36.661	-13.160

Bedragen x € 1.000

Netto contant per 1-1-2020 (negatief bedrag is positief financieel saldo)

-12.895



Toelichting op de posten:

Grondverwerving

Nagenoeg alle gronden zijn reeds in bezit van Bedrijvenschap Hoefweg.

Openbare Werken

Hierin zijn opgenomen de kosten bouw- en woonrijp maken en milieuvorzieningen.

Afdelings-/Overige kosten

Betreft de volgende kostensoorten:

- *Plankosten*
Betreft voornamelijk de personele kosten gemaakt voor de directeur, secretaris en administrateur, huisvesting e.d. Tevens zijn hier de kosten begroot voor het opstellen van plannen, het voeren van overleg, het opstellen van ontwerpen en bestekken, het aanbesteden, het begeleiden van de uitvoering en de overdracht.
- *Overige lasten*
Onder andere de begrote belasting afdrachten

Financieringslasten

Kosten van leningen.



4. Financiële begroting

4.1. Overzicht van baten en lasten

Programma grondexploitatie	Rekening 2019	Plan 2020*	Plan 2021
Lasten			
Verwerving	171	544	0
Bouwrijp maken	363	373	0
Woonrijp maken	207	187	63
Plankosten	495	368	239
Rente kosten	81	48	32
Overige lasten	64	30	28
Overhead	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0
Mutatie onderhanden werk	20.312	3.796	2.090
Totaal lasten	21.694	5.346	2.453
Baten			
Bedrijven	24.763	2.043	2.724
Overige gronduitgifte	0	576	108
Overige opbrengsten	0	3.629	0
Totaal baten	24.763	6.249	2.832
Resultaat	3.069	903	379

*) Inclusief BW I 2020

4.2. Toelichting overzicht baten en lasten

De begroting is gebaseerd op de grondexploitatie voor Bedrijvenschap Hoefweg per 1 januari 2020. De begroting voor 2021 bestaat uit de jaarschijf 2021 van deze grondexploitatie.

Lasten

Grondverwerving

Hieronder vallen de kosten voor verwerving van grond, verwerving van panden en verwervingskosten koper voor gronden uit de CV/BV. Voor 2021 is er naar verwachting geen sprake van uitname van gronden.

Bouwrijp maken

Dit zijn de geraamde kosten voor openbare werken zoals opruimwerkzaamheden, sloop, aanleg van riolering. Het aanleggen van de micro-infrastructuur is grotendeels in een raamovereenkomst aanbesteed samen met de hoofdinfrastructuur door Prisma Bleiswijk Beheer BV. Met de aannemer is een meerjarencontract gesloten. Het bouwrijp maken van de kavels is in de afrondende fase.

Woonrijp maken

Dit zijn de geraamde kosten voor openbare werken zoals groen, water, openbare verlichting en brandkranen. Het aanleggen van de micro-infrastructuur is grotendeels aanbesteed in een raamovereenkomst samen met de hoofdinfrastructuur door Prisma Bleiswijk Beheer BV.. Met de aannemer is een meerjarencontract gesloten. Het woonrijp maken van de kavels is in de afrondende fase.

Plankosten

Onder plankkosten worden onder andere de volgende kosten verantwoord:

- het projectmanagement;
- administratie, controlling, accountantskosten en planeconomische kosten;
- kosten van management en ambtelijke aansturing;
- VAT-kosten (ook wel VTU-kosten genoemd) - kosten die samenhangen met de civieltechnische werkzaamheden: voorbereiding, toezicht en uitvoering.



Rentekosten

De opgenomen rentelasten geven het totaal aan rentelasten van alle langlopende en kortlopende leningen weer. Nieuw af te sluiten leningen worden opgenomen tegen het werkelijke gemiddelde rente percentage.

Overige kosten

Betreft onder andere de verwachte afdracht van onroerende zaak belasting.

Overhead

Alle kosten van overhead worden toegerekend aan het project. Zie voor nadere toelichting paragraaf 4.5.

Vennootschapsbelasting

Op basis van de aangiften Vennootschapsbelasting over de jaren 2016 en verder, is de verwachte belastingdruk nihil. Afhankelijk van de aanslag Vennootschapsbelasting van de Belastingdienst zou de verwachte belastingdruk kunnen wijzigen. Zolang het overleg met de Belastingdienst over de Vennootschapsbelasting gaande is, respectievelijk eventuele bezwaar- en beroepsprocedures niet zijn doorlopen, wordt vooralsnog uitgegaan van de verwachte belastingdruk op basis van de ingediende aangiften.

Onvoorzien

In de begroting is er geen post onvoorzien.

Mutatie onderhanden werk

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

Baten

Opbrengsten

Dit zijn de opbrengsten die geraamd zijn voor de uitgifte van percelen. Het betreft hierbij verkoop van gronden welke oorspronkelijk zijn ingebracht in Prisma.

Overige inkomsten

De overige inkomsten betreft met name de verwachte inkomsten als gevolg van het surplus op het kredietarrangement van Prisma.



4.3. Meerjarenraming

(bedragen x € 1.000)

Programma grondexploitatie	Rekening 2019	Plan* 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
Lasten						
Verwerving	171	544	0	0	0	0
Bouwrijp maken	363	373	0	0	0	0
Woonrijp maken	207	187	63	0	0	0
Plankosten	495	368	239	226	126	0
Rente kosten	81	48	32	24	15	0
Overige lasten	64	30	28	25	22	15
Overhead	0	0	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0	0	0	0
Mutatie onderhanden werk	20.312	3.796	2.090	2.235	4.913	5.179
Totaal lasten	21.694	5.346	2.453	2.510	5.076	5.194
Baten						
Bedrijven	24.763	2.043	2.724	2.779	5.792	5.908
Overige gronduitgifte	0	576	108	110	0	0
Overige opbrengsten	0	3.629	0	0	0	0
Totaal baten	24.763	6.249	2.832	2.889	5.792	5.908
Resultaat	3.069	903	379	379	717	715

Ad*) Inclusief BW 1-2020

4.4. Investerings- en financieringsstaat

Bedragen x € 1.0000

Investerings- en financieringsstaat											
	Ultimo 2019	Mut 2020	Ultimo 2020	Mut 2021	Ultimo 2021	Mut 2022	Ultimo 2022	Mut 2023	Ultimo 2023	Mut 2024	Ultimo 2024
OHW	23.501	-3.796	19.705	-2.090	17.615	-2.235	15.380	-4.913	10.467	-5.179	5.288
Saldo	23.501		19.705		17.615		15.380		10.467		5.288

4.5. 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 Bedrijvenschap Hoefweg slechts 1 project kent worden alle uitgaven van overhead gezien als projectuitgaven. De specificatie van de "eigen" overhead ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
Personeel	24	16	16	8
Administratie	12	8	8	4
Grondexploitaties (dekking)	-36	-24	-24	-12
Saldo	0	0	0	0



4.6. Balansbegroting

De geprognostiseerde balans voor de jaren 2020 tot en met 2024 ziet er als volgt uit:

(bedragen x € 1000,-)	Real ultimo 2019	Begroot ultimo 2020	Begroot ultimo 2021	Begroot ultimo 2022	Begroot ultimo 2023	Begroot ultimo 2024
ACTIVA						
Vaste activa						
Financiële vaste activa	13	13	0	0	0	0
Totaal vaste activa	13	13	0	0	0	0
Vlottende activa						
Onderhanden werk, waaronder gronden in exploitatie	23.501	19.705	17.615	15.380	10.467	5.288
Kortlopende vorderingen	26.068	0	0	0	3.611	10.215
Totaal vlottende activa	49.569	19.705	17.615	15.380	14.078	15.503
Totaal generaal	49.582	19.718	17.615	15.380	14.078	15.503
PASSIVA	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Vaste passiva						
Eigen vermogen	9.337	10.240	10.619	10.998	11.715	12.430
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	35.050	9.000	6.500	4.000	2.000	3.000
Totaal vaste passiva	44.387	19.240	17.119	14.998	13.715	15.430
Vlottende passiva						
Kortlopende schulden	5.195	478	496	382	363	73
Totaal vlottende passiva	5.195	478	496	382	363	73
Totaal generaal	49.582	19.718	17.615	15.380	14.078	15.503



Bijlage 1: EMU saldo

Bedragen x € 1.000				T-1	T	T+1	T+2	T+3
				2020	2021	2022	2023	2024
EMU-SALDO				4.699	2.469	2.614	5.630	5.894
EMU-SALDO referentiewaarde				0	0	0	0	0
Verschil EMU-saldo & referentiewaarde				4.699	2.469	2.614	5.630	5.894
Mutaties (1 januari tot 31 december)	Activa	Financiële vaste activa	Kapitaalverstrekkingen en leningen	0	-13	0	0	0
			Uitzettingen	0	0	0	0	0
		Vlottende activa	Uitzettingen	-26.068	0	0	3.611	6.604
			Liquide middelen	0	0	0	0	0
			Overlopende activa	0	0	0	0	0
	Passiva	Vaste Passiva	Vaste schuld	-26.050	-2.500	-2.500	-2.000	1.000
		Vlottende passiva	Vlottende schuld	-4.717	18	-114	-19	-290
			Overlopende passiva	0	0	0	0	0
				0	0	0	0	0
		Eventuele boekwinst bij verkoop effecten en (im)materiële vaste activa		0	0	0	0	0



Bijlage 2: Overzicht taakvelden

Met ingang van de begroting 2018 moet de begroting in taakvelden worden vermeld. Hieronder is de begroting opgenomen met vermelding van de betreffende taakvelden.

<i>Bedragen x € 1.000</i>				
Taakveld	2021	2022	2023	2024
0.4 Overhead				
Lasten	36	24	24	12
Baten	36	24	24	12
0.5 Treasury				
Lasten	32	24	15	0
Baten	32	24	15	0
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur				
Lasten	2.453	2.510	5.076	5.194
Baten	2.832	2.889	5.792	5.908

