
Van: Arjen de Vries
Verzonden: maandag 8 april 2019 9:16
Aan: Griffie; 'griffie@gouda.nl'; 'f.vanderdussen@waddinxveen.nl'
CC: 'Jong, Harry de'; Hala Fawzi; 'Boy Noordijk'; 'Peter Schraven'
Onderwerp: Bedrijvenschap Regio Gouda, toezending jaarrekening 2018 en begroting 2020.
Bijlagen: Gouwepark, begroting 2020.pdf; Gouwepark, controleverklaring 2018.pdf; Gouwepark, jaarrekening 2018.pdf; Toezending jaarrekening en begroting Gouwepark.docx

DMS: -1

Geachte griffiers,

Conform het bepaalde in de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenpark Regio Gouda zend ik u hierbij:

1. De aanbiedingsbrief voor de gemeenteraad t.b.v. de jaarrekening 2018 en begroting 2020
2. De concept-jaarrekening 2018
3. De controleverklaring van de accountant
4. De concept-begroting 2020

Namens het dagelijks bestuur verzoek ik u deze stukken naar de gemeenteraad van uw gemeente door te geleiden.

Ik dank u voor de betoonde aandacht.

Hoogachtend,

Arjen de Vries, secretaris van het bestuur van het Bedrijvenschap Regio Gouda.
Projectbureau Zuidplas | Programmamanager



T 0180-639857/ 06-53894023

E a.devries@zuidplas.nl |

Bezoekadres Kleinpolderlaan 4, 2911 PA Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel



Correspondentieadres: Huis van de Stad, Burgemeester Jamesplein 1, 2803 PG Gouda

Aan de raden van de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas,
d.t.v. de griffie van de respectievelijke gemeenteraden.

Datum:
08-04-2019

Behandeld door:
A. de Vries

Ons kenmerk:
2019/AV1

Onderwerp:
Toezening jaarrekening 2018 en begroting 2020
Bedrijvenschap Regio Gouda.

Geachte raden,

Conform artikel 27 van de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Regio Gouda zend ik u hierbij de door het dagelijks bestuur op 14 maart 2018 voorlopig vastgestelde begroting 2020 voor het Bedrijvenschap.

De raden worden in de gelegenheid gesteld om hier binnen 8 weken hun bevindingen over kenbaar te maken,.

Tevens wordt hierbij de eveneens op 14 maart 2019 voorlopig vastgestelde jaarrekening 2018 van het Bedrijvenpark toegezonden met daarbij de Controleverklaring van de accountant.

Uw reactie wordt met belangstelling tegemoet gezien..

Hoogachtend,

Namens het Dagelijks Bestuur van het bedrijvenpark Regio Gouda,

A de Vries, secretaris.

Bijlagen: 3

- Concept-jaarrekening 2018
- Controleverklaring jaarrekening 2018
- Concept-begroting 2010

Bedrijvenschap Regio Gouda

Ontwerp Begroting

2020

1



Inhoudsopgave *(Ontwerp-) BEGROTING*

Inleiding	3
1. Beleidsbegroting	4
Programmaplan	5
Paragrafen	8
2. Financiële begroting	14
Begroting van lasten en baten	15
Toelichting op de begroting van lasten en baten	16
Financiële positie en toelichting	20
Geprognosticeerde balans	21
Taakvelden	21
Beleidsindicatoren	22
EMU-Saldo	22

Inleiding

Indeling begroting

Per 1 januari 2004 werd het Besluit Begroting en Verantwoording 2004 (BBV 2004) van kracht. Het BBV 2004 bevat de bepalingen waaraan de begroting en de rekening van o.a. gemeenten en gemeenschappelijke regelingen moeten voldoen. Vanaf 2016 is het BBV op diverse onderdelen gewijzigd, de gevolgen hiervan zijn vanaf het begrotingsjaar 2018 in deze begroting geïmplementeerd.

In dit kader schrijft het BBV ten aanzien van de begroting voor dat deze bestaat uit:

- *de beleidsbegroting*, die weer ten minste bevat:
 - > het programmaplan
 - > de paragrafen met daarin opgenomen een aantal voorgeschreven kengetallen en het schema van rentetoerekening
- *de financiële begroting*, die weer ten minste bevat:
 - > het overzicht van de baten en lasten en de toelichting hier op
 - > de uiteenzetting van de financiële positie en de toelichting hier op
 - > een geprognosticeerde balans
 - > een overzicht waarin baten en lasten worden verdeeld naar voorgeschreven taakvelden
 - > relevante beleidsindicatoren

1. BELEIDSBEGROTING

1.1 Programmaplan

Visie

In 1993 sloten de buurgemeenten Gouda, Moordrecht en Waddinxveen een convenant over nieuwe woon- en werklocaties in de drie gemeenten.

Voor het onderwerp 'werken' was daarin vastgelegd dat, naast uitbreiding en afronding van de bestaande bedrijventerreinen, partijen gezamenlijk de exploitatie van een regionaal bedrijventerrein op het grondgebied van Moordrecht ter hand zouden nemen.

Dit moest door middel van een gemeenschappelijke regeling nader worden uitgewerkt.

Deze in het convenant gemaakte afspraken hebben geleid tot de oprichting van het Bedrijvenschap Regio Gouda bij raadsbesluiten van 1995. Doel van dit Bedrijvenschap is het ontwikkelen van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven. In het kader van deze doelstelling werkt het Bedrijvenschap sinds 1996 aan de realisatie van Gouwe Park.

Per 1 januari 2010 is de gemeente Moordrecht opgegaan in de nieuwe gemeente Zuidplas en maakt die gemeente deel uit van de gemeenschappelijke regeling.

Programma

Gezien de specifieke doelstelling van het Bedrijvenschap Regio Gouda is sprake van slechts één programma:



Luchtfoto mei 2018.

ONTWIKKELING VAN HET BEDRIJVENTERREIN GOUWE PARK

Ontwikkeling van het bedrijventerrein Gouwe Park

Wat willen we bereiken ?

Voornaamste doel van het schap is het ontwikkelen van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven.; de locatie daarvoor is Gouwe Park.

Een ontwikkelingsproces bestaat uit verwerving, aanleg infrastructuur, beheer en uitgifte van gronden en alles wat daarmee samenhangt. De overdracht van het openbaar gebied aan de gemeente Zuidplas heeft eind 2015 plaatsgevonden. In 2017 is een aanvang gemaakt met het woonrijp maken van de laatste fase van Gouwe Park, de Middeneilanden. Deze werkzaamheden worden deels in 2019 en deels in 2020 uitgevoerd en opgeleverd. Na afronding van de werkzaamheden wordt het betreffende deel van het openbaar gebied in beheer en onderhoud overgedragen aan de gemeente Zuidplas. Na de overdracht zal slechts nog sprake zijn van het beheer van de niet verkochte kavels, de verkoop daarvan en daarmee gemoeide werkzaamheden, zoals de aanleg van de ontsluitingen van de betreffende kavels.

De planologische basis is het in 2013 door de gemeenteraad van Zuidplas vastgestelde bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan vormt de leidraad voor de inrichting van het openbaar gebied en de bebouwing op en de inrichting van de kavels. Het beeldkwaliteitsplan maakt integraal deel uit van het bestemmingsplan en vormt het toetsingskader voor bouwinitiatieven op Gouwe Park.

Gouwe Park wordt gerealiseerd als een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein.

In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd dat deze wordt opgeheven nadat (zo goed als) alle bedrijfskavels zijn verkocht; nu is dat voorzien in 2020. De administratieve en organisatorische afwikkeling van de opheffing zal vermoedelijk in 2021 zijn beslag krijgen. Het financiële eindresultaat wordt dan gelijkelijk verdeeld over de deelnemende gemeenten.

Wat zijn de geplande activiteiten voor 2020?

Het terrein heeft een bruto oppervlakte van circa 65 ha, waarvan 46 ha netto uitgeefbaar is. Inmiddels (stand per 31 december 2018) is daarvan ruim 42,6 ha verkocht. Het jaar 2018 heeft vooral in het teken gestaan van de afwikkeling van een fors aantal grondverkoop van eind 2017, waarvan voor een belangrijk aantal de juridische eigendomsoverdracht in 2018 heeft plaatsgevonden. Eind 2018 zijn bovendien nog twee koopovereenkomsten gesloten die in 2019 notarieel zullen worden geleverd en verder worden afgewikkeld. De notariële eigendomscoverdracht van de verwachte verkopen in 2019 zullen grotendeels in 2020 worden afgewikkeld.

In de door het Algemeen Bestuur vastgestelde grondexploitatieberekening wordt uitgegaan van de situatie dat alle resterende kavels (in totaal circa 3,4 ha) in de loop van 2020 zullen zijn verkocht. Dit houdt in dat er over de jaren 2019 en 2020 gemiddeld 1,7 ha moet worden verkocht. Er wordt vanuit gegaan dat de in 2018 ondertekende koopovereenkomsten zullen leiden tot juridische eigendomsoverdrachten in 2019, hoewel het niet is uit te sluiten dat een enkele koopovereenkomst, bijvoorbeeld om reden van financiering, uiteindelijk wordt ontbonden.

Voor 2019 en volgende jaren wordt bestendige situatie van de economie voorzien, met naar verwachting gunstige gevolgen voor de gronduitgifte. Tegelijkertijd zal de per 1 januari 2019 doorgevoerde grondprijsaanpassing en de door te voeren prijsverhoging per 1 januari 2020 een minder gunstig effect op het afzettempo hebben. Daar komt bij dat de verwachte bouwkostenstijging eveneens een drukkend effect zal hebben op het uitgiftetempo. Het tempo van de gronduitgifte zal nauwlettend blijven worden gevolgd en bij de actualisatie van de grondexploitatie aan het eind van 2019 zal worden bezien of heroverweging van de geplande fasering en/of prijsstelling noodzakelijk is.

Groeninrichtingsplan

Bij de oorspronkelijke opzet van de Middeneilanden waren parallel aan de twee wegen enkele waterpartijen voorzien. Bij nader inzien is om bezuinigingsredenen besloten om het water niet aan te leggen. De breedte van de strook grond, waar aanvankelijk het water was voorzien, maakt het vanuit een oogpunt van kwaliteit wenselijk om een alternatieve invulling te realiseren. Hiervoor is een groeninrichtingsplan ontwikkeld. Dit plan wordt in samenspraak met de gemeente Zuidplas, vanuit haar rol van toekomstig eigenaar en beheerder van het openbaar gebied, verder ontworpen. Met de aanleg van het groeninrichtingsplan kan pas een start worden gemaakt nadat de twee aangrenzende te verkopen percelen zijn verkocht en de bouwwerken op die percelen zijn gerealiseerd. Naar verwachting zal dit in de loop van 2020 worden uitgevoerd.

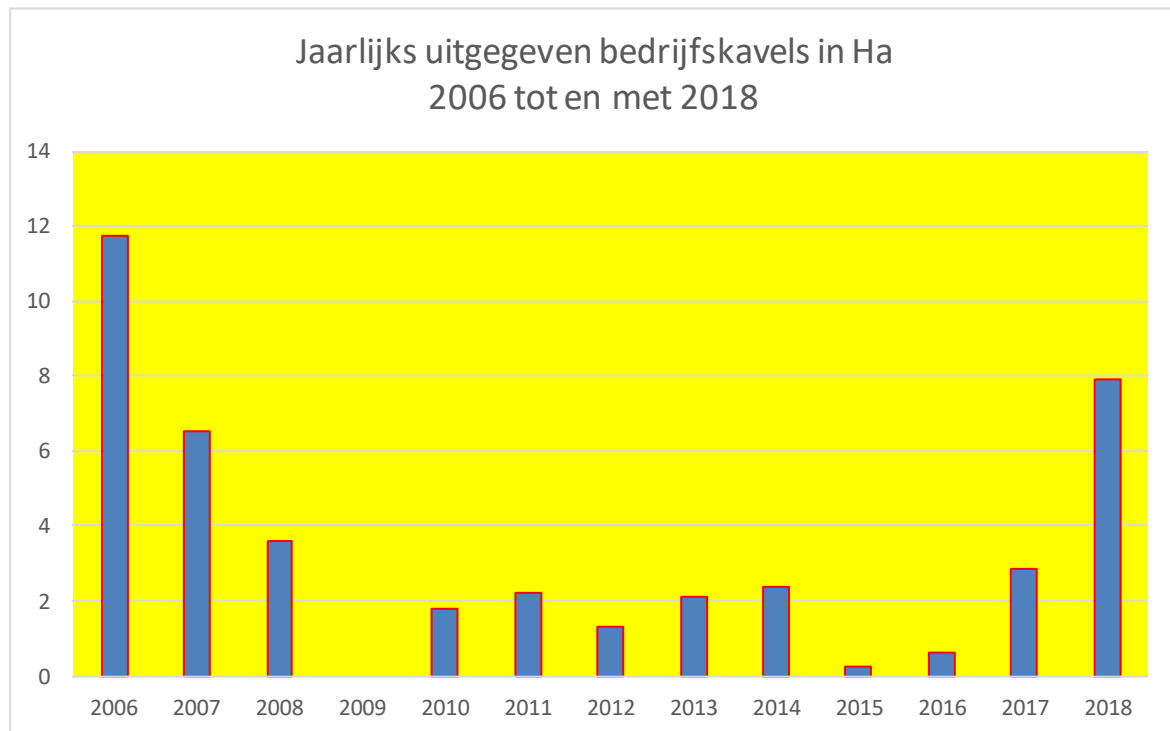
Restwerkzaamheden infrastructuur

In 2017 is een start gemaakt met het uitgifterijp maken van het middengebied. Een deel van de werkzaamheden is in 2017 en 2018 uitgevoerd. De resterende werkzaamheden worden deels in 2019 en deels in 2020 gerealiseerd en betreffen in 2020 de aanleg van diverse dam/duikers en diverse inritten ten dienste van verkochte kavels en verder het aanbrengen van deklagen op de twee wegen, inclusief trottoir.

Naamsaanduiding

Gouwe Park is een hoogwaardig bedrijventerrein en verdient een passende naamsaanduiding. Op dit moment wordt gewerkt aan een ontwerp voor een naamsaanduiding nabij de entree van Gouwe Park. De uitvoering hiervan is voorzien eind 2019, mogelijk begin 2020. Het bouwwerk zal bij oplevering in eigendom worden overgedragen aan de Vereniging Van Eigenaren van Gouwe Park. De vereniging wordt daarmee verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en eventuele toekomstige vervanging er van.

De volgende grafiek geeft een beeld van de gronduitgiften in de jaren 2006 tot en met 2018: (in hectaren)



Wat mag het kosten?

Oorspronkelijk uitgangspunt met betrekking tot de financiële haalbaarheid van Gouwe Park is een sluitende exploitatie op eindwaarde. Op basis van de meest recente, door het Algemeen Bestuur van het Bedrijvenschap vastgestelde kostprijsberekening zullen baten en lasten in 2020 onderstaand beeld vertonen. Opgemerkt dient te worden dat deze cijfers gebaseerd zijn op de aanname dat de laatste bouwkavels in 2020 zullen worden uitgegeven, de grondexploitatie per 31-12-2020 wordt gesloten en de afrekening met de deelnemende gemeenten in 2021 plaatsvindt.

alle bedragen x € 1.000	Begroting 2020
Lasten	3.476,7
waarvan:	
-apparaatskosten	368,0
-planontwerpkosten en adviezen	37,5
-bouwgrondexploitatie	1.356,4
-parkmanagement	3,3
-vennootschapsbelasting	300,0
-winst op verkopen	1.411,5
Baten	3.476,7
waarvan:	
- algemene dekkingsmiddelen	2.083,5
- mutatie onderhanden werk	1.393,2
Totaal saldo van Lasten en Baten	0,0
Mutatie reserves	0,0
Gerealiseerd resultaat	0,0

1.2 Paragrafen

Algemeen

De door BBV 2004 voorgeschreven paragrafen zijn:

- lokale heffingen (#)
- weerstandsvermogen en risicobeheersing
- onderhoud kapitaalgoederen (#)
- financiering
- bedrijfsvoering
- verbonden partijen
- grondbeleid

(#) Voor het Bedrijvenschap wordende volgende paragrafen niet opgenomen:

- Lokale heffingen.
Motivering: deze worden geheven door de gemeente Zuidplas.
- Onderhoud kapitaalgoederen.
Motivering: De openbare gronden zijn alle in eigendom, beheer en onderhoud overgedragen aan de gemeente Zuidplas, conform het bepaalde in de gemeenschappelijke regeling.

Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Het weerstandsvermogen is het vermogen van het Bedrijvenschap Regio Gouda om financiële risico's op te kunnen vangen, zonder dat zijn taken in het gedrang komen.

De weerstandscapaciteit bestaat uit middelen en mogelijkheden waarover het Bedrijvenschap beschikt om niet-begrote kosten te dekken.

In de grondexploitatieberekening wordt jaarlijks bij het onderdeel bouwgrondexploitatie rekening gehouden met niet-begrote kosten. Voor de restant looptijd wordt jaarlijks in de grondexploitatie in de post woonrijpmaken rekening gehouden met een risico van 10 % ofwel een bedrag van afgerond € 100.000. Dit wordt voldoende geacht om de onderkende risico's te kunnen opvangen.

Gegeven het feit dat de raming van deze kosten plaatsvindt binnen een meer dan sluitende exploitatieberekening wordt in dit verband uitgegaan van een voldoende aanwezige weerstandscapaciteit.

Op grond van het BBV is het opnemen van een aantal kengetallen verplicht. Tevens dient een beoordeling plaats te vinden van de onderlinge verhouding van de kengetallen in relatie tot de financiële positie van het Bedrijvenschap.

Kengetallen:	Rekening 2018	Begroting 2019 na wijz.	Begroting 2020
Netto schuldquote	-39,5	-185,5	-341,1
Netto schuldquote gecorr. alle leningen	-39,5	-185,5	-341,1
Solvabiliteitsratio	94,5	99,1	100,0
Grondexploitatie	15,6	-21,8	0,0
Structurele exploitatieruimte	19,6	22,1	40,6
Belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

De snel afnemende netto schuldquote, de solvabiliteit die in 2020 is opgelopen tot 100 en de grondexploitatiequote die eind 2020 sluit op 0 vinden enerzijds hun oorsprong in het feit dat de omvang van het onderhanden werk van het Bedrijvenschap vanaf medio 2018 niet meer is gefinancierd met vreemd vermogen en anderzijds dat de omvang van het onderhanden werk afneemt tot nihil in 2020.

De verwachte omvang per 31-12-2020 van het Eigen Vermogen van € 11.860.692 zal in 2021 worden aangewend om de deelnemende gemeenten uit te keren tenzij het Algemeen Bestuur besluit tot tussentijdse winstuitkeringen over te gaan.

Het kengetal "structurele exploitatieruimte" zegt voor het Bedrijvenschap feitelijk niets. Ter dekking van alle lasten tot aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie (2020) kunnen de structurele exploitatielasten meer dan worden gedekt uit de positief sluitende grondexploitatie per 31-12-2020.

Risico's

De risico's in het kader van de grondexploitatie kunnen in de volgende categorieën worden onderverdeeld:

1. kosten- en renterisico's
2. afzetrisico's
3. opbrengstenrisico's
4. fiscale risico's

ad 1. kostenrisico's

Het gaat hierbij om hogere dan geraamde kosten door prijsstijgingen of tegenvallers bij de uitvoering van het project. In de exploitatieberekening is rekening gehouden met een algemene trendmatige kostenstijging.

Nu het merendeel van de kosten voor het bouw- en uitgifterijp maken is gemaakt en voor fase 3, de middeneilanden, de kosten grotendeels bekend zijn, is het kostenrisico vrijwel nihil.

ad 2. afzetrisico's

Het uiteindelijk resultaat van het project is, aangezien de kosten voor bouw- en woonrijp maken vrijwel geheel zijn gemaakt, grotendeels afhankelijk van het tempo waarin de resterende kavels worden verkocht. De verwachting is dat de resterende uit te geven bedrijfsgrond uiterlijk eind 2020 zal zijn verkocht. Mocht dat niet geheel worden gerealiseerd is dat als gevolg van renteverlies van negatieve invloed op het projectresultaat. Gezien de zeer lage rentestand is dit risico in financiële zin marginaal.

ad 3. Opbrengstenrisico's

Hiervan kan sprake zijn als door markttechnische omstandigheden de door het Algemeen Bestuur vastgestelde grondprijzen niet kunnen worden gerealiseerd en nadelige bijstelling hierdoor noodzakelijk wordt. Dit heeft uiteraard gevolgen voor het uiteindelijke projectresultaat. Een dergelijk risico wordt niet voorzien.

ad 4. Fiscale risico's

Het Bedrijvenschap Regio Gouda is ingaande 2016 vennootschapsbelastingplichtig. Eind 2018 is in overleg met de Belastingdienst de fiscale grondslag in relatie tot de winstbepaling afgestemd. Deze afstemming zal in de loop van 2019 worden geformaliseerd door het afsluiten van een vaststellingsovereenkomst tussen het Bedrijvenschap en de Belastingdienst. Hiermede zijn de belangrijkste onduidelijkheden met betrekking tot fiscale grondwaarde per 1-1-2016 en de daaruit af te leiden fiscale resultaten vanaf 2016 weg genomen. Uiteraard kunnen er in relatie tot de jaarlijkse aangiften vennootschapsbelasting inzichtverschillen ontstaan tussen het Bedrijvenschap en de Belastingdienst. Gezien de geringe verwachte omvang van de fiscale totaalwinst over de periode 2016 tot en met 2020 is dit risico marginaal.

Resumé: In het begrotingsjaar 2020 zullen nog slechts resterende kosten worden gemaakt op het gebied van uitgifierijp maken en apparaatskosten. Deze kosten zijn goed in te schatten en niet of nauwelijks onderhevig aan prijsrisico. De opbrengsten zijn ingeschat op basis van de verwachte uitgiften; vertraging leidt tot een marginaal renteverlies terwijl de geraamde te realiseren grondprijzen als realistisch kunnen worden gekwalificeerd.

Het risico kan worden gekwantificeerd op maximaal € 100.000 en dit bedrag is verdisconteerd in de ramingen van de begrotingspost uitgifierijp maken.

In de grondexploitatieberekening is voor de restant looptijd van het project onder de post uitgifierijp maken rekening gehouden met een risico van 10 % ofwel een bedrag van afgerond € 100.000. Dit wordt voldoende geacht om de onderkende risico's te kunnen opvangen. Daarnaast is ten aanzien van de fiscale risico's/vennootschapsbelasting in de grondexploitatie rekening gehouden met een totale belastingdruk van € 400.000 over de restant looptijd van het project; de huidige inzichten geven aan dat dit bedrag vrijwel geheel zal kunnen vrijvallen.

Financiering

Inleiding

Het Bedrijvenschap Regio Gouda is met betrekking tot de financiering van zijn activiteiten gebonden aan ministeriële richtlijnen en hetgeen de Wet financiering decentrale overheden (Wet Fido) oplegt. Dit alles is nader uitgewerkt in het Treasurystatuut van het Bedrijvenschap. In 2009 is het Treasurystatuut vastgesteld door het Algemeen Bestuur.

De Wet Fido

In deze wet wordt onder andere de voor het Bedrijvenschap Regio Gouda relevante kasgeldlimiet bepaald. De kasgeldlimiet is de maximale omvang van de netto vlottende schuld die wij als Bedrijvenschap mogen aanhouden. Voor het Schap houdt dit concreet het maximale bedrag aan kortlopende financieringsmiddelen in dat we in de boeken mogen hebben.

Bij overschrijding van de geldende kasgeldlimiet is het Schap gehouden het bedrag waarmee de kasgeldlimiet wordt overschreden te consolideren. In de praktijk betekent dit: omzetten in een langlopende geldlening. Uitgangspunt van het instellen van een kasgeldlimiet is onder andere dat grote fluctuaties in de rentelasten bij de gemeenschappelijke regelingen worden vermeden, dan wel ingekaderd worden binnen het begrotingsjaar. Het kan dus gezien worden als een beschermend instrument om renterisico's zoveel mogelijk te beheersen.

Omvang van de kasgeldlimiet

In de hierboven genoemde Wet Fido wordt de kasgeldlimiet gedefinieerd als een bedrag ter grootte van een percentage van 8,2 van de jaarbegroting in enig jaar. Gegeven de begrotingsomvang voor 2020 ad € 3.476.700 bedraagt de kasgeldlimiet voor 2020 € 285.000. Uit onderstaande tabel blijkt dat het Bedrijvenschap in 2020 zal voldoen aan de kasgeldlimiet.

Kasgeldlimiet 2020:

Grondslag: Omvang begroting 2020 € 3.476.700				
	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal
Toegestane kasgeldlimiet				
In procenten van de grondslag	8,2%	8,2 %	8,2 %	8,2%
Bedrag	285.000	285.000	285.000	285.000
Omvang vlottende korte schuld				
Opgenomen gelden < 1 jaar	0	0	0	0
Schuld in rekening-courant	0	0	0	0
Gestorte gelden door derden < 1 jaar	0	0	0	0
Overige geldleningen niet zijnde vaste schuld	0	0	0	0
Vlottende middelen				
Contante gelden in kas	0	0	0	0
Tegoeden in rekening-courant	50.000	50.000	50.000	50.000
Overige uitstaande gelden < 1 jaar	10.311.000	10.811.111	11.311.000	11.811.000
Toets kasgeldlimiet				
Totaal netto vlottende schuld	-10.361.000	-10.861.000	-11.361.000	-11.861.000
Toegestane kasgeldlimiet	285.000	285.000	285.000	285.000
Ruimte (+) / Overschrijding (-)	10.646.000	11.146.000	11.646.000	12.146.000

Financieringsbehoefte

Vanaf medio 2018 heeft het Bedrijvenschap geen financieringsbehoefte meer en is er sprake van overliquiditeit.

Renterisiconorm en renterisico's vaste schuld 2020:

bedragen x € 1.000	2020
Renteherzieningen	0,0
Aflossingen (herfinanciering)	0,0
Renterisico op vaste schuld	0,0
Renterisiconorm	
Begrotingsomvang	3.476,7
Het bij ministeriële regeling vastgestelde percentage	20 %
Renterisiconorm	695,3
Toetsing renterisiconorm	
Renterisiconorm	695,3
Renterisico op vaste schuld	0,0
Ruimte (+) dan wel Overschrijding (-)	695,3

In bovenstaande tabel wordt het renterisico op de vaste schuld voor 2020 aangegeven. Uit de tabel blijkt dat in 2020 er geen renterisico op de vaste schuld wordt gelopen.

Rentetoerekening

Het BBV vraagt inzicht in de rentelasten, het renteresultaat en de wijze waarop rente wordt toegerekend aan investeringen, grondexploitaties en projecten.

Het volgende schema maakt dit inzichtelijk:

Schema rentetoerekening jaar 2020		
a	De externe rentelasten voor de korte en lange financiering	0
b	De externe rentebaten	0
	Totaal door te berekenen externe rente	0
c	De rente die aan de grondexploitaties wordt worden doorberekend	0
c	De rente van projectfinanciering die aan het betreffende taakveld moet worden toegerekend	0
		0
	Saldo door te rekenen externe rente	0
d1	Rente over eigen vermogen	0
d2	Rente over voorzieningen die gewaardeerd zijn op contante waarde	0
		0
	De geraamde aan taakvelden toe te rekenen rente	0
e	De werkelijk aan taakvelden (programma's inclusief overhead) toegerekende rente (renteomslag)	0
f	Renteresultaat op het taakveld treasury	0

Bedrijfsvoering

Het werkkapparaat van het Bedrijvenschap wordt geleverd door de gemeente Gouda; van een formele arbeidsrelatie van deze functionarissen met het Schap is geen sprake. Met andere woorden, het Bedrijvenschap heeft geen personeel in dienst en heeft geen eigen huisvestingslocatie. Daarnaast wordt externe capaciteit ingehuurd voor de civieltechnische en stedenbouwkundige werkzaamheden.

Verbonden partijen

Het Bedrijvenschap heeft zich niet verbonden aan partijen. De partijen die participeren in de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Regio Gouda zijn, zoals eerder vermeld, de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Uitgangspunt voor de realisatie van het bedrijventerrein Gouwe Park is een tenminste sluitende grondexploitatie op eindwaarde. Een eventueel resterend voor- of nadelig resultaat op eindwaarde zal door elk van de deelnemende gemeenten voor 1/3 worden gedragen.

De participerende partners zijn op basis van gelijkwaardigheid vertegenwoordigd in het Algemeen Bestuur en in het Dagelijks Bestuur van het schap en sturen en bewaken op deze manier de doelstellingen en de beleidsvoornemens van de gemeenschappelijke regeling alsmede de voortgang daarin.

Grondbeleid

Visie en uitvoering

In verband met de realisatie van Gouwe Park heeft het Bedrijvenschap een actief grondbeleid gevoerd. Door middel van de verwerving van alle eigendommen binnen het plangebied van circa 65 ha. heeft het Bedrijvenschap de grootst mogelijke zeggenschap verkregen om zijn beleidsdoelstellingen te realiseren.

Te denken valt hierbij onder meer aan doelstellingen als duurzame ontwikkeling, kwalitatief hoogwaardige invulling van openbaar en particulier gebied (beeldkwaliteit), invoering parkmanagement en uitgifte aan regionale bedrijven.

Winstneming

Jaarlijks wordt een analyse uitgevoerd waarbij alle risico's en onzekerheden in het verwachte (positieve) resultaat zijn verdisconteerd. Daarbij kan geconcludeerd worden dat het positieve resultaat voldoende betrouwbaar te bepalen is. Bij het hanteren van de POC-methode naar rato van de gerealiseerde kosten en gerealiseerde baten is voor het jaar 2020 een (afgerond) bedrag van € 1.411.500 geprognosticeerd.

Resultaatprognose

Op basis van de meest recente grondexploitatie berekening wordt uitgegaan van een uiteindelijk voordelig projectresultaat van € 11.860.692. Dit voordelig resultaat wordt door middel van tussentijds winstnemen gespreid over de jaren 2017 tot en met 2020 ten laste van de grondexploitatie berekening gebracht waardoor deze per eind 2020 sluit op nihil.

Het Eigen Vermogen zal jaarlijks met de tussentijdse winstnemingen worden gevoed en naar verwachting per 31-12-2020 € 11.860.692 bedragen.

Onderstaande tabel geeft in gecomprimeerde vorm inzicht in de resultaten van de grondexploitatieberekening.

(Bedragen x € 1.000)

Boekwaarde 1-1-2020	Vermeer- deringen 2020	Vermin- deringen 2020	Boekwaarde 31-12-2020	Geraamde nog te maken kosten	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd eind- resultaat per 31-12-2020
-1.393,2	3.476,7	2.083,5	0,0	0,0	0,0	0,0

Risico's en reserves

In de grondexploitatieberekening wordt rekening gehouden met de in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing genoemde risico's. Op eindwaarde basis bedraagt het bedrag dat hiervoor vanaf 1 januari 2020 voor de restant looptijd van het project beschikbaar is € 100.000. Dit bedrag wordt voldoende geacht om de aangegeven onderkende risico's te kunnen opvangen.

Daarnaast is ten aanzien van de fiscale risico's/vennootschapsbelasting in de grondexploitatie rekening gehouden met een totale belastingdruk van € 400.000 over de restant looptijd van het project; de huidige inzichten geven aan dat dit bedrag vrijwel geheel zal kunnen vrijvallen.

Gegeven het feit dat deze beide ramingen plaatsvindt binnen een ruim positief-sluitende exploitatieberekening wordt het creëren van een risicoreserve niet noodzakelijk geacht.

2. Financiële begroting



2.1 Begroting van lasten en baten

(Bedragen zijn x € 1.000,--)

LASTEN	Omschrijving	Rekening 2018	Begroting 2019 na w.ijz.	Begroting 2020
Kapitaallasten				
	Rente langlopende geldleningen	33,3	0,0	0,0
	Rente kortlopende geldleningen	0,0	0,0	0,0
	Totaal kapitaallasten	33,3	0,0	0,0
Apparaatskosten				
	Totaal apparaatskosten	318,1	272,5	368,0
Planontwerpkosten en adviezen				
	Totaal planontwerpkosten en adviezen	32,7	37,5	37,5
Bouw grondexploitatie				
	Grondverbetering	0,0	0,0	247,7
	Bouw rijpmaken	13,0	0,0	0,0
	Uitgifterijpmaken	435,2	1.780,0	1.071,2
	Voorbereiding, toezicht en uitvoering	262,4	150,0	25,0
	Opw aarden entree	0,0	51,0	0,0
	Onderhoud en beheer bedrijventerrein	22,9	18,4	12,5
	Totaal bouwgrondexploitatie	733,5	1.999,4	1.356,4
Parkmanagement				
	Totaal kosten parkmanagement	1,3	6,7	3,3
Dotaties aan voorzieningen				
	Totaal dotaties aan voorzieningen	0,0	0,0	0,0
Rijksbelastingen				
	Totaal rijksbelastingen	0,0	100,0	300,0
Winst op verkopen				
	Totaal winst op verkopen	3.207,1	1.409,2	1.411,5
	Mutatie saldo onderhanden werk	12.075,4	2.559,4	0,0
TOTAAL VAN DE LASTEN		16.401,4	6.384,7	3.476,7
BATEN				
Diverse inkomsten				
	Rente uitstaande financieringsmiddelen	0,0	0,0	0,0
	Rente van derden	136,1	0,0	0,0
	Overige inkomsten	67,6	46,8	47,8
	Totaal diverse inkomsten	203,7	46,8	47,8
Bouw grondexploitatie				
	Verkopen	16.197,7	6.337,9	2.035,7
	Totaal bouwgrondexploitatie	16.197,7	6.337,9	2.035,7
Bijdragen van voorzieningen				
	Totaal bijdragen van voorzieningen	0,0	0,0	0,0
	Mutatie saldo onderhanden werk		0,0	1.393,2
TOTAAL VAN DE BATEN		16.401,4	6.384,7	3.476,7
	Totaal saldo van baten en lasten	0,0	0,0	0,0
	Toevoegingen en onttrekkingen aan reserves	0,0	0,0	0,0
	GEREALISEERD RESULTAAT	0,0	0,0	0,0

2.2 Toelichting Begroting van Lasten en Baten

(Alle bedragen zijn x € 1.000)

LASTEN

4.01 Kapitaallasten

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
33,3	0,0	0,0

De kapitaallasten hebben betrekking op de rentelasten van het aangetrokken vreemd vermogen ter financiering van het project Gouwe Park. Vanaf medio 2018 wordt geen beroep meer gedaan op externe financieringsmiddelen.

4.02 Apparaatskosten

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
318,1	272,5	368,0

- 01 Representatie en vergaderkosten ad € 500
Betreft zaken als kosten van recepties, attenties bij openingen, e.d.
- 02 Overige kosten AB/DB ad € 2.750
Betreffen incidentele kosten ten behoeve van het AB/DB.
- 03 Promotie, acquisitie en voorlichting ad € 5.500
Onder deze raming vallen de kosten van de website www.gouwepark.nl, promotiemateriaal, kosten van advertenties, etc.
- 04 Ambtelijke ondersteuning door deelnemende gemeenten ad € 171.500
Deze post betreft de geraamde kosten van de ambtelijke ondersteuning door de gemeenten Gouda en Zuidplas.
- 05 Belastingen en heffingen ad € 17.000
Onder deze post vallen kosten als Onroerende Zaak Belasting (over de niet verkochte kavels), Dijk- en Polderlasten, Waterschaplasteren en overige lasten van dien aard.
- 06 Verzekeringen ad € 2.000
Het Bedrijfschap heeft een bestuurders aansprakelijkheidsverzekering afgesloten; de premie wordt ten laste van deze raming gebracht.
- 07 Accountantskosten en kosten voor fiscale- en juridische adviezen ad € 37.750
Betreft de kosten van de externe accountant voor de jaarlijkse controle van de administratie en het jaarverslag. Verder kan dit budget worden aangewend ter dekking van kosten inhuren van externe deskundigheid op het gebied van de vennootschapsbelasting, BTW, BBV. Tevens zal naar verwachting in 2020 extern advies worden ingewonnen in verband met de opheffing van de gemeenschappelijke regeling.

- 08 Bureau- en administratiekosten ad € 6.000
De kosten die rechtsreeks verband houden met het voeren van de administratie worden hier geraamd. Hierbij moet gedacht worden aan kosten automatisering, drukwerk, kopieerkosten, bankkosten, etc.
- 09 Nazorgbudget ad € 125.000
Het streven is de gemeenschappelijke regeling in het 4^e kwartaal van 2020 in zijn geheel af te wikkelen. Vanaf 1 januari 2021 zal nog een aantal werkzaamheden moeten worden uitgevoerd zoals opstellen jaarrekening 2020 + de accountantscontrole, afwikkeling fiscaliteit, wellicht de uitgifte van één of meerdere restkavels etc. Naar de huidige inzichten zal één van de deelnemende gemeenten met deze resterende werkzaamheden worden belast; ter dekking van de kosten van die deelnemende gemeente is in de begroting 2020 vooralsnog een bedrag van € 125.000 gereserveerd.
In de loop van 2019/2020 zal dit nader worden gekwantificeerd.

4.03 Planontwerpkosten en adviezen derden

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
32,7	37,5	37,5

Adviezen derden ad € 37.500

Betreft met name de kosten van adviezen en plantoetsingen door een extern in te huren stedenbouwkundig adviesbureau.

4.04 Bouwgrondexploitatie

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
733,5	1.999,4	1.356,4

De raming voor 2020 betreft de verwachte vergoeding voor grondverbetering van de nog uit te geven kavels in fase 1, de kosten voor inritten en dam/duikers grenzend aan de nog uit te geven kavels en de kosten van directievoering en toezicht op de uit te voeren werkzaamheden.

Tevens is budget gereserveerd voor de definitieve inrichting van het openbaar gebied op de middeneilanden.

4.05 Parkmanagement

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
1,3	6,7	3,3

Parkmanagement, bijdrage aan VVE Gouwe Park en overige kosten ad € 3.300

4.06 Rijksbelastingen/Vennootschapsbelasting

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
0,0	100,0	300,0

Vanaf 2016 is het Bedrijvenschap belastingplichtig in het kader van de vennootschapsbelasting. De raming voor 2020 is een aanname die is gebaseerd op de verwachte omvang van de fiscale winst over 2020.

4.09 Winst op verkopen

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
3.207,1	1.409,2	1.411,5

Op basis van de in het BBV voorgeschreven methode van het bepalen van het “nemen” van administratieve winst wordt voor het jaar 2020 uitgegaan van een bedrag van € 1.411.500.

4.08 Mutatie Voorraden

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
12.075,4	2.559,4	-1.393,2

Betreft het activeren of deactiveren van het jaarlijks exploitatiesaldo. Uitgangspunt is een tenminste sluitende exploitatie. Dit houdt in dat het saldo onderhanden werk bij het expireren van de grondexploitatie negatief dan wel maximaal € 0,00 is.

Voorts is in artikel 25 van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap bepaald, dat de financiële inbreng en de risico verdeling geschiedt op basis van een derde per deelnemende gemeente.

BATEN

8.01 Diverse inkomsten

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
203,7	46,8	47,8

- 01 Rente uitstaande financieringsmiddelen ad € 0
In 2020 zal er sprake zijn van uitzettingen. Vanwege het verplicht uitzetten in 's Rijks schatkist zijn voorzichtigheidshalve geen rentebaten geraamd.
- 02 Rente koopsommen ad € 0
In de koopovereenkomsten wordt een rentepercentage van 4% gehanteerd.
Rentebaten die voortvloeien uit koopovereenkomsten worden niet expliciet geraamd omdat deze niet in te schatten zijn.
- 03 Overige inkomsten € 46.800
Betreffen de geraamde huuropbrengsten van de reclamemast.

8.03 Bouwgrondexploitatie

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
16.197,7	6.337,9	2.035,7

Verkopen van kavels ad € 2.035,7

Het uitgiftetempo is onder meer afhankelijk van de economische ontwikkelingen en de investeringsbereidheid van geïnteresseerde ondernemers/ontwikkelaars. In deze begroting is er van uitgegaan dat de resterende kavels in 2020 alle zijn uitgegeven.

9.99 Saldo van lasten en baten/toevoegingen en onttrekkingen aan reserves/gerealiseerd resultaat

Rekening 2018	Begroting 2019 (na wijz.)	Begroting 2020
0,0	0,0	0,0

Totaal baten begroting 2020	€ 3.476.700
Totaal lasten begroting 2020	€ 3.476.700

Saldo van lasten en baten	€ 0
Mutatie van reserves	€ 0

Begrotingsaldo na bestemming	€ 0
	=====
Waarvan incidentele baten en lasten (saldo)	€ 1.411.500
Structureel begrotingssaldo	€ - 1.411.500

De commissie BBV heeft aangegeven dat in een grondexploitatie alle baten en lasten kwalificeren als structureel met uitzondering van de administratieve winstneming.

2.3 Uiteenzetting financiële positie en toelichting

De financiële positie van het Bedrijvenschap is voortdurend aan wijziging onderhevig. Dit heeft te maken met het gebruikelijke grondbedrijf proces van verwerving, bouw- en woonrijp maken en gronduitgifte naar tenslotte beheer.

Zo zullen de eerste jaren (hoge) investeringen plaatsvinden ten behoeve van verwerving, grondverbetering, bouw- en woonrijp maken, aanleg infrastructuur, etc. Pas na jaren zullen opbrengsten gaan ontstaan door de verkoop van bedrijfskavels.

Uitgaande van een sluitende exploitatie, dat wil zeggen dat de opbrengsten uiteindelijk de voorgefinancierde investeringen dekken, eindigt het Bedrijvenschap per einddatum met een financieel neutrale positie.

In de gemeenschappelijke regeling is bepaald dat een eventueel voor- of nadelig exploitatiesaldo aan het einde van het project ten gunste dan wel ten laste van de drie deelnemende gemeenten zal komen op basis van elk 1/3 gedeelte.

Het huidige financiële perspectief geeft aan dat het saldo van het onderhanden werk, zijnde het saldo van de door het Bedrijvenschap voorgefinancierde investeringen verminderd met opbrengsten, de komende jaren globaal het volgende verloop zal vertonen:

Datum	Boekwaarde * € 1.000
31 december 2019	-1.393,2
31 december 2020	0,0

Op grond van het BBV is het Bedrijvenschap gehouden jaarlijks een bedrag als gerealiseerde winst op de grondverkoop administratief "te nemen" en de winst toe te voegen aan het Eigen Vermogen. Deze winstbedragen worden jaarlijks met het onderhanden werk afgerekend.

De ontwikkeling van het Eigen Vermogen vertoont naar verwachting globaal het volgende beeld:

Datum	Eigen Vermogen * € 1.000
31 december 2019	10.449,2
31 december 2020	11.860,7

Oorspronkelijke doelstelling van de deelnemende gemeenten was te sturen op tenminste een sluitende grondexploitatie. De eind 2018 geactualiseerde grondexploitatieberekening geeft aan dat aan het einde van de looptijd een voordeel van € 11,86 miljoen op eindwaarde te verwachten is.

In het beleidsdeel van deze begroting is onder de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing een aantal risico's aangegeven die het thans verwachte exploitatieresultaat zou kunnen beïnvloeden.

Wanneer deze risico's zich zouden voordoen zijn er, gegeven het afrondend stadium waarin het project zich bevindt, niet veel maatregelen meer mogelijk om financiële tegenvallers te compenseren. Voorbeelden van maatregelen die thans nog reesteren zijn:

- aanpassing van de uitgifteprijsen
- trachten het uitgiftetempo te versnellen

Overigens, op dit moment is er, zoals hiervoor beschreven, geen aanleiding voor de veronderstelling dat het project Gouwe Park niet tenminste binnen de oorspronkelijke financiële neutrale doelstelling kan worden afgewikkeld.

2.4 Geprognosticeerde balans

Gemeenschappelijke regelingen zijn op grond van het BBV verplicht om een geprognosticeerde balans op te nemen in hun begroting. Dit overzicht geeft inzicht in de verwachte meerjarige ontwikkeling van de bezittingen en schulden van de gemeenschappelijke regeling.

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2019	31-12-2020
Activa:		
Immateriële vaste activa	0,0	0,0
Vorraden	-1.393,2	0,0
Uitzettingen met een rentetypische looptijd < 1 jaar	10.892,4	11.811,0
Liquide middelen	50,0	49,7
Overlopende activa	0,0	0,0
Totaal ACTIVA	10.549,2	11.860,7
Passiva:		
Eigen Vermogen	10.449,2	11.860,7
Voorzieningen		
Vaste schulden met een rentetypische looptijd > 1 jaar	0,0	0,0
Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd < 1 jaar	0,0	0,0
Overlopende passiva	100,0	0,0
Totaal PASSIVA	10.549,2	11.860,7

2.5 Taakvelden

Gemeenschappelijke regelingen (GR's) zijn op grond van het BBV verplicht om een overzicht op te nemen waarin de lasten en baten van de GR verdeeld worden naar taakvelden. Deze taakvelden zijn door het Rijk vastgesteld. Via dit overzicht kunnen GR's makkelijker met elkaar worden vergeleken.

Taakvelden	Begroting 2020
<u>Lasten:</u>	
0.1 Bestuur	20,8
0.4 Overhead	163,3
0.5 Treasury	0,0
0.9 Vennootschapsbelasting	300,0
0.10 Mutatie reserves	1.411,5
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	1.581,1
Sub-totaal lasten	3.476,7
<u>Baten:</u>	
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	47,8
0.5 Treasury	0,0
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	3.428,9
Sub-totaal baten	3.476,7

(Bedragen x € 1.000)

Omdat binnen deze begroting slechts sprake is van één programma is een nadere uitsplitsing (per programma) niet noodzakelijk.

2.6 Beleidsindicatoren

Vanaf begrotingsjaar 2018 zijn gemeenschappelijke regelingen (GR's) op grond van het BBV verplicht beleidsindicatoren op te nemen. GR's hoeven slechts die beleidsindicatoren op te nemen die behoren tot de taakvelden waarbinnen de GR activiteiten uitvoert.

Voor het Bedrijvenschap Regio Gouda is slechts indicator "Overhead" in % van de totale lasten van toepassing.

Nr.	Indicator	Meeteenheid	Periode	GR	Bron
1	Overhead	In % van de totale lasten	2020	4,7	Eigen begroting

3 EMU-SALDO

Onderstaande tabel geeft inzicht in de ontwikkeling van het EMU-saldo van het Bedrijvenschap Regio Gouda.

		2018 Realisatie	2019 na wijz.	2020
1	Exploitatiesaldo vóór toevoeging aan c.q. onttrekking uit reserves	0,0	0,0	0,0
2	Mutatie (im) materiële vaste activa	- 5,1	0,0	0,0
3	Mutatie voorzieningen	0,0	0,0	0,0
4	Mutatie voorraden (incl. bouwgronden in exploitatie)	-12.170,3	-2.559,4	1.393,2
5	Verwachte boekwinst bij verkoop effecten en verwachte boekwinst bij verkoop (im)materiële vaste activa	0,0	0,0	0,0
	Berekend EMU-saldo	12.075,4 Vo	2.559,4 V0	1.393,2 NA



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan het algemeen bestuur van de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Regio Gouda

A. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Regio Gouda te Zuidplas gecontroleerd.

Naar ons oordeel:

- geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van zowel de baten en lasten over 2018 als van de activa en passiva van Bedrijvenschap Regio Gouda op 31 december 2018 in overeenstemming met het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV);
- zijn de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties over 2018 in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand gekomen in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving, waaronder verordeningen, opgenomen bepalingen zoals opgenomen in het normenkader rechtmatigheid, vastgesteld door het algemeen bestuur op 5 december 2018.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2018;
- het overzicht van baten en lasten over 2018;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen;
- de bijlage met het overzicht van de gerealiseerde baten en lasten per taakveld.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (Bado), het normenkader rechtmatigheid dat is vastgesteld door het algemeen bestuur op 5 december 2018 en het Controleprotocol Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) 2018 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van het Bedrijvenschap Regio Gouda zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 164.000. De bij onze controle toegepaste goedkeuringstolerantie bedraagt voor fouten 1% en voor onzekerheden 3% van de totale lasten inclusief toevoegingen aan reserves, zoals voorgeschreven in artikel 2 lid 1 Bado.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2018. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn, zoals ook bedoeld in artikel 3 Bado.

Wij rapporteren aan het algemeen bestuur tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen onder de goedkeuringstolerantie die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

B. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- de inhoudsopgave;
- de inleiding;
- het jaarverslag, waaronder de programmaverantwoording en de paragrafen;
- uiteenzetting financiële positie en toelichting;
- overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het jaarverslag in overeenstemming met het BBV.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur voor de jaarrekening

Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met het BBV. Het dagelijks bestuur is ook verantwoordelijk voor het rechtmatig tot stand komen van de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties, in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving, waaronder verordeningen, opgenomen bepalingen, zoals opgenomen in het normenkader rechtmatigheid.

In dit kader is het dagelijks bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het dagelijks bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die relevante wet- en regelgeving mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het dagelijks bestuur afwegen of de gemeenschappelijke regeling in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Het dagelijks bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de gemeenschappelijke regeling haar activiteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Het algemeen bestuur is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de gemeenschappelijke regeling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit

beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Bado, het normenkader rechtmatigheid dat is vastgesteld door het algemeen bestuur op 5 december 2018, het Controleprotocol WNT 2018, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's
 - dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude,
 - dat baten en lasten alsmede de balansmutaties als gevolg van fouten of fraude niet in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen;
- het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de gemeenschappelijke regeling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, de gebruikte financiële rechtmatigheidscriteria en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het dagelijks bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het dagelijks bestuur gehanteerde veronderstelling dat de gemeenschappelijke regeling haar activiteiten voortzet aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de gemeenschappelijke regeling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de gemeenschappelijke regeling de activiteiten niet kan voortzetten;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen en of de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de controle van de jaarrekening van de gemeenschappelijke regeling, rekening houdend met de

invloed daarop van de aard en de significantie van de activiteiten van uitvoeringsorganisaties ten behoeve van de gemeenschappelijke regeling. Op basis hiervan hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden ten aanzien van deze uitvoeringsorganisaties.

Wij communiceren met het algemeen bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rijswijk, 8 april 2019

Publiek Belang Accountants B.V.

Was getekend: drs. M.E. Dubbelman RA



Jaarstukken 2018

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Jaarverslag	5
2.1 Programmaverantwoording	5
2.2 Paragrafen	11
3. Jaarrekening	19
3.1 Balans per 31-12-2018	19
3.2 Overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2018	20
3.3 Toelichtingen	21
4. Uiteenzetting financiële positie en toelichting	38
5. Overige gegevens	39
5.1 Gebeurtenissen na balansdatum	39
5.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	40

1. INLEIDING

1.1 Indeling jaarstukken en de toelichting

De jaarstukken 2018 zijn opgesteld in overeenstemming met het Besluit Begroting en Verantwoording. Het BBV bevat de bepalingen waaraan de begroting en de rekening van o.a. gemeenten en gemeenschappelijke regelingen dienen te voldoen.

Het BBV schrijft ten aanzien van de jaarstukken voor dat deze bestaan uit:

- + *het jaarverslag*, dat weer tenminste bevat:
 - ✓ de programmaverantwoording
 - ✓ de voorgeschreven paragrafen
- + *de jaarrekening*, die weer tenminste bevat:
 - ✓ Balans per 31 december
 - ✓ Overzicht van baten en lasten over het begrotingsjaar
 - ✓ Toelichtingen
 - Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
 - Toelichting op de balans per 31 december 2018
 - Toelichting op het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2018

1.2 Gevolgen voor de jaarstukken van het Bedrijvenschap Regio Gouda

Het Bedrijvenschap Regio Gouda is een gemeenschappelijke regeling zoals vastgelegd in de wet Gemeenschappelijke Regelingen en is derhalve gehouden BBV te volgen. Tegen deze achtergrond is de jaarrekening zodanig ingericht dat de door BBV voorgeschreven onderdelen op overzichtelijke wijze deel uitmaken van de jaarstukken.

2. Jaarverslag

2.1 Programmaverantwoording

2.1.1 Visie

In 1993 sloten de buurgemeenten Gouda, Moordrecht en Waddinxveen een convenant over nieuwe woon- en werklocaties in de drie gemeenten.

Voor het onderwerp 'werken' was daarin vastgelegd dat partijen gezamenlijk de exploitatie van een regionaal bedrijventerrein op het grondgebied van Moordrecht ter hand zouden nemen.

Dit moest door middel van een gemeenschappelijke regeling nader worden uitgewerkt.

Deze in het convenant gemaakte afspraken hebben geleid tot de oprichting van het Bedrijvenschap Regio Gouda bij raadsbesluiten van 1995.

Doel van dit Bedrijvenschap is het ontwikkelen van vestigingsmogelijkheden, primair voor bedrijven uit de regio Midden-Holland. In het kader van deze doelstelling werkt het Bedrijvenschap sinds 1996 aan de realisatie van Gouwe Park.

Per 1 januari 2010 is de gemeente Moordrecht opgegaan in de nieuwe gemeente Zuidplas en maakt deze gemeente deel uit van de gemeenschappelijke regeling.

2.1.2 Programma

Gezien de specifieke doelstelling van het Bedrijvenschap Regio Gouda is sprake van slechts één programma:

'de ontwikkeling van het bedrijventerrein Gouwe Park'.



2.1.3 Ontwikkeling bedrijventerrein Gouwe Park

2.1.3.1 Wat willen we bereiken?

Voornaamste doel van het schap is het ontwikkelen van vestigingsmogelijkheden, in het bijzonder voor bedrijven uit de regio Midden-Holland. De locatie daarvoor is Gouwe Park.

Een ontwikkelingsproces bestaat uit verwerving, aanleg infrastructuur, beheer en uitgifte van gronden en alles wat daarmee samenhangt.

De planologische basis is het door de gemeenteraad van Zuidplas vastgestelde bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan vormt de leidraad voor de inrichting van het openbaar gebied en de bebouwing op en de inrichting van de kavels. Het terrein heeft een bruto oppervlakte van circa 65 ha. Daarvan is circa 46 ha netto uitgeefbaar.

Gouwe Park wordt gerealiseerd als een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein.

In de gemeenschappelijke regeling is vastgelegd dat deze wordt opgeheven nadat (zo goed als) alle bedrijfskavels zijn verkocht. Het financiële eindresultaat wordt dan gelijkelijk verdeeld over de deelnemende gemeenten.

2.1.3.2 Welke activiteiten hebben er in 2018 plaatsgevonden?

2.1.3.2.1 Verdere ontwikkeling fase 3; midden eilanden

Nadat in 2017 de midden eilanden bouwrijp zijn gemaakt (voorbelaasting percelen, aanleg hooftriolering, wegen en trottoirs, etc.) is eind 2017 een start gemaakt met het woonrijp maken. Het woonrijp maken ziet betreft de aanleg van openbare verlichting, laagspanningsdistributiestation, kabels en leidingen, dam-duikers en inritten ter ontsluiting van de verkochte kavels. Deze werkzaamheden zijn medio 2018 opgeleverd. In 2018 heeft tevens een openbare onderhandse aanbesteding plaatsgevonden van de nog aan te leggen ontsluitingen, bestaande uit autobruggen, dam-duikers en inritten. Het werk is in drie percelen gegund aan de laagste inschrijver.

2.1.3.2.2 Uitgifte van bedrijfsgronden

In 2018 heeft het Dagelijks Bestuur ingestemd met 11 verkoopovereenkomsten; 9 daarvan waren eind 2017 gesloten en 2 zijn in 2018 gesloten. De 11 overeenkomsten betreffen 7,9 ha bedrijfsgrond met een netto verkoopwaarde van € 16,2 miljoen.

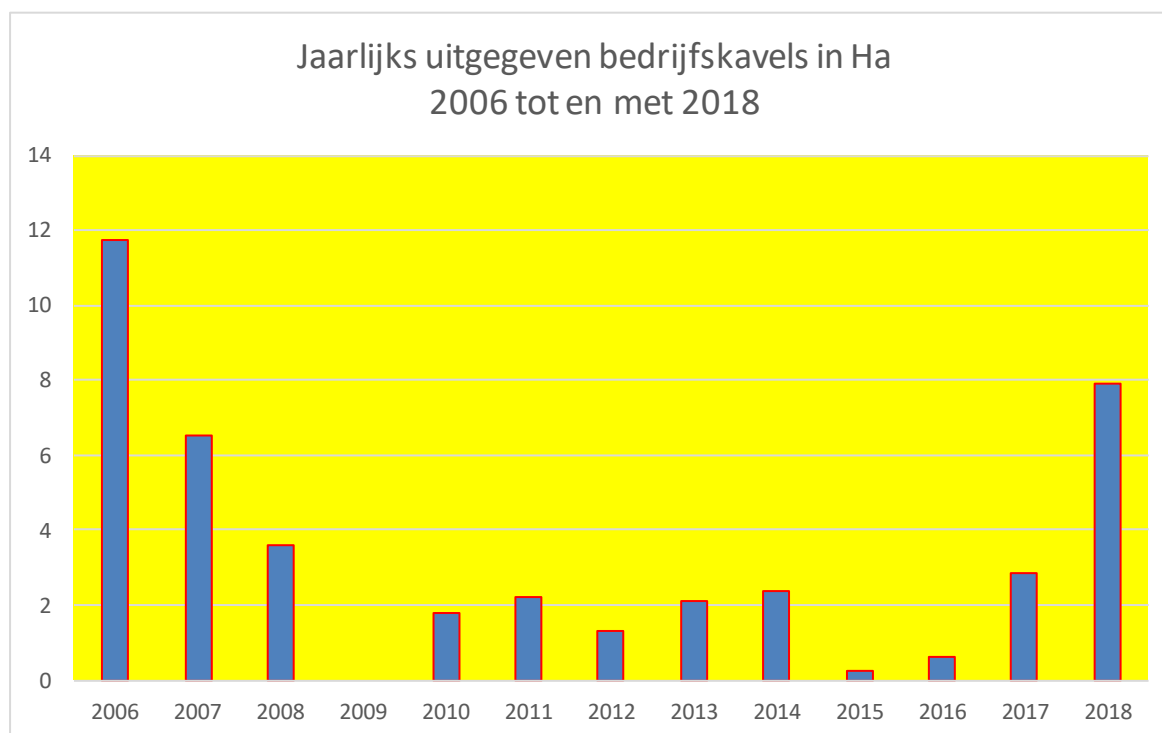
Van deze verkoopovereenkomsten zijn er op 31 december 2018 8 juridisch geleverd, de resterende 3 zullen in 2019 worden geleverd.

Eind 2018 is een verkoopovereenkomst ter waarde van € 1.375.425 gesloten welke in 2019 door het Dagelijks Bestuur wordt bekrachtigd en waarvan de levering naar verwachting in 2019 zal plaatsvinden.

Onderstaande plankaart geeft inzicht in de per 31 december 2018 nog beschikbare kavels.



In onderstaande grafiek wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van de kavelverkoop in hectaren over de jaren 2006 tot en met 2018.



2.1.3.2.3 Grondprijzen

In het verslagjaar heeft het Algemeen Bestuur besloten de grondprijzen voor 2018, gegeven de aantrekkende economie en de toegenomen belangstelling voor bedrijfskavels op Gouwe Park, te verhogen. De verhoging is gedifferentieerd ingevoerd. Daarbij zijn drie zones onderscheiden: Kavels zichtzone, kavels hoofdontsluiting en kavels middengebied. Voor de eerste twee zones is een prijsverhoging van 5% doorgevoerd. Voor het middengebied is de grondprijs met 7% verhoogd.

2.1.3.2.4 Bouwkostenontwikkeling

De bouwkostenontwikkeling voor de civieltechnische markt is met een prijsstijging van rond de 1,6% stabiel te noemen. Dit percentage ligt zelfs nog lager dan de inflatieverwachting van het CPB van 2%. De bouwkostenstijging in de bouw voor 2018 ligt gemiddeld rond de 8%. Dit wordt vooral veroorzaakt door de aantrekkende markt en daarmee samenhangende vraag en de schaarste van arbeid en materialen. De verwachting is dat deze trend zich ook in 2019 zal doorzetten.

De gemaakte kosten in het verslagjaar zien vooral op civiele techniek. Hierdoor heeft het Bedrijvenschap nauwelijks last gehad van de prijsstijgingen.

Kopers zullen echter in toenemende mate hinder ondervinden bij de financiering van de grondaankoop en de bouw, naarmate de bouwkostenstijging zich verder ontwikkelt. Samen met de per 2018 geldende nieuwe grondprijzen zal deze ontwikkeling een negatieve invloed kunnen hebben op de afzet van kavels.

2.1.3.2.5 Parkmanagement

In 2007 is de Vereniging van Eigenaren Gouwe Park opgericht. Het Bedrijvenschap is vertegenwoordigd in het bestuur van deze VVE. Elke koper is verplicht lid van deze VVE. Deze vereniging fungeert als Parkmanagement organisatie en voert de in de algemene voorwaarden vastgelegde verplichte onderwerpen uit. Dat zijn: de realisatie van een adequaat bedrijf verwijs systeem, collectieve beveiliging en vervoermanagement.

Vanwege de collectieve beveiliging, bestaande uit onder meer het elektronische schuifhek en camera's, kan het bedrijventerrein als zeer veilig worden gekwalificeerd. Daarmee is Gouwe Park een van de meeste veilige bedrijventerreinen in de regio. Het veiligheidssysteem wordt door de parkmanager dermate veilig geacht dat deze inmiddels als voorbeeld dient voor andere bedrijventerreinen.

2.1.3.2.6 Keurmerk Veilig Ondernemen

In 2008 heeft Gouwe Park het certificaat van het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) voor de eerste keer gekregen. Dit certificaat geldt voor twee jaar. Het gaat hierbij om de samenwerking tussen de VVE Gouwe Park, gemeente Zuidplas, het BRG, politie en brandweer op het gebied van Heel, Schoon en Veilig.

In 2018 is wederom met succes de procedure doorlopen om weer in aanmerking te kunnen komen voor het certificaat. Een van de voordelen van het KVO is dat ondernemers korting kunnen krijgen op verzekeringspremies.

2.1.3.2.7 Promotie / acquisitie en communicatie

Sinds medio 2002 is er een internetsite voor Gouwe Park: www.gouwepark.nl in gebruik. Van deze site wordt veel gebruik gemaakt, bij voorbeeld voor informatie over Gouwe Park, het downloaden van bestanden of het maken van een afspraak voor een oriënterend gesprek.

Eind 2016 is opdracht verleend voor het actualiseren en moderniseren van de site.

In het verslagjaar is verder gewerkt aan het verbeteren van de site. De site oogt eigentijdser en toegankelijker. Naast dat de teksten en kaarten zijn geactualiseerd, is ook een aantal nieuwe tools toegevoegd die het voor de bezoeker aantrekkelijk maakt om een bezoek aan de site te brengen. Tenslotte is de informatie voor belangstellenden uitgebreid en is de website voorzien van een privacy statement.

2.1.3.2.8 Grondexploitatieberekening (grex) Gouwe Park

Zoals gebruikelijk is de grex aan het eind van het verslagjaar geactualiseerd en vastgesteld in het Algemeen Bestuur. Daarmee zijn de meest actuele financieel-economische gegevens over de ontwikkeling van Gouwe Park in beeld gebracht.

Met ingang van 1 januari 2016 moet rekening worden gehouden met vennootschapsbelasting (Vpb). Het Algemeen Bestuur heeft de geactualiseerde grex op 5 december 2018 vastgesteld en daarmee de belangrijkste financiële kaders voor de begrotingen van volgende jaren aangegeven.

2.1.3.2.9 Begroting en jaarrekening

De concepten voor de jaarstukken 2017 en de begroting 2019 van het Bedrijvenschap zijn op 8 maart 2018 aan het Dagelijks Bestuur ter instemming aangeboden.

Vervolgens is, zoals bepaald in de gemeenschappelijke regeling, de concept programmabegroting aan de raden van de deelnemende gemeenten om commentaar voorgelegd.

Het Algemeen Bestuur heeft de voornoemde stukken vervolgens in zijn vergadering van 13 juni 2018 vastgesteld.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben vervolgens bij brief van 25 september 2018 te kennen gegeven dat de jaarrekening en de begroting in evenwicht zijn en dat beide documenten voldoen aan de gestelde eisen in wet- en regelgeving. Het Bedrijvenschap komt hierdoor wederom in aanmerking voor repressief toezicht.

2.1.3.2.10 Aanpassing verordening 212 en 213 en Algemene Verkoopvoorwaarden

Het Algemeen Bestuur heeft op 13 juni 2018 de geactualiseerde verordeningen vastgesteld:

- Financiële verordening Bedrijvenschap Regio Gouda 2018
- Verordening voor de controle op het financieel beheer en op de inrichting van de financiële organisatie van het Bedrijvenschap Regio Gouda 2018

Beide verordeningen zijn hierbij weer volledig in lijn met de actuele wet- en regelgeving op deze aandachtsgebieden.

Tevens zijn op genoemde datum de Algemene Verkoopvoorwaarden door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Dit betreft eveneens een actualisatie van een eerder vastgestelde versie.

2.1.3.2.11 Verkennend onderzoek tussentijdse winstneming en uitkering aan deelnemende gemeenten

Op grond van het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) zal het Bedrijvenschap ingaande 2017 jaarlijks tussentijds administratief winst dienen te nemen. Deze winst zal worden ondergebracht in een daartoe in het leven geroepen reserve.

In de gemeenschappelijke regeling is bepaald dat een eventueel voor- of nadelig exploitatiesaldo aan het einde van het project ten gunste dan wel ten laste van de drie deelnemende gemeenten zal komen op basis van elk 1/3 gedeelte. Nu sprake zal zijn van een uiteindelijk voordelig projectresultaat dient “ten gunste” te worden vertaald als “uitgekeerd”.

In de vergadering van het Algemeen Bestuur van 13 juni 2018 is besloten om vast te houden aan het uitgangspunt om de (fysieke) winstuitkering te verrichten bij opheffing van de gemeenschappelijke regeling. Bij gelijkblijvend uitgangspunt zal de winstuitkering plaatsvinden in 2021.

Aan dit besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- Afzettempo in relatie tot de aanhoudende belangstelling voor bedrijfskavels op Gouwe Park
- de periode tot de opheffing van de gemeenschappelijke regeling goed is te overzien
- de werkelijke ontwikkeling van de liquiditeitspositie van het Bedrijvenschap
- de fiscale consequenties (VPB) zijn vooralsnog onzeker.

2.1.3.2.12 Invoering van de vennootschapsbelasting voor Overheidsbedrijven

Per 1 januari 2016 is het Bedrijvenschap belastingplichtig in het kader van de vennootschapsbelasting.

Caraad Belastingadviseurs ondersteunt het Bedrijvenschap in het actualiseren en monitoren van de fiscale positie en het verzorgen van de jaarlijkse aangifte van de vennootschapsbelasting.

De aangifte over 2016 is na verleend uitstel in september 2018 ingediend; voor het jaar 2017 is uitstel verleend tot mei 2019.

Eind 2018 is in overleg met de Belastingdienst de fiscale grondslag in relatie tot de winstbepaling afgestemd. Deze afstemming zal in de loop van 2019 worden geformaliseerd door het afsluiten van een vaststellingsovereenkomst tussen het Bedrijvenschap en de Belastingdienst. Op grond hiervan zal de aangifte over 2016 worden gecorrigeerd en de aangiften over 2017 en 2018 worden ingediend.

Met het afsluiten van een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst wordt duidelijkheid verkregen met betrekking tot de fiscale grondwaarde per 1-1-2016 en de daaruit af te leiden fiscale resultaten vanaf 2016. Uiteraard kunnen er in relatie tot de jaarlijkse aangiften vennootschapsbelasting inzichtverschillen ontstaan tussen het Bedrijvenschap en de Belastingdienst. Gezien de geringe verwachte omvang van de fiscale totaalwinst over de periode 2016 tot en met 2020 dan wel het totaal ontbreken van winst is dit risico marginaal.

2.1.3.2.13 Vertrek voorzitter Dagelijks bestuur en Algemeen bestuur

De voorzitter van het dagelijks en algemeen bestuur, G.J. Kats, legt zijn functie van voorzitter per 31 december 2018 neer. De heer Kats heeft gedurende acht jaar de rol van voorzitter vervuld.

Inmiddels is de heer S. Stoop benoemd als waarnemend voorzitter.

2.1.4. Wat heeft het in 2018 gekost

Uitgangspunt met betrekking tot de financiële haalbaarheid van Gouwe Park was en is een tenminste sluitende exploitatie op eindwaarde. Leidend voor de begroting 2018 na wijziging was de in december 2018 door het Algemeen Bestuur van het Bedrijvenschap vastgestelde geactualiseerde grondexploitatieberekening.

De realisatie in 2018 vertoont het volgende beeld:

Alle bedragen * € 1.000	Werkelijk 2018	Begroting 2018 na 1 ^e wijziging	Begroting 2018 vóór wijzigingen
Lasten	16.401,4	16.826,8	10.990,6
waarvan:			
- Kapitaallasten	33,3	50,0	100,0
- Apparaatskosten	318,1	325,0	305,0
- Dotatie voorziening	0,0	0,0	0,0
- Overige	767,5	3.008,1	1.867,2
- Rijksbelastingen/VPB	0,0	0,0	200,0
- Winst uitname	3.207,1	2.000,0	0,0
- Mutatie onderhanden werk	12.075,4	11.443,7	8.518,4
Baten	16.401,4	16.826,8	10.990,6
waarvan:			
- Grondverkopen	16.197,7	16.781,6	10.945,3
- Bijdrage voorziening	0,0	0,0	0,0
- Overige	203,7	45,2	45,3
Saldo van baten en lasten	0,0	0,0	0,0
Mutaties in de reserves	0,0	0,0	0,0
Gerealiseerd resultaat	0,0	0,0	0,0

De afwijkingen tussen begroting en realisatie, worden in de toelichting op het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 2018 nader uitgewerkt.

2.2 Paragrafen

2.2.1 Algemeen

De door BBV 2004 voorgeschreven paragrafen zijn:

- lokale heffingen (#)
- weerstandsvermogen en risicobeheersing
- onderhoud kapitaalgoederen (#)
- financiering
- bedrijfsvoering
- verbonden partijen
- grondbeleid

(#) Voor het Bedrijvenschap hoeven de volgende paragrafen niet te worden opgenomen:

- Lokale heffingen.
Motivering: deze worden immers geheven door de gemeente Zuidplas.
- Onderhoud kapitaalgoederen.
Motivering: het Bedrijvenschap kent geen kapitaalgoederen die duurzaam ten dienste staan van de bedrijfsuitoefening. Nadat de openbare werken voor afgeronde gedeelten zijn gerealiseerd zijn de openbare gronden eind 2015 in eigendom, beheer en onderhoud overgedragen aan de gemeente Zuidplas, conform het bepaalde in de gemeenschappelijke regeling.

2.2.2 Weerstandsvermogen en risicobeheersing.

Het weerstandsvermogen is het vermogen van het Bedrijvenschap Regio Gouda om financiële risico's op te kunnen vangen, zonder dat haar taken in het gedrang komen.

De weerstandscapaciteit bestaat uit middelen en mogelijkheden waarover het Bedrijvenschap beschikt om niet-begrote kosten te dekken.

In de grondexploitatieberekening wordt in de ramingen van het onderdeel uitgifteijpmaken enige voorzichtigheid ingebouwd. De restantraming uitgifteijpmaken over de jaren 2019 en 2020, optellend tot € 2.581.000, bestaat in dit verband uit 5% uit genoemde voorzichtigheid ofwel een bedrag van € 123.000. Op deze wijze kunnen de onderkende risico's worden opgevangen en wordt in dit verband uitgegaan van een voldoende aanwezige weerstandscapaciteit.

Bij grondexploitaties, dus ook bij die van Gouwe Park, zijn er diverse exogene factoren die in meerdere of mindere mate gevolgen kunnen hebben voor het exploitatieresultaat. In de laatste exploitatieberekening, welke op 5 december 2018 door het Algemeen Bestuur is vastgesteld, wordt een voordelig exploitatieresultaat van ruim € 11,8 miljoen voorzien.

Resumé: Beschikbaar weerstandsvermogen per 31 december 2018 € 123.000.

In de jaarrekening is op grond van het BBV het opnemen van een aantal kengetallen verplicht. Tevens dient een beoordeling plaats te vinden van de onderlinge verhouding van de kengetallen in relatie tot de financiële positie van het Bedrijvenschap.

Kengetallen:	Rekening 2017	Begroting 2018	Rekening 2018
Netto schuldquote	117,8	-20,8	-39,5
Netto schuldquote gecorr. alle leningen	117,8	-20,8	-39,5
Solvabiliteitsratio	38,2	0,0	94,5
Grondexploitatie	195,7	-21,0	15,6
Structurele exploitatieruimte	60,2	77,5	19,6
Belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

De daling van de schuldquotes rekening 2017 versus rekening 2018 wordt veroorzaakt door de forse stijging van de inkomsten uit grondverkoop welke ertoe heeft geleid dat het Bedrijvenschap op 31 december 2018 geen externe financieringsmiddelen meer heeft.

De solvabiliteit van 94,5 per 31 december 2018 wordt veroorzaakt door het feit dat de omvang van eigen vermogen inmiddels een kleine € 9 miljoen bedraagt op een balanstotaal van € 9,5 miljoen.

De gedaalde grondexploitatiequote vindt haar oorsprong in het feit dat enerzijds de omvang van het onderhanden werk het Bedrijvenschap ultimo 2018 nog slechts € 2,6 miljoen bedraagt terwijl de exploitatiebaten in 2018, vanwege de vele grondverkoop, € 16,4 miljoen bedroegen.

Het kengetal "structurele exploitatieruimte" zegt voor het Bedrijvenschap feitelijk niets. Ter dekking van alle lasten tot aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie (2020) kunnen de structurele exploitatielasten meer dan worden gedekt uit de positief sluitende grondexploitatie per 31-12-2020.

2.2.2.1 Risico's

De risico's in het kader van de grondexploitatie kunnen in de volgende categorieën worden onderverdeeld:

1. kosten- en renterisico's
2. afzetrisico's
3. opbrengstenrisico's
4. debiteurenrisico's
5. fiscale risico's

ad 1. Kostenrisico's

Het gaat hierbij om hogere dan geraamde kosten door prijsstijgingen of tegenvallers bij de uitvoering van het project. In de exploitatieberekening is rekening gehouden met een algemene trendmatige kostenstijging.

Nu het merendeel van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken is gemaakt en voor fase 3, de middeneilanden, de kosten grotendeels bekend zijn, is het kostenrisico vrijwel nihil.

ad 2. Afzetrisico's

Het uiteindelijk resultaat van het project is, aangezien de kosten voor bouw- en woonrijp maken vrijwel geheel zijn gemaakt, grotendeels afhankelijk van het tempo waarin de resterende kavels worden verkocht. De verwachting is dat de resterende uit te geven bedrijfsgrond uiterlijk eind 2020 zal zijn verkocht. Mocht dat niet geheel worden gerealiseerd is dat als gevolg van renteverlies van negatieve invloed op het projectresultaat. Gezien de zeer lage rentestand is dit risico in financiële zin marginaal.

ad 3. Opbrengstenrisico's

Hiervan kan sprake zijn als door markttechnische omstandigheden de door het Algemeen Bestuur vastgestelde grondprijzen niet kunnen worden gerealiseerd en nadelige bijstelling hierdoor noodzakelijk wordt. Dit heeft uiteraard gevolgen voor het uiteindelijke projectresultaat. Een dergelijk risico wordt niet groot geacht.

ad 4. Debiteurenrisico's

Per 31 december 2018 staan er geen vorderingen in de boeken waarvan de verwachting is dat deze niet zullen kunnen worden geïnd. Tegen deze achtergrond worden geen debiteurenrisico's voorzien.

ad 5. Fiscale risico's

Het Bedrijfschap Regio Gouda is ingaande 2016 vennootschapsbelastingplichtig. Eind 2018 is in overleg met de Belastingdienst de fiscale grondslag in relatie tot de winstbepaling afgestemd. Deze afstemming zal in de loop van 2019 worden geformaliseerd door het afsluiten van een vaststellingsovereenkomst tussen het Bedrijfschap en de Belastingdienst. Hiermede zijn de belangrijkste onduidelijkheden met betrekking tot fiscale grondwaarde per 1-1-2016 en de daaruit af te leiden fiscale resultaten vanaf 2016 weg genomen. Uiteraard kunnen er in relatie tot de jaarlijkse aangiften vennootschapsbelasting inzichtverschillen ontstaan tussen het Bedrijfschap en de Belastingdienst. Gezien de geringe verwachte omvang van de fiscale totaalwinst over de periode 2016 tot en met 2020 dan wel het totaal ontbreken van winst is dit risico marginaal.

Resumé: door getroffen maatregelen en het gegeven dat het grootste deel van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van Gouwe Park is gemaakt, zijn de risico's beheersbaar en passen deze qua omvang binnen het per 31 december 2018 beschikbare weerstandsvermogen.

Kwantificering:

In de grondexploitatieberekening is voor de restant looptijd van het project onder de post uitgifteprijs maken rekening gehouden met een risico van 5% ofwel een bedrag van afgerond € 123.000. Dit wordt voldoende geacht om de onderkende risico's te kunnen opvangen. Daarnaast is ten aanzien van de vennootschapsbelasting in de grondexploitatie rekening gehouden met een totale belastingdruk van € 500.000 over de restant looptijd van het project; de huidige inzichten geven aan dat dit bedrag vrijwel geheel zal kunnen vrijvallen.

2.2.3 Financiering

2.2.3.1 Inleiding

Het Bedrijfschap Regio Gouda is met betrekking tot de financiering van zijn activiteiten gebonden aan ministeriële richtlijnen en de beperkingen die de Wet financiering decentrale overheden (Wet Fido) en de Regeling Uitzettingen en Derivaten Decentrale Overheden (Ruddo) opleggen. Deze richtlijnen en beperkingen zijn nader vertaald naar het Treasurystatuut van het Bedrijfschap. Het meest recente treasurystatuut is op 17 december 2009 door het Algemeen Bestuur vastgesteld.

2.2.3.2 De Wet Fido

In deze wet worden onder andere de voor het Bedrijfschap Regio Gouda relevante kasgeldlimiet, de renterisiconorm en de limiet schatkistbankieren bepaald. De verantwoording over de limiet schatkistbankieren is uitgewerkt in de toelichting op de balans/liquide middelen.

De kasgeldlimiet is de maximale omvang van de netto vlottende schuld die het Bedrijfschap mag aanhouden. Uitgangspunt van het instellen van een kasgeldlimiet is onder andere dat grote fluctuaties in de rentelasten bij de gemeenschappelijke regelingen worden vermeden, dan wel ingekaderd worden binnen het

begrotingsjaar. Het kan dus gezien worden als een beschermend instrument om renterisico's zoveel mogelijk binnen de perken te houden.

2.2.3.3 Toetsing van de kasgeldlimiet

Toetsing kasgeldlimiet 2018 (bedragen x € 1.000):

Grondslag:				
Omvang primitieve begroting 2018				
€ 10.990,6				
	1^e	2^e	3^e	4^e
	Kwartaal	kwartaal	Kwartaal	kwartaal
Toegestane kasgeldlimiet				
in procenten van de grondslag	8,20%	8,20%	8,20%	8,20%
in bedrag in €	901	901	901	901
Omvang vlottende schuld				
Opgenomen gelden < 1 jaar	0	0	0	0
Schuld in rekening-courant	0	0	0	0
Gestorte gelden door derden < 1 jaar	0	0	0	10
Overige geldleningen niet zijnde vaste schuld	0	0	0	0
Vlottende middelen				
Contante gelden in kas	0	0	0	0
Tegoeden in rekening-courant	109	571	62	1
Overige uitstaande gelden < 1 jaar	10	10	60	3.710
Toets kasgeldlimiet				
Totaal netto vlottende schuld	- 119	- 581	- 122	- 3.701
Toegestane kasgeldlimiet	901	901	901	901
Ruimte	1.020	1.482	1.023	4.602
Overschrijding				

Het Bedrijvenschap heeft over geheel 2018 aan de norm van de kasgeldlimiet voldaan.

2.2.3.4 Financieringsbeleid

Het Bedrijvenschap voorziet in de financieringsbehoefte door middel van een financieringsovereenkomst met de gemeente Gouda. Van laatstgenoemde gemeente worden de benodigde financieringsmiddelen betrokken tegen het 1-maands Euribor met een opslag van 0,80% voor risico- en handlingkosten. Het renterisico is afgedekt door middel van een rentecap welke op 1 oktober 2018 afliep.

De financieringsovereenkomst met de gemeente Gouda heeft een looptijd tot en met 31 december 2020; vanaf medio 2018 is vanwege de grondverkopen de schuld aan de gemeente Gouda geheel afgelost en is de verwachting dat er geen beroep meer op wordt gedaan.

Per 31 december 2018 vertoont de financieringspositie van het Bedrijvenschap het volgende beeld:

- Opgenomen kasgeld bij gemeente Gouda € 0
- Tegoeden in rekening-courant € 960
- Tijdelijk uitgezette overschotten, waaronder bij het ministerie van Financiën in het kader van het verplicht schatkistbankieren € 3.710.108

Renterisiconorm en renterisico's vaste schuld in 2018:

alle bedragen zijn in € 1.000	Begroting	Realisatie
Renteherziening op vaste schuld o/g	0	0
Verplichte aflossingen	0	0
Renterisico op vaste schuld	0	0
Renterisiconorm		
Begrotingstotaal 2018	10.990,6	10.990,6
Het bij ministeriële regeling vastgestelde percentage	20%	20%
Renterisico norm 20% van het begrotingstotaal ad € 10.990,6	2.198,1	2.198,1
Toetsing renterisiconorm		
Renterisiconorm	2.198,1	2.198,1
Renterisico op vaste schuld	0	0
Ruimte (+) dan wel Overschrijding (-)	+2.198,1	+ 2.198,1

Het renterisico op de vaste schuld in 2018 is binnen de in de wet Fido gestelde norm gebleven.

2.2.3.5. Rentetoerekening

Op grond van het BBV dient inzicht te worden verschaft in de rentelasten, de rentebaten, het renteresultaat en de wijze waarop rente wordt toegerekend aan investeringen, grondexploitaties en projecten.

Het volgende schema maakt dit inzichtelijk:

Schema rentetoerekening jaar 2018		
a	De externe rentelasten voor de korte en lange financiering	28.243
b	De externe rentebaten	136.153
	Totaal door te berekenen externe rente	-107.910
c	De rente die aan de grondexploitatie wordt worden doorberekend	-107.910
c	De rente van projectfinanciering die aan het betreffende taakveld moet worden toegerekend	0
		-107.910
	Saldo door te rekenen externe rente	0
d1	Rente over eigen vermogen	0
d2	Rente over voorzieningen die gewaardeerd zijn op contante waarde	0
		0
	De geraamde aan taakvelden toe te rekenen rente	0
e	De werkelijk aan taakvelden (programma's inclusief overhead) toegerekende rente (renteomslag)	0
f	Renteresultaat op het taakveld treasury	0

2.2.4 Bedrijfsvoering

De gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Regio Gouda is een samenwerkingsverband tussen drie gemeenten, Gouda, Zuidplas en Waddinxveen.

Het werkapparaat van het Bedrijvenschap wordt primair geleverd door de gemeente Gouda zodat er geen sprake is van een formele arbeidsrelatie van functionarissen met het schap. Met andere woorden, het Bedrijvenschap heeft geen personeel in dienst en heeft geen eigen huisvestingslocatie. Daarnaast wordt externe capaciteit ingehuurd voor de civieltechnische en stedenbouwkundige werkzaamheden. Het aspect bedrijfsvoering speelt derhalve een rol bij de respectievelijke werkgevers van de bij Gouwe Park betrokken werknemers. Tegen deze achtergrond wordt in deze paragraaf op dit onderwerp niet verder ingegaan daar er geen directe relatie op dat gebied met het Bedrijvenschap bestaat.

In het verlengde van de regelgeving rondom de begrotingsrechtmatigheid en voortvloeiend uit de in juni 2005 door het Algemeen Bestuur vastgestelde verordeningen artikel 212/213 Gemeentewet zijn in de loop van 2018 door het Algemeen Bestuur vastgesteld:

- financiële verordening 2018 (vastgesteld in het Algemeen Bestuur van 13 juni 2018)
- verordening voor de controle op het financieel beheer en op de inrichting van de financiële organisatie van het Bedrijvenschap Regio Gouda 2018 (vastgesteld in het Algemeen Bestuur van 13 juni 2018)
- controleprotocol rechtmatigheid 2018 (vastgesteld in het Algemeen Bestuur van 5 december 2018)
- normenkader rechtmatigheid 2018 (vastgesteld in het Algemeen Bestuur van 5 december 2018)

2.2.5 Verbonden partijen

Het Bedrijvenschap heeft zich niet verbonden aan partijen. De partijen die deelnemen in de gemeenschappelijke regeling Bedrijvenschap Regio Gouda zijn, zoals eerder vermeld, de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Uitgangspunt voor de realisatie van het bedrijventerrein Gouwe Park is een tenminste sluitende grondexploitatie op eindwaarde. Een eventueel resterend voor- of nadelig resultaat op eindwaarde zal door elk van de deelnemende gemeenten voor 1/3 worden gedragen.

De participerende partners zijn op basis van gelijkwaardigheid vertegenwoordigd in het Algemeen Bestuur en in het Dagelijks Bestuur van het schap en sturen en bewaken op deze manier de doelstellingen en de beleidsvoornemens van de gemeenschappelijke regeling alsmede de voortgang daarin.

2.2.6 Grondbeleid

2.2.6.1 Visie en uitvoering

In verband met de realisatie van Gouwe Park heeft het Bedrijvenschap een actief grondbeleid gevoerd. Door middel van de verwerving van alle eigendommen binnen het plangebied van circa 65 ha. heeft het Bedrijvenschap de grootst mogelijke zeggenschap verkregen om zijn beleidsdoelstellingen te realiseren. Te denken valt hierbij onder meer aan doelstellingen als duurzame ontwikkeling, kwalitatief hoogwaardige invulling van openbaar en particulier gebied (beeldkwaliteit) en invoering parkmanagement.

2.2.6.2 Resultaatprognose

Jaarlijks wordt de grondexploitatieberekening geactualiseerd; de meest recente is op 5 december 2018 door het Algemeen Bestuur vastgesteld. In deze grondexploitatie is nadrukkelijk rekening gehouden met een realistisch uitgiftetempo van de resterende te verkopen kavels en met een aantrekkende economie waardoor een jaarlijkse verhoging van de grondprijzen met 5% over de jaren 2019 en ook over 2020 verantwoord wordt geacht.

Op basis van de meest recent vastgestelde grondexploitatieberekening zal het project per 31-12-2020 kunnen sluiten met een voordelig eindresultaat:

✚ op eindwaarde (EW) van	€ 11.860.692
✚ op netto contante waarde (NCW) van	€ 11.400.127

De hierbij gehanteerde parameters zijn:

✚ inflatiepercentage kosten	: 2,0 %
✚ inflatiepercentage opbrengsten	: 5,0 %
✚ rentepercentage CW	: 2,0 %

Onderstaande tabel geeft in gecomprimeerde vorm inzicht in de resultaten van de grondexploitatieberekening:

(Bedragen x € 1.000)

Boekwaarde per 1-1-2018	Vermeerderingen 2018	Verminderingen 2018	Boekwaarde 31-12-2018	Geraamde nog te maken kosten (*)	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd eindresultaat tegen EW
14.634,8	4.326,0	16.401,4	2.559,4	7.302,0	9.861,4	0,0
						(31-12-2020)

(*) Toelichting:

De post "geraamde nog te maken kosten" is als volgt samengesteld (bedragen x € 1.000):

- nog te maken apparaats- en civieltechnische kosten € 4.481,3
- nog te nemen administratieve winst 2019 en 2020 € 2.820,7

2.2.6.3 Winstneming

Gegeven de eindfase waarin het project zich bevindt kan geconcludeerd worden dat de grondexploitatieberekening een voldoende betrouwbaar beeld geeft van het positieve resultaat. Eind 2018 is wederom een analyse uitgevoerd waarbij alle risico's en onzekerheden in het verwachte (positieve) resultaat zijn verdisconteerd. Eind 2018 is, rekening houdend met die onzekerheden, 94,5% van de totaal geraamde kosten gerealiseerd en is 85,7% van de geraamde opbrengsten gerealiseerd. Bij het

hanteren van de POC-methode naar rato van de gerealiseerde kosten en gerealiseerde baten wordt uitgekomen op een (gerealiseerde) winst van € 9.040.017 tot en met 31 december 2018. Tot en met 2017 is een bedrag van € 5.832.930 als tussentijds winst gerealiseerd hetgeen inhoudt dat een bedrag van € 3.207.087 als tussentijdse winst in het resultaat 2018 is verwerkt.

2.2.6.4 Risico's en reserves

In de grondexploitatieberekening wordt in de ramingen van het onderdeel bouwgrondexploitatie enige voorzichtigheid ingebouwd. Op deze wijze kunnen de onderkende risico's worden opvangen en wordt in dit verband uitgegaan van een voldoende aanwezige weerstandscapaciteit. Gegeven het feit dat de raming van deze kosten plaatsvindt binnen een ruimschoots positief sluitende exploitatieberekening wordt het creëren van een risicoreserve niet noodzakelijk geacht.

Dit wordt nader toegelicht in de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing (zie 2.2.2).

Gouda, 14 maart 2019

Het dagelijks bestuur van het Bedrijfschap Regio Gouda,
de wnd. secretaris, de wnd. voorzitter,

Dhr. A. de Vries

Dhr. S.Stoop

JAARREKENING

3.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2018

	Ultimo 2018	Ultimo 2017
	bedragen x € 1.000	bedragen x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Kosten verbonden aan afsluiten geldleningen	0,0	5,1
TOTAAL VASTE ACTIVA	0,0	5,1
Vlottende activa		
Voorraden		
Onderhanden werk, gronden in exploitatie	2.559,4	14.634,8
Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar		
Vorderingen op openbare lichamen	42,4	8,9
Uitzettingen in 's Rijks schatkist met een rentetypische looptijd korter dan één jaar	3.700,0	0,0
Overige vorderingen	15,1	7,5
Liquide middelen		
Kassaldi	0,0	0,0
Banksaldi	11,1	82,2
Overlopende activa		
Overige nog te ontvangen bedragen, en de vooruitbetaalde bedragen die ten laste van volgende begrotingsjaren komen	3.242,2	548,7
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	9.570,2	15.282,1
TOTAAL GENERAAL ACTIVA	9.570,2	15.287,2
PASSIVA		
Vaste passiva		
Eigen vermogen		
Gerealiseerd resultaat	9.040,0	5.832,9
Voorzieningen		
Voorzieningen voor verplichtingen, verliezen en risico's	0,0	0,0
Vaste schulden met een rentetypische looptijd van 1 jaar of langer		
Onderhandse leningen van openbare lichamen	0,0	9.000,0
TOTAAL VASTE PASSIVA	9.040,0	14.832,9
Vlottende passiva		
Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar		
Overige schulden	334,7	175,4
Overlopende passiva		
Verplichtingen die in het begrotingsjaar zijn opgebouwd en die in een volgend begrotingsjaar tot betaling komen met uitzondering van jaarlijks terugkerende arbeidskosten gerelateerde verplichtingen van vergelijkbaar volume	195,5	278,9
TOTAAL VLOTTENDE PASSIVA	530,2	454,3
TOTAAL GENERAAL PASSIVA	9.570,2	15.287,2
Voor de vennootschapsbelasting: Verliescompensatie	1.488,8	759,3

3.2 HET OVERZICHT VAN BATEN EN LASTEN IN DE JAARREKENING OVER 2018

Omschrijving	Primitieve begroting 2018	Begroting 2018 na wijzigingen	Realisatie 2018	Realisatie 2017
Bedragen x € 1.000				
LASTEN				
Kapitaallasten				
Rente langlopende geldleningen	100,0	50,0	33,3	102,2
Rente kortlopende geldleningen	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal kapitaallasten	100,0	50,0	33,3	102,2
Apparaatskosten				
Totaal apparaatskosten	305,0	325,0	318,1	413,9
Planontwerpkosten en adviezen				
Totaal planontwerpkosten en adviezen	30,0	40,0	32,7	37,8
Bouw grondexploitatie				
Grondverbetering	690,1	1.013,4	0,0	0,0
Bouw rijpmaken	0,0	0,0	13,0	742,5
Uitgifterijpmaken	1.103,3	1.767,2	435,2	284,8
Voorbereiding, toezicht en uitvoering	20,0	150,0	262,4	43,5
Onderhoud en beheer bedrijventerrein	16,3	30,0	22,9	19,0
Totaal bouwgrondexploitatie	1.829,7	2.960,6	733,5	1.089,8
Parkmanagement				
Totaal kosten parkmanagement	7,5	7,5	1,3	1,6
Dotaties aan voorzieningen				
Totaal dotaties aan voorzieningen	0,0	0,0	0,0	0,0
Rijksbelastingen				
Totaal rijksbelastingen	200,0	0,0	0,0	0,0
Winst op verkopen				
Totaal winst op verkopen	0,0	2.000,0	3.207,1	5.832,9
Mutatie saldo onderhanden werk	8.518,4	11.443,7	12.075,4	0,0
TOTAAL VAN DE LASTEN	10.990,6	16.826,8	16.401,4	7.478,2
BATEN				
Diverse inkomsten				
Rente uitstaande financieringsmiddelen	0,0	0,0	0,0	0,0
Rente van derden	0,0	0,0	136,1	0,0
Overige inkomsten	45,3	45,2	67,6	57,1
Totaal diverse inkomsten	45,3	45,2	203,7	57,1
Bouw grondexploitatie				
Verkopen	10.945,3	16.781,6	16.197,7	
Totaal bouwgrondexploitatie	10.945,3	16.781,6	16.197,7	6.087,8
Bijdragen van voorzieningen	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal bijdragen van voorzieningen	0,0	0,0	0,0	0,0
Mutatie saldo onderhanden werk			0,0	1.333,3
TOTAAL VAN DE BATEN	10.990,6	16.826,8	16.401,4	7.478,2
Totaal saldo van baten en lasten	0,0	0,0	0,0	0,0
Toevoegingen en onttrekkingen aan reserves	0,0	0,0	0,0	0,0
GEREALISEERD RESULTAAT	0,0	0,0	0,0	0,0

3.3 Toelichtingen

3.3.1 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Inleiding

De jaarrekening is opgemaakt met inachtneming van de voorschriften die het Besluit begroting en verantwoording (BBV) provincies en gemeenten daarvoor geeft.

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij het betreffende balanshoofd anders is vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarden.

De baten en de lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Baten en winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het begrotingsjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

3.3.1.1 Balans

Vaste activa

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- c.q. vervaardigingsprijs, verminderd met de afschrijvingen en waardeverminderingen die naar verwachting duurzaam zijn. Kosten welke verband houden met het afsluiten van geldleningen worden afgeschreven in de looptijd van de betrokken geldlening.

Vlottende activa

Onderhanden werk, gronden in exploitatie

De als onderhanden werken opgenomen bouwgronden in exploitatie zijn gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend (zoals grondaankopen en kosten van bouw- en woonrijp maken) alsmede de rentekosten berekend zoals voorgeschreven in het BBV en de administratie- en beheerskosten.

Voor winstneming geldt de percentage of completion methode: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

1. Het resultaat van de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat;
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht;
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Zolang daarvan geen sprake is, worden de verkregen verkoopopbrengsten ten volle op de vervaardigingskosten in mindering gebracht.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa worden op basis van de nominale waarde gewaardeerd. Voor verwachte oninbaarheid is een voorziening in mindering gebracht. De voorziening wordt statisch bepaald op basis van de geschatte inningskansen.

Liquide middelen

De liquide middelen worden op basis van de nominale waarde gewaardeerd.

Vaste passiva

Langlopende schulden

De langlopende schulden worden op basis van de nominale waarde gewaardeerd, verminderd met de gedane aflossingen. De vaste schulden hebben een rentetypische looptijd van één jaar of langer.

Looptijd

Voor zover middelen zijn aangetrokken met een rente typische looptijd langer dan één jaar, geschiedt de verantwoording daarvan onder de vaste passiva. Middelen aangetrokken met een rente typische looptijd korter dan één jaar geschiedt de verantwoording onder de vlottende passiva. Vaste en vlottende schulden zijn op basis van de nominale waarde gewaardeerd.

Vlottende passiva

De vlottende passiva worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.



3.3.2 Toelichting op de balans per 31 december 2018

3.3.2.1 ACTIVA

Kosten verbonden aan het afsluiten van geldleningen

Dit immaterieel actief bestaat uit:

Omschrijving	Bedrag	
Gekochte rentecap van 2,50%, looptijd 01-12-2014 tm 30-09-2018, afgesloten bij Rabobank Gouwestreek		
Boekwaarde per 31 december 2017		5.087
Investerings 2018:		
Bij: Geen	0	
Af: Afschrijving 2018	5.087	
Mutatie boekwaarde 2017		-/- 5.087
Boekwaarde per 31 december 2018		0

De rentecap is afgesloten bij Rabobank (A+-rating(S&P)). De rentecap dient te worden toegerekend aan de financieringsovereenkomst die met de gemeente Gouda is gesloten. In het kort komt het er op neer dat door de rentecaps het risico dat het renteniveau dat per saldo dient te worden betaald op basis van genoemde financieringsovereenkomst wordt gemaximeerd op het niveau van de rentecap + opslag.

De over 2018 betaalde rente over de vaste schulden bedroeg € 28.243.

Onderhanden werk

Van de bouwgronden in exploitatie kan van het verloop in 2018 het volgende overzicht worden weergegeven:

Omschrijving	Bedrag	
Boekwaarde per 31 december 2017		14.634.820
Bij: Investerings 2018	1.596.210	
Bij: Winst uitname 2018	3.207.087	
Af: Opbrengsten 2018	16.878.678	
Mutatie boekwaarde 2018 (afname)		12.075.381
Boekwaarde per 31 december 2018		2.559.439

Voor een toelichting op de winst uitname wordt verwezen naar de paragraaf grondbeleid.

Op 5 december 2018 heeft het Algemeen Bestuur de geactualiseerde grondexploitatieberekening 2019 vastgesteld met een geraamd voordelig eindresultaat van € 0 op 31 december 2020, rekening houdend met een dan gerealiseerde winst van € 11.860.692. Deze grondexploitatieberekening is opgesteld op basis van de meest recente inzichten ten aanzien van de nog te verrichten civieltechnische werkzaamheden in het plangebied, de verwachte ontwikkeling van de indirecte kosten, de omvang van de administratieve winstnemingen en de ontwikkeling van het uitgiftetempo.

De ontwikkeling van de boekwaarde, de geraamde nog te maken kosten, winstnemen en nog te realiseren opbrengsten, uitmondend in het uiteindelijk verwacht projectresultaat, vertoont het volgende beeld:

(Bedragen x € 1.000)

Boekwaarde 31-12-2018	Geraamde nog te maken kosten	Geraamde nog te nemen administratieve winst	Geraamde nog te realiseren opbrengsten	Geraamd eind- resultaat tegen EW
2.559,4	4.481,3	2.820,7	9.861,4	0,0
+	+	+	-	(31-12-2020)

Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar

Vorderingen op openbare lichamen

De vordering ultimo 2018 bestaat uit:

Omschrijving	Bedrag
Belastingdienst, BTW december 2018	42.351
Totaal	42.351

Uitzettingen in 's Rijks schatkist met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

In 2018 heeft een aantal uitzettingen en opnamen in 's Rijks schatkist plaatsgevonden. Dit vond plaats in het kader van het verplicht schatkistbankieren. Het verloop over 2018 vertoont het volgende beeld:

Omschrijving	Bedrag	
Uitzettingen in 's Rijks schatkist per 1 januari 2018		0
Bij: Diverse uitzettingen in 2018 optellend tot	4.350.000	
Af: Diverse opnames in 2018 optellend tot	650.000	
Mutatie 2018 (toename)		3.700.000
Uitzettingen in 's Rijks schatkist per 31 december 2018		3.700.000

Overige vorderingen

Deze categorie overige vorderingen bestaat ultimo 2018 uit de volgende posten:

Omschrijving		Bedrag
Huur reclamemast		15.158
Waarvan betrekking op 2019	12.527	
Totaal overige vorderingen		15.158

Bovengenoemde vordering is begin 2019 voldaan.

Liquide middelen

Omschrijving	Bedrag	
Contante gelden in kas / chartale geldmiddelen		0
Rekening-courant ABN AMRO (betaalrekening)	960	
Spaarrekeningen ABN AMRO	10.108	
Totaal bancaire tegoeden		11.068
Totaal Liquide middelen		11.068

Toetsing norm schatkist bankieren 2018

Norm voor het schatkist bankieren bedraagt 0,75% van het begrotingstotaal ad € 10.990.600 = € 82.430 met een minimum van € 250.000.

In dit geval geldt derhalve een norm van € 250.000 die dient te worden getoetst aan het bedrag aan overtollige liquiditeiten dat *gemiddeld* over een kwartaal op onze bankrekening heeft gestaan en als zodanig buiten 's Rijks Schatkist is gehouden.

	1 ^e kwartaal	2 ^e kwartaal	3 ^e kwartaal	4 ^e kwartaal
Gemiddeld overtollige liquiditeiten	101.683	687.215	283.038	3.183.534
Waarvan uitgezet in 's Rijks Schatkist	0	0	201.086	3.045.109
Saldo	101.683	687.215	81.952	128.425
Norm	250.000	250.000	250.000	250.000
Ruimte	148.317	-437.215	168.048	121.575

Uit bovenstaande blijkt dat het Bedrijvenschap in 2018 de norm van de Regeling Schatkistbankieren in het 2^e kwartaal heeft overschreden. Dit was het gevolg van het in enkele dagen ontvangen van meerdere grote opbrengsten van grondtransacties die onvermijdbaar even op de bankrekening zijn blijven staan alvorens te kunnen worden afgeroomd naar Het Rijk.

Overlopende activa

Overige nog te ontvangen bedragen en de vooruitbetaalde bedragen die ten laste van volgende begrotingsjaren komen

Omschrijving	Bedrag
Koopsommen verkochte kavels welke na 31-12-2018 zullen worden geleverd	3.178.505
Rente koopsommen verkochte kavels die na 31-12-2018 zullen worden geleverd	63.615
Parkeervergunning januari 2019	59
Totaal overlopende activa	3.242.179

Eén verkochte kavel ter waarde van € 548.730 zal uiterlijk in 2020 worden geleverd. De koopsommen van overige kavels en de rente over de koopsommen zullen naar verwachting in 2019 worden ontvangen.

3.3.2.2 PASSIVA

Eigen vermogen

Resultaat 2018

Omschrijving	Bedrag
Het over 2018 gerealiseerde resultaat op verkopen (winst uitname)	3.207.087

Verloopoverzicht reserve(s)
(x € 1.000)

Naam van de reserve	Saldo per 1 jan 2018	Toevoegingen of onttrekkingen uit hoofde van het voorgaande boekjaar	Toevoegingen of onttrekkingen bij het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening	Verminderings in verband met afschrijvingen op activa waarvoor een specifieke bestemmingsreserve is gevormd	Saldo per 31 dec 2018
Eigen Vermogen	5.832,9	0,0	3.207,1	0,0	9.040,0
Totaal	5.832,9	0,0	3.207,1	0,0	9.040,0

Voorzieningen

Voorzieningen voor verplichtingen, verliezen en risico's

Omschrijving	Bedrag
Totaal voorzieningen per 31 december 2018	0

Verloopoverzicht voorzieningen

Naam van de voorziening	Saldo per 1 jan 2018	Toevoegingen	Aanwending	Vrijgevallen	Saldo per 31 dec 2018
Terug te betalen subsidies/risico's	0	0	0	0	0
Totaal	0	0	0	0	0

Het verloop van de voorzieningen behoeft, vanwege het ontbreken van mutaties in 2018, geen nadere toelichting.

Vaste schulden met een rentetypische looptijd van 1 jaar of langer

De vaste schuld van het Bedrijfschap wordt sinds 1 mei 2013 betrokken van de gemeente Gouda en is in de loop van 2018 in zijn geheel afgelost.

De betaalde rentelast 2018 over de vaste schulden bedraagt € 28.243.

Omschrijving	Bedrag
Stand vaste schuld per 1 januari 2018	9.000.000
Af: Aflossingen 2018	10.525.000
Bij: Opnames 2018	1.525.000
Mutatie 2018:	- 9.000.000
Stand vaste schuld per 31 december 2018	0

De financiering door de gemeente Gouda past binnen hetgeen hierover is vastgelegd in de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijfschap Regio Gouda.

Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar

Overige schulden

Omschrijving	Bedrag
Ontvangen waarborgsommen en optievergoedingen:	
DKTD Media, waarborgsom huur reclamemast	10.625
Sosotek, reserveringsvergoeding kavel	13.233
Producent, waarborgsom naastgelegen kavel	66.396
Producent, overeenkomst van bruiklening	15.000
Niedax, waarborgsom	10.000
Inkoopfacturen 2018	219.402
Waarvan betrekking op 2019	0
	219.402
Totaal overige schulden 31 december 2018	334.656

Overlopende passiva

Verplichtingen die in het begrotingsjaar zijn opgebouwd en die in een volgende begrotingsjaar tot betaling komen met uitzondering van jaarlijks terugkerende arbeidskosten gerelateerde verplichtingen van vergelijkbaar volume

Omschrijving	Bedrag	
Overlopende passiva		
OD205, adviezen december	1.440	
Gem. Zuidplas, doorbelaste uren 2018	6.390	
ABN AMRO, bankkosten december 2018	80	
Stedin, drietal verstrekte opdrachten infra gas en elektriciteit	32.277	
GBK Infra, drietal verstrekte opdrachten aanleg dam/duikers	119.884	
GBK Infra, bemonstering asbest	3.715	
AW Vessies, aanleg dam/duiker	4.183	
Producent, vooruitontvangen rentevergoeding	9.080	
DKTD, huur reclamemast 1 ^e kwartaal 2019	12.527	
Overlopende schulden/inkoopfacturen 2019 betrekking hebbend op 2018	5.945	
Totaal overlopende passiva per 31 december 2018		195.521

3.3.2.3 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Financiële verplichtingen.

Per 31 december 2018 is sprake van een aantal aangegane verplichtingen die in dit verband hier gemeld dienen te worden. Het betreft opdrachten aan diverse derden met een restantverplichting van in totaal € 1.533.203.

Het betreft een bedrag van € 1.097.662 van in 2018 aanbesteed werk dat ziet op de raamovereenkomst voor de aanleg van dam/duikers, inritten en autobruggen, voor € 316.246 op de aanleg van 2 autobruggen bij perceel A12; de overige verplichtingen bedragen € 119.295.

Naar verwachting zullen deze verplichtingen in 2019 en 2020 worden geëffectueerd.

Financiële derivaten.

Het Bedrijfschap heeft per 31 december 2018 geen financiële derivaten in de boeken.

De in 2014 gesloten rentecap die op 1 januari 2018 nog bestond is op 30 september 2018 geëxpireerd.

Rijksbelastingen/VPB

De vennootschapsheffing moet jaarlijks worden bepaald op basis van de fiscale grondslag. Hierin zijn de standpunten van de Belastingdienst betreffende het wel of niet in aanmerking mogen nemen van baten en lasten voor de fiscale winstbepaling van groot belang. Deze standpunten zijn echter nog niet altijd geheel helder. Dit houdt in dat de in deze jaarstukken in de programmarekening vermelde vennootschapsbelasting-consequentie gebaseerd is op een aanname en derhalve in de jaren 2019 en verder tot correcties kan leiden.

Op grond van de fiscale winstbepaling over het belastingsjaar jaar 2018 is over 2018 sprake van een verrekenbaar verlies van € 1.488.763. Gezien hetgeen hierboven is aangegeven over de uiteindelijke standpunten van de belastingdienst is er in de jaarrekening 2018 echter sprake van een onzekerheid betreffende de volledigheid en juistheid van de fiscale winstbepaling over het belastingjaar 2018. Deze onzekerheid is per heden niet te kwantificeren naar een bedrag, maar zal naar mening van het Bedrijfschap waarschijnlijk niet tot een materiële afwijking leiden.

Over het belastingjaar 2016 is bij de jaarrekening 2017 een verrekenbaar fiscaal verlies van € 236.028 gemeld en over het belastingjaar 2017 een verrekenbaar fiscaal verlies van € 759.318. Deze bedragen zijn begin 2019 op basis van afstemmingsoverleggen met de Belastingdienst herrekend naar een fiscaal verlies van € 209.355 over 2016 en € 645.392 over 2017. Dit houdt in dat het totaal te verrekenen verlies over de belastingjaren 2016, 2017 en 2018 € 2.343.510 bedraagt. Ook voor dit bedrag geldt de hiervoor genoemde bepaalde mate van onzekerheid.

Toelichting op het overzicht van baten en lasten over 2018

3.3.3.1 FINANCIËLE UITEENZETTING VAN HET OVERZICHT VAN BATEN EN LASTEN PER PROGRAMMA

Voor het Bedrijvenschap Regio Gouda is sprake van slechts 1 programma: De ontwikkeling van het Bedrijventerrein Gouwe Park.

	Realisatie 2018	Raming 2018 na wijziging	Raming 2018 voor wijziging	Incidenteel gerealiseerd in 2018
Baten	16.401,4	16.826,8	10.990,6	0,0
Lasten	16.401,4	16.826,8	10.990,6	3.207,1
Totaal saldo van baten en lasten	0,0	0,0	0,0	0,0
Toevoeging/onttrekking aan reserves	0,0	0,0	0,0	0,0
Gerealiseerd resultaat	0,0	0,0	0,0	0,0

(bedragen x € 1.000)

De commissie BBV heeft aangegeven dat in een grondexploitatie alle baten en lasten kwalificeren als structureel met uitzondering van de administratieve winstneming.

Belangrijkste verschillen tussen de realisatie 2018 en de ramingen 2018 na wijziging

<u>Baten:</u>	Realisatie 2018	Raming 2018 na wijziging	Afwijking
Grondverkoop	16.197,7	16.781,6	583,9 nadelig
Overige inkomsten	203,7	45,2	158,5 voordelig
Totaal Baten	16.401,4	16.826,8	425,4 nadelig
<u>Lasten:</u>			
Kapitaallasten	33,3	50,0	16,7 voordelig
Apparaatskosten	318,1	325,0	6,9 voordelig
Planontwerpkosten en adviezen	32,7	40,0	7,3 voordelig
Bouwgrondexploitatie	733,5	2.960,6	2.227,1 voordelig
Parkmanagement	1,3	7,5	6,2 voordelig
Rijksbelastingen/Vennootschapsbelasting	0,0	0,0	
Winst op verkopen	3.207,1	2.000,0	1.207,1 nadelig
Mutatie onderhanden werk	12.075,4	11.443,7	631,7 nadelig
Totaal lasten	16.401,4	16.826,8	425,4 voordelig
Resultaat	0,0	0,0	0,0

(bedragen x € 1.000)

3.3.3.2 TOELICHTING OP DE LASTEN

(alle bedragen in tabellen x € 1.000)

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 2018 is er in dit verband alleen sprake van incidentele lasten, zijnde de genomen administratieve winst ad € 3.207.087.

Het overzicht van lasten en baten (zie 3.2) geeft het verloop van de mutatie Onderhanden Werk in 2018 weer.

4.01 Kapitaallasten

Primitieve begroting 2018	Begroting 2018 na wijzigingen	Realisatie 2018	Realisatie 2017
100,0	50,0	33,3	102,2

De kapitaallasten betreffen de lasten over de bij de gemeente Gouda opgenomen lening. De lasten vielen lager uit dan begroot vanwege de lage renteniveaus waartegen de opgenomen geldlening werd afgerekend en door de snellere inkomende geldstromen als gevolg van de grote omvang van de kavelverkoop van eind 2017.

4.02 Apparaatskosten

Primitieve begroting 2018	Begroting 2018 na wijzigingen	Realisatie 2018	Realisatie 2017
305,0	325,0	318,1	413,9

De apparaatskosten 2018 worden als volgt nader toegelicht (in euro's nauwkeurig):

Nr.	Omschrijving	Bedragen	
		Begroot	Werkelijk
1	Representatie- en vergaderkosten	500	485
2	Overige kosten AB/DB	500	1.174
3	Promotie, acquisitie en voorlichting	10.000	1.555
4	Ambtelijke ondersteuning door deelnemende gemeenten	199.500	181.309
5	Overige kosten deelnemende gemeenten	0	484
6	Belastingen en heffingen	86.500	86.622
7	Verzekeringen	2.000	1.936
8	Accountantskosten	20.000	42.904
9	Bureau- en administratiekosten	6.000	1.604
	Totaal 2018	325.000	318.073

Representatie- en vergaderkosten/overige kosten AB/DB

De in 2018 gerealiseerde kosten betreffen met name het afscheid van de voorzitter Dhr. Kats, van de ambtelijk secretaris en van de planeconoom van het bedrijfsvaak.

Promotie, acquisitie en voorlichting

De kosten betreffen het onderhoud van de website en de jaarlijkse luchtfoto's van Gouwe Park.

Ambtelijke ondersteuning door de deelnemende gemeenten Zuidplas en Gouda.

Conform de gemeenschappelijke regeling vindt de vergoeding voor de ambtelijke inzet van personeel van de gemeenten Zuidplas en Gouda tegen een onderbouwd kostendekkend tarief.

In 2018 werd het volgende aantal uren per gemeente aan het bedrijfvenschap doorbelast.

Naam gemeente	Aantal uren 2018	
- gemeente Zuidplas	70	Uur
- gemeente Gouda	1.831	Uur
Totaal	1.901	Uur

De gerealiseerde kosten voor ambtelijke ondersteuning bleven in 2018 binnen de raming.

De gemeente Gouda belaste meer uren door dan begroot doch dit werd gecompenseerd door een lager gemiddeld uurtarief dan begroot. Het hoger aantal uren werd voornamelijk veroorzaakt door de ambtelijke begeleiding van een groot aantal juridische leveringen, de aanbesteding van de drie percelen woonrijpmaken en de extra benodigde inzet op het gebied van rechtmatigheid.

De gemeente Zuidplas belaste minder uren door dan begroot tegen ook een lager uurtarief dan begroot.

Overige kosten deelnemende gemeenten

Betreft de kosten van een parkeerabonnement voor het werkapparaat van het Bedrijfvenschap.

Belastingen en heffingen

Betreffen de aanslagen Onroerende Zaak Belasting 2018 door de gemeente Zuidplas, Waterschapsbelastingen, leges aanleg diverse inritten en precariorechten.

Verzekeringen

Betreft de premie van de aansprakelijkheidsverzekering over het jaar 2018.

Accountantskosten

Betreft de afrekening van kosten in verband met de controle van de jaarrekening 2017 en de kosten van de interim controle 2018; in totaal bedraagt dit € 11.225.

Daarnaast is een bedrag van € 31.679 op deze post verantwoord, zijnde € 5.400 advieskosten Deloitte voor het uitbrengen van een advies inzake administratief winstnemen alsmede een bedrag van € 26.279 voor inhuur van fiscale expertise door Caraad Belastingadviseurs op het gebied van de vennootschapsbelasting (VPB).

De omvang van de benodigde fiscale adviezen op het gebied van de VPB was in de begroting niet voorzien en zijn de voornaamste oorzaak van de overschrijding op dit deelbudget "accountantskosten".

Bureau- en administratiekosten

Dit betreffen onder meer: kosten van standaard bankverklaringen, kosten betalingsverkeer, drukkosten jaarrekening en begroting, kosten internetverbinding etc..

4.03 Planontwerpkosten en adviezen

Primitieve begroting 2018	Begroting 2018 na wijzigingen	Realisatie 2018	Realisatie 2017
30,0	40,0	32,7	37,8

Specificatie van de in 2018 gemaakte kosten:

Omschrijving:	Bedragen
Stedenbouwkundige adviezen	21.706
Juridische en overige fiscale advisering/ondersteuning	11.000
Totaal 2018	32.706

Het jaarlijks hiervoor te ramen bedrag betreft het creëren van een budget om indien daartoe aanleiding bestaat externe deskundigheid te kunnen inhuren. Veiligheidshalve wordt dit budget ruim geraamd.

Naast de jaarlijks terugkerende kosten voor stedenbouwkundige adviezen is in 2018 externe ondersteuning verleend voor het beschrijven van een aantal administratieve processen, een risico analyse in het kader van de AVG en enkele overige juridische en fiscale adviezen.

4.04 Bouwgrondexploitatie

Primitieve begroting 2018	Begroting 2018 na wijzigingen	Realisatie 2018	Realisatie 2017
1.829,7	2.960,6	733,5	1.089,8

Hieronder is per kostensoort de realisatie afgezet tegen de ramingen voor het jaar 2018:

Omschrijving	Primitieve Begroting 2018	Begroting 2018 na wijzigingen	Realisatie 2018	Realisatie 2017
Grondverbetering	690,1	1.013,4	0,0	0,0
Bouwrijp maken	0,0	0,0	13,0	742,5
Uitgifterijp maken	1.103,3	1.767,2	435,2	284,8
Voorbereiding en toezicht op de uitvoering	20,0	150,0	262,4	43,5
Onderhoud en beheer bedrijventerrein	16,3	30,0	22,9	19,0
Totaal bouwgrondexploitatie	1.829,7	2.960,6	733,5	1.089,8

De kosten van de bouwgrondexploitatie vallen in 2018 € 2.227.100 lager uit dan begroot na wijzigingen. Hieronder wordt toegelicht wat op hoofdlijnen de oorzaken zijn.

Grondverbetering

De verstrekte afkoopsommen voor grondverbetering hebben betrekking op de bouw kavels van fase 1. Deze afkoopsommen worden vergoed en verrekend met de koopsom bij de verkoop van de kavels. De afkoopsommen zijn als korting op de opbrengsten verantwoord bij de gronduitgiften/baten.

Bouwrijp maken

In 2018 was hiervoor geen raming opgenomen doch zijn er wel kosten gemaakt. Dit betreft de aanleg van een tijdelijke dam en reconstructiekosten van KPN-bekabeling.

Uitgifterijp maken

De in 2018 gemaakte kosten betreffen voornamelijk de aanleg van inritten en dam/duikers. In 2018 heeft de aanbesteding van de aanleg van de resterende dam/duikers, inritten en autobruggen plaatsgevonden. Het overgrote deel van de kosten zal in 2019 en 2020 worden gerealiseerd terwijl in de begroting 2018 er van werd uitgegaan dat een groter deel van de kosten in 2018 zou worden gemaakt.

Voorbereiding en toezicht op de uitvoering

De kosten zijn voornamelijk gemaakt voor externe inhuur op het gebied van algemene civieltechnische advisering en voor voorbereiding, directievoering en toezicht op het woonrijpmaken van fase 3. De overschrijding op het deelbudget wordt voornamelijk veroorzaakt door een niet begrote afrekening 2016/2017 van kosten van civieltechnische advisering en begeleiding.

Onderhoud en beheer bedrijventerrein

De kosten betreffen het noodzakelijk onderhoud aan de nog uit te geven kavels, zoals maaien en klepelen en het onderhoud van de hoofdwatgangen.

4.05 Parkmanagement

Primitieve begroting 2018	Begroting 2018 na wijzigingen	Realisatie 2018	Realisatie 2017
7,5	7,5	1,3	1,6

De kosten bestaan uit de contributie voor de Vereniging van Eigenaren Gouwe Park en uit een aan de parkmanagement organisatie betaalde vergoeding voor extra uitgevoerde werkzaamheden voor het bedrijfenschap.

4.06 Rijksbelastingen/vennootschapsbelasting

Primitieve begroting 2018	Begroting 2018 na wijzigingen	Realisatie 2018	Realisatie 2017
200,0	0,0	0,0	0,0

De kosten betreffen de verwachten te dragen vennootschapsbelasting over het jaar 2018. Hoewel niet alle uitgangspunten die leiden tot een definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2018 bekend zijn (de aangifte wordt pas in de loop van 2019 gedaan) is in februari 2019 vastgesteld en onderbouwd dat over 2018 een fiscaal verlies van vooralsnog € 1.488.763 is geleden. Dit verlies kan in de jaren 2019 en verder worden gecompenseerd/verrekend met mogelijk dan te betalen vennootschapsbelasting als gevolg van in die jaren eventueel behaalde winsten.

4.07 Dotaties aan voorzieningen

Primitieve begroting 2018	Begroting 2018 na wijzigingen	Realisatie 2018	Realisatie 2017
0,0	0,0	0,0	0,0

In 2018 hebben er geen dotaties aan de voorzieningen plaatsgevonden.

4.08 Winst op verkopen

Primitieve begroting 2018	Begroting 2018 na wijzigingen	Realisatie 2018	Realisatie 2017
0,0	2.000,0	3.207,1	5.832,9

Gegeven de eindfase waarin het project zich bevindt kan geconcludeerd worden dat de grondexploitatieberekening een voldoende betrouwbaar beeld geeft van het positieve resultaat. Eind 2018 is wederom een analyse uitgevoerd waarbij alle risico's en onzekerheden in het verwachte (positieve) resultaat zijn verdisconteerd. Eind 2018 is, rekening houdend met die onzekerheden, 94,5% van de totaal geraamde kosten gerealiseerd en is 85,7% van de geraamde opbrengsten gerealiseerd. Bij het hanteren van de POC-methode naar rato van de gerealiseerde kosten en gerealiseerde baten wordt uitgekomen op een (gerealiseerde) winst van € 9.040.017 tot en met 31 december 2018. Tot en met 2017 is een bedrag van € 5.832.930 als tussentijds winst gerealiseerd hetgeen inhoudt dat een bedrag van € 3.207.087 als tussentijdse winst in het resultaat 2018 is verwerkt.

4.08 Mutatie Voorraden grond (afname/toename)

Primitieve begroting 2018	Begroting 2018 na wijzigingen	Realisatie 2018	Realisatie 2017
8.518,4	11.443,7	12.075,4	- 1.333,3

In 2018 is het saldo onderhanden werk met € 631.700 meer afgenomen dan geraamd. Dit kent de volgende oorzaken:

	Voordelig	Nadelig
Lagere rentelasten	16.700	
Lagere apparaatskosten	6.900	
Lagere kosten adviezen derden	7.300	
Lagere kosten bouwgrondexploitatie	2.227.100	
Lagere kosten parkmanagement	6.200	
Lagere opbrengsten gronduitgiften		583.900
Hogere diverse inkomsten	158.500	
Hogere omvang winstneming		1.207.100

3.3.3.3 TOELICHTING OP DE BATEN

(alle bedragen in tabellen x € 1.000)

8.02 Diverse inkomsten

Primitieve begroting 2018	Begroting 2018 na wijzigingen	Realisatie 2018	Realisatie 2017
45,3	45,2	203,7	57,1

De specificatie van de gerealiseerde diverse inkomsten is als volgt:

Omschrijving:	Bedrag
De rekening-courantverhouding met ABN AMRO vertoonde in 2018 een structureel tegoed, doch de rentevergoeding bedroeg 0,00 %	0
Rentebaten op uitgezette middelen ABN AMRO Beheerrekening 0 %	0
Rentebaten op uitzettingen Schatkistbankieren 0 %	0
Opbrengst verhuur perceel voor de reclamemast	46.624
Rentevergoeding diverse koopsommen	114.204
Rentevergoeding uitgestelde levering "De producent":	21.949
Restitutie kadasterkosten levering openbaar gebied in 2015	10.755
Vrijval betaalde waarborgsom uit 2007	10.237
Totaal	203.769

Ten opzichte van de begroting is ruim € 158.000 meer aan inkomsten gerealiseerd. De reden is dat de rentebaten over de koopsommen niet worden begroot omdat deze bij het opstellen van de begroting niet zijn in te schatten. Daarnaast konden de restitutie kadasterkosten en de vrijval van de waarborgsom niet worden voorzien.

8.03 Bouwgrondexploitatie

Primitieve begroting 2018	Begroting 2018 na wijzigingen	Realisatie 2018	Realisatie 2017
10.945,3	16.781,6	16.197,7	6.087,8

Verkopen

In 2018 heeft het Dagelijks Bestuur ingestemd met 11 verkoopovereenkomsten. Dit betrof 7,9 Ha bedrijfsgrond met een netto verkoopwaarde van € 16,2 miljoen.

Van deze verkoopovereenkomsten zijn er op 31 december 2018 8 juridisch geleverd, de resterende 3 zullen in 2019 worden geleverd.

De in 2018 verstrekte afkoopsommen grondverbetering kavels fase 1 zijn op de verkoopopbrengsten in mindering gebracht.

Ten opzichte van de begroting na wijzigingen is in 2018 een kleine € 0,6 miljoen minder opbrengst gerealiseerd. De belangrijkste oorzaak is dat de verstrekte afkoopsommen zijn geraamd onder de lasten maar presentatietechnisch worden gesaldeerd met de verkoopopbrengsten.

8.04 bijdragen van voorzieningen

Primitieve begroting 2018	Begroting 2018 na wijzigingen	Realisatie 2018	Realisatie 2017
0,0	0,0	0,0	0,0

In 2018 hebben in dit verband geen mutaties plaatsgevonden.

3.3.3.4 Taakvelden

Vanaf begrotingsjaar 2018 zijn gemeenschappelijke regelingen (GR's) op grond van het BBV verplicht om een overzicht op te nemen waarin de lasten en baten van de GR verdeeld worden naar taakvelden. Deze taakvelden zijn door het Rijk vastgesteld. Via dit overzicht kunnen GR's makkelijker met elkaar worden vergeleken.

Taakvelden	Primitieve Begroting 2018	Realisatie 2018
<u>Lasten:</u>		
0.1 Bestuur	28,5	15,6
0.4 Overhead	143,0	145,1
0.5 Treasury	100,0	33,3
0.9 Vennootschapsbelasting	200,0	0,0
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	10.519,1	16.207,3
Sub-totaal lasten	10.990,6	16.401,4
<u>Baten:</u>		
0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	45,3	67,6
0.5 Treasury	0,0	136,1
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	10.945,3	16.197,7
Sub-totaal baten	10.990,6	16.401,4

(Bedragen x € 1.000)

Omdat binnen deze begroting slechts sprake is van één programma is een nadere uitsplitsing (per programma) niet noodzakelijk.

3.3.3.5 Beleidsindicatoren

Vanaf begrotingsjaar 2018 zijn gemeenschappelijke regelingen (GR's) op grond van het BBV verplicht beleidsindicatoren op te nemen. GR's hoeven slechts die beleidsindicatoren op te nemen die behoren tot de taakvelden waarbinnen de GR activiteiten uitvoert.

Voor het Bedrijvenschap Regio Gouda is slechts indicator "Overhead" in % van de totale lasten van toepassing.

Nr.	Indicator	Meeteenheid	Periode	GR Begroot 2018	GR Realisatie 2018	Bron
1	Overhead	In % van de totale lasten	2018	1,3 %	0,9 %	Eigen begroting/jaarrekening



3.3.3.6 Informatie Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Inleiding

De Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenschap Regio Gouda valt onder de Wet Normering Topinkomens (WNT). Uit hoofde van de WNT moet de bezoldiging van alle topfunctionarissen worden verantwoord, ook als de norm niet is overschreden.

Voor het Bedrijvenschap Regio Gouda kwalificeert de directeur als leidinggevend topfunctionaris; de leden van het Dagelijks- en Algemeen Bestuur kwalificeren als toezichthoudende topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder.

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf 13^e maand van de functievervulling

Bedragen x € 1	Dhr. R. Ihataren
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/7 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,44
Dienstbetrekking	Nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 24.308
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0
<i>subtotaal</i>	€ 24.308
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 41.580
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0
Totale bezoldiging	€ 24.308
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Niet van toepassing
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	
Gegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	
Dienstbetrekking	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	
Beloning betaalbaar op termijn	
<i>subtotaal</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	
Totale bezoldiging	

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 tm 12

Bedragen x € 1	Dhr. R. Ihataren	
Functiegegevens	Directeur	Directeur
Kalenderjaar	2018	2017
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/01 – 30/06	01/07 – 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	6	6
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 182	€ 176
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 114.600	€ 147.000
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 tm 12	€ 261.600	€ 261.600
Bezoldiging		
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief ?	Ja	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 35.638	€ 45.320
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 tm 12	€ 35.638	€ 45.320
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0
Totale bezoldiging exclusief BTW	€ 35.638	€ 45.320
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Nadere toelichting

Voor de heer R. Ihataren, vanaf 1 juli 2017 directeur van het Bedrijvenschap, is over 2018 (aan de gemeente Gouda) een beloning betaald van € 59.946 (belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen werkgeversdeel van voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn niet van toepassing). Deze beloning betreft een vergoeding die het Bedrijvenschap betaalt aan de gemeente Gouda voor het vervullen van deze functie. De directeur is niet in dienst van het Bedrijvenschap, maar in dienst van de gemeente Gouda. De duur van het dienstverband in het boekjaar is over de periode 1 januari tot en met 31 december 2018. Omvang dienstverband in 2018 is 582 uur. Er is geen sprake van overschrijding van de bezoldigingsnorm.

Toezichthoudende topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder

Naam topfunctionaris	Functie
K.J.G. Kats	Voorzitter Algemeen en Dagelijks bestuur
J.M. de Laat	Lid Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur
A.Hofstra	Lid Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur
M. Bunnik	Lid Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur
H. ten Zijthof	Lid Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur
R.A. Tetteroo	Lid Algemeen Bestuur
J. Hordijk	Lid Algemeen Bestuur

De heren De Laat en Hofstra zijn medio 2018 afgetreden als lid van het Dagelijks- en Algemeen Bestuur en vervanegn door de heren Bunnik en Ten Zijthof.

De leden van het Dagelijks- en Algemeen bestuur ontvangen geen beloning en geen belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen. Een werkgeversdeel van voorzieningen t.b.v. beloningen betaalbaar op termijn is niet van toepassing. De bestuursleden zijn niet in dienst van het Bedrijvenschap; de voorzitter is burgemeester, de leden vervullen een functie als wethouder.

4 Uiteenzetting financiële positie en toelichting

De financiële positie van het Bedrijvenschap is voortdurend aan wijziging onderhevig. Echter, naarmate het project verder vordert wordt de inschatting van nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten steeds nauwkeuriger. Met name aan de kostenkant kan, gezien het feit dat de resterende te maken kosten redelijk zijn in te schatten, een betrouwbare inschatting worden gemaakt. Qua opbrengsten bestaat de onzekerheid uit het moment dat de inkomsten uit de verkoop van de resterende kavels worden gerealiseerd.

De meest recente vastgestelde grondexploitatieberekening geeft aan dat de exploitatie met een voordeel zal worden afgesloten; dat wil zeggen dat de opbrengsten uiteindelijk de voorgefinancierde investeringen overtreffen.

In de gemeenschappelijke regeling is bepaald dat een eventueel voor- of nadelig exploitatiesaldo aan het einde van het project ten gunste dan wel ten laste van de drie deelnemende gemeenten zal komen op basis van elk 1/3 gedeelte.

Op 5 december 2018 heeft het Algemeen Bestuur de grondexploitatieberekening 2018 vastgesteld. Deze exploitatieberekening is er op gebaseerd dat alle kavels eind 2020 verkocht zijn en de gemeenschappelijke regeling kan worden opgeheven met een voordelig resultaat van globaal € 11,8 miljoen.

5 Overige gegevens

5.1 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

5.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Document nog in te voegen