

Aan de raden van de gemeenten Bladel, Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden

uw brief:
uw kenmerk:
ons kenmerk: KBP2018.0027
behandeld door: G. Stappaerts
doorkiesnummer: 0497-361694
bijlage(n): 1
onderwerp: Tussentijdse rapportage Kempisch Bedrijvenpark 2018
verzonden: 31 augustus 2018

Geachte raadsleden,

Op 27 augustus 2018 heeft het Dagelijks Bestuur van het KBP de tussentijdsrapportage vastgesteld. Als bijlage treft u de tussentijdse rapportage 2018 aan. De tussentijdse rapportage wordt ter informatie aan u toegezonden.

In de tussentijdse rapportage wordt ingegaan op de gerealiseerde cijfers tot en met juni 2018 en op relevante afwijkingen ten opzichte van de begroting. De prognose geeft de verwachte realisatie aan van 1 juli tot en met 31 december 2018. De tussentijdse rapportage leidt niet tot het voorstellen van een begrotingswijziging voor het begrotingsjaar 2018.

In oktober of november wordt een informatiebijeenkomst voor raadsleden gepland, waarbij ook aandacht wordt besteed aan deze rapportage. Het Algemeen Bestuur besluit in haar vergadering van 29 oktober over de vaststelling van de tussentijdse rapportage.

Voor informatie kunt u contact opnemen met de heer G. Stappaerts, telefoon 0497-361694 of e-mailadres g.stappaerts@kempischbedrijvenpark.com.

Met vriendelijke groet,

Namens de directeur Kempisch Bedrijvenpark,



Guus Stappaerts,
Kempisch Bedrijvenpark.



Kempisch Bedrijvenpark
Tussentijdse rapportage 2018



Inhoud

1	Inleiding	3
2	Wat heeft het gekost?	4
3	Risico's	9
4	Vaststellingsbesluit	12
	Besluit:	12

1 Inleiding

Hierbij treft u de tussentijdse rapportage aan van het openbaar lichaam Kempisch Bedrijvenpark, hierna te noemen KBP. In deze rapportage gaan wij in op de actuele ontwikkelingen op het gebied van aanleg, uitgifte en bedrijfsvoering die betrekking hebben op het eerste halfjaar van 2018. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar het tweede half jaar van 2018. Achtereenvolgens zullen wij in deze rapportage de stand van zaken weergeven over de realisatie van de begrotingsposten van het jaar 2018, de voortgang in de uitgifte van kavels en actuele risico's die het Kempisch Bedrijvenpark kan lopen bij het halen van de doelstellingen.

Procedure vaststelling tussentijdse rapportage

De begroting en jaarrekening van Kempisch Bedrijvenpark is onderworpen aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Bij de tussentijdse rapportage 2018 wordt de indeling van de programmabegroting gevolgd en alleen daar waar belangrijke afwijkingen zijn worden deze in de rapportage opgenomen.

In artikel 5 van de financiële verordening van het Kempisch Bedrijvenpark is de procedure met betrekking tot de tussentijdse rapportage geregeld. De relevante onderdelen van dit artikel (lid 4 tot en met 8) worden hieronder genoemd:

5.4 Het Dagelijks Bestuur zendt jaarlijks vóór 1 september de tussentijdse rapportage aan het Algemeen Bestuur en de raden van de deelnemende gemeenten. Indien door het Dagelijks Bestuur is besloten tot vaststelling van voorstellen tot wijziging van de begroting, worden deze tevens toegezonden aan de raden van de deelnemende gemeenten en het Algemeen Bestuur.

5.5 De raden van de deelnemende gemeenten kunnen binnen zes weken na toezending van de tussentijdse rapportage met waar nodig een voorstel tot begrotingswijziging het Dagelijks Bestuur van hun reacties doen blijken. Het Dagelijks Bestuur voegt de reacties evenals zijn commentaren samen en biedt deze aan het Algemeen Bestuur aan.

5.6 Het bepaalde in lid 5 is niet van toepassing op begrotingswijzigingen die

a. niet leiden tot overschrijding van het totaalbedrag van de lasten en/of baten van de begroting; en

b. niet leiden tot een daling van het geraamde batig saldo danwel stijging van het geraamde nadelig saldo.

5.7 Het Algemeen Bestuur stelt, indien van toepassing, jaarlijks vóór 1 november de begrotingswijziging vast.

5.8 Het Dagelijks Bestuur informeert in ieder geval het Algemeen Bestuur en neemt een besluit, nadat het Algemeen Bestuur in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het Dagelijks Bestuur te brengen, voor zover het betreft niet bij begroting of begrotingswijziging vastgestelde afzonderlijke verplichtingen, maar hierbij wel rekening houdende met de vastgestelde procuratie-, tekenbevoegdheden en delegatie- en mandateringsregels.

De voorliggende tussentijdse rapportage leidt niet tot het voorstellen van een begrotingswijziging conform bovenstaand kader. De tussentijdse rapportage wordt daarom ter informatie toegezonden aan de colleges en de raden van de deelnemende gemeenten. Het Dagelijks Bestuur legt de tussentijdse rapportage, ter vaststelling voor aan het Algemeen Bestuur. Het Algemeen Bestuur stelt de tussentijdse rapportage en begrotingswijziging vast.

2 Wat heeft het gekost?

Onderstaand wordt het totaal van de bestaande lasten en baten (inclusief mutaties voorzieningen) en de eventuele mutaties in de reserves weergegeven over het begrotingsjaar 2018.

Lasten -1	Realisatie t/m juni 2018 -2	Forecast restant 2e halfjaar 2018 -3	Totaal 2018 inclusief forecast -4	Raming begrotingsjaar 2018	Raming begrotingsjaar 2018	Verschil kolom 6 en 4 Negatief bedrag = nadeel Positief bedrag = voordeel
				voor wijzigingen	na wijzigingen[1] ¹	
				-5	-6	
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Grondverwerving	1	49	50	-	50	-
Plankosten	101	317	418	309	418	-
Bouwrijp maken	19	188	207	234	207	-
Woonrijp maken	3	429	432	311	432	-
Bijdrage aan derden		345	345	1.961	345	-
Onvoorzien		73	73	32	73	-
Rente	-7	296	289	297	289	-
Vpb						pm
afname boekwaarde	540	8.631	9.171	13.140	9.172	-
Totaal lasten	657	10.328	10.985	16.284	10.986	-

¹In de vergadering van het Algemeen Bestuur op 4 juli 2018 is de eerste begrotingswijziging vastgesteld. De begroting na 1^e wijziging bedraagt €10.986.000.

Baten	Realisatie t/m juni 2018	Forecast restant 2e halfjaar 2018	Totaal 2018 inclusief forecast	Raming begrotingsjaar 2018	Raming begrotingsjaar 2018	Verschil kolom 6 en 4 Negatief bedrag = nadeel Positief bedrag = voordeel
				voor wijzigingen	na wijzigingen 4 juli 2018	
				-5	-6	
-1	-2	-3	-4			
Verkopen	632	12.468	13.101	16.110	13.101	-
Pacht	25		25		25	-
Bijdragen van derden				174		-
Toename Boekwaarde						-
Totaal baten	657	12.468	13.126	16.284	13.126	-

Saldo baten en lasten	Realisatie t/m juni 2018	Forecast restant 2e halfjaar 2018	Totaal 2018 inclusief forecast	Raming begrotingsjaar 2018	Raming begrotingsjaar 2018	Verschil kolom 6 en 4 Negatief bedrag = nadeel Positief bedrag = voordeel
				voor wijzigingen	na wijzigingen 4 juli 2018	
				-5	-6	
-1	-2	-3	-4			
Saldo voor resultaatbestemming		2.140	2.140		2.140	-
toevoeging (bestemmingsreserves)		2.140	2.140		2.140	-
Onttrekking (bestemmingsreserves)			-			-
Saldo na resultaatbestemming		-	-		-	-

Toelichting

De realisatie op de verschillende begrotingsposten wordt hier toegelicht.

Hieronder wordt de situatie beschreven tot en met juni 2018. Voor de resterende maanden van 2018 is een forecast opgesteld. (zie bovenstaand schema)

Grondverwerving

In de begroting is rekening gehouden met de verwerving het perceel aan de Ganzestraat 33 te Harpert. Het betreft een verwerving met een beperkte omvang (91 m²), die nodig is om de ecologische zone af te ronden. Er zijn in het eerste halfjaar diverse pogingen gedaan om tot minnelijke verwerving van Ganzestraat 33 te komen. Inmiddels is de voorbereiding voor de administratieve procedure voor onteigening door gemeente Bladel opgestart.

Plankosten

Naar verwachting zullen de plankosten gerealiseerd worden conform begroting.

Woonrijp maken

In het eerste halfjaar zijn er nauwelijks kosten gemaakt voor het Woonrijp maken. In het tweede half jaar worden er kosten verwacht voor de aanleg van inritten bij de verkochte percelen en kleine werkzaamheden aan de groenstructuur.

Bijdragen aan derden

De post bijdrage aan derden betreft een bijdrage in het kader van de samenwerkingsovereenkomst met een bouwonderneming. Deze bijdrage is afhankelijk van de door de bouwonderneming te realiseren bouwplannen op het KBP. In het eerste half jaar is geen grond verkocht op basis van de samenwerkingsovereenkomst. In het tweede half jaar wordt één contract uitgevoerd op basis van de samenwerkingsovereenkomst. Er lopen gesprekken met de bouwonderneming over het vervolg van de samenwerkingsovereenkomst. In de tweede helft van 2018 vindt daarover besluitvorming plaats.

Verder omvat deze post een bijdrage van € 3,10 per verkochte vierkante meter bedrijfskavel aan de voorziening voor onder meer de aanloopkosten van het parkmanagement en het glasvezelnetwerk .

Onvoorzien

De post onvoorzien is in het eerste halfjaar niet aangewend. De post onvoorzien blijft staan voor de resterende periode van dit jaar.

Rentekosten

De planning van de kasstromen fluctueert en is voornamelijk afhankelijk van de planning en realisering van de uitgifte. Het uitgangspunt is om zo veel mogelijk gebruik te maken van lage rentekosten rekening houdend met uitgiftes die in de pijplijn zitten. In de raming wordt uitgegaan van rentepercentage <1%. Naar verwachting zullen de rentekosten gelijk aan de begroting.

Vennootschapsbelasting

Voor 2016 en 2017 zijn voorlopige aanslagen ingediend ter grootte van € 27.000 en €17.000. Voor 2018 is dit afhankelijk van de realisatie en het standpunt van de fiscus. Daarom wordt voor 2018 een PM post opgevoerd. Met de fiscus wordt overleg gevoerd over de inbrengwaarde van de fiscale beginbalans van KBP. Dit bepaalt met name de hoogte van de VBP- plicht voor de exploitatie van KBP. Daarover is op dit moment nog geen nieuws te melden.

Afname boekwaarde

Het saldo van de baten en lasten wordt jaarlijks toegevoegd c.q. afgeboekt van de voorraden gronden in exploitatie.

Verkopen

In het eerste half jaar zijn geen bedrijfskavels geleverd. Voor het tweede half jaar zijn vijf transacties van bedrijfskavels gepland. In het eerste halfjaar van 2018 zijn vijf woonkavels met verschillende oppervlakten geleverd. In onderstaand overzicht zijn de gerealiseerde verkopen en leveringen van 2018 samengevat weergegeven.

Verkopen bedrijfskavels				
Geplande leveringen 2 ^e halfjaar 2018	ha	Opbrengst x 1mln	Levering	
Willems Baling Equipment	1,4	2,7	Augustus 2018	
Van Dingenen	1,1	1,8	Augustus 2018	
Squall	0,7	1,1	Augustus 2018	
MS Schippers	4,1	7,2	December 2018	
Willems Machinebouw	1,3	2,6	December 2018	
Totaal	8,6	15,4		
Gerealiseerde leveringen 1 ^e halfjaar 2018		Aantal kavels	Opbrengst x 1mln	Levering
Woonkavels cluster Bloemen	5	0,6	Juni, juli 2018	

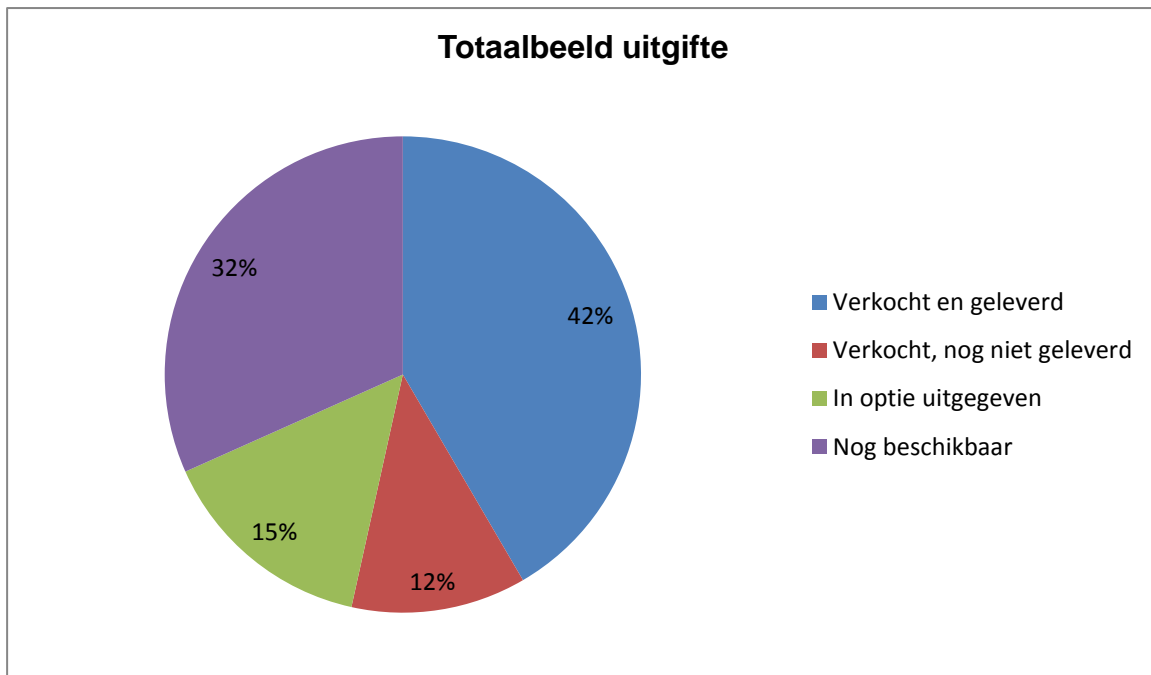
Na levering van bovengenoemde verkochte bedrijfskavels is 54% van het bedrijvenpark verkocht.

Daarnaast staan er nog zes bedrijfskavels in optie of gereserveerd, met een totale oppervlakte van 10,3 hectare. De inschatting is dat daarvan 7,4 hectare wordt geleverd in 2019 en 2,9 hectare na 2019.

Als criterium voor het meten van de voortgang van de gronduitgifte wordt in de eerste plaats gekeken naar de geleverde percelen, omdat deze leiden tot daadwerkelijke opbrengsten in de boekhouding. Daarnaast zijn getekende koopovereenkomsten van belang, omdat deze een indicatie geven van de te verwachten leveringen. De opties geven een indicatie van de dynamiek in de markt en de concrete belangstelling voor kavels, maar daar kunnen nog geen rechten aan worden ontleend.

De levering van de kavel aan MS Schippers is sterk afhankelijk van de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan op KBP voor MS Schippers. Voor de uitvoering van het bouwplan dienen geluidswerende maatregelen getroffen te worden rondom het motorcrossterrein in Hapert. Tegen de aanleg van deze maatregelen is bezwaar gemaakt en een verzoek voor een voorlopige voorziening ingediend. Daarnaast zijn er zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Dit levert mogelijk een vertraging op in de procedure. Zowel MS Schippers als KBP streven echter naar levering van de kavel in 2018.

Het totaalbeeld van de uitgifte is in onderstaande grafiek samengevat.



Als alle optiehouders hun optie zouden uitoefenen, dan betekent dit dat er nog 32% van het plangebied (22 ha van de 69 ha) beschikbaar is voor andere belangstellenden.

Woonbos Hapert

Nieuwe verkopen van woonkavels zijn voor het tweede halfjaar nog niet gepland, maar er staan diverse koopopties uit. Met de samenwerkingspartner zijn afspraken gemaakt over de gefaseerde afname van de kavels. Er zijn nu in totaal zes kavels verkocht van de 15 kavels. Het tweede wooncluster omvat ook nog 15 woonkavels. Over de ontwikkeling en verkoop van dat cluster worden in het tweede halfjaar afspraken gemaakt.

Tussentijdse winstneming en voorziening voor negatieve exploitatieresultaten.

Gedurende de looptijd zullen er zich binnen de grondexploitatie fluctuaties voordoen. Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) is het in beginsel verplicht tussentijds winsten te nemen. In 2017 is door de commissie BBV aangegeven hoe het realiteitsbeginsel en voorzichtigheidsbeginsel voor het tussentijds winstnemen bij grondexploitaties te interpreteren op basis van de percentage of completion methode (POC-methode). De vereisten voorwaarden van de POC-methode hebben als gevolg dat ook de winst genomen dient te worden, overeenkomstig het realisatiebeginsel. Er dient te zijn voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- a. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- b. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
- c. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Volgens de BBV wordt hiermee tevens voldaan aan het voorzichtigheidsbeginsel. Immers zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd en kosten zijn gemaakt moet tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen (realisatiebeginsel). Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat.

Het Kempisch Bedrijvenpark voldoet aan deze drie voorwaarden. De tussentijdse winst wordt conform begroting voorlopig geraamd op €2.140k. De winstneming is echter puur administratief van aard. Er is nog geen sprake van winstuitkering. De schuld van circa €45,5 (ultimo 2017) dient eerst nog afgelost te worden. De uitkering van de winst vindt aan het eind van de looptijd plaats of indien 90% is gerealiseerd.

Tussentijdse winstnemen op dit moment is in strijd met het Treasarystatuut van KBP. Ook de accountant van KBP geeft aan dat niet tot winstuitkering over kan worden gegaan, zolang hier geen liquide middelen voorhanden zijn. Dit advies is bij de vaststelling van de jaarrekening 2017 gevolgd door het Algemeen Bestuur.

Op basis van de herziene grondexploitatie van maart 2018 en de tussentijdse cijfers van 2018 wordt er geen voorziening voor negatieve exploitatieresultaten nodig geacht. De grondexploitatie zal in het voorjaar van 2019 weer worden herzien.

Bijdragen van derden

In 2007 is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met een bouwbedrijf. Uit die overeenkomst vloeit voort, dat de KBP – afhankelijk van de daadwerkelijke grondverkoop aan dat bedrijf – een exploitatiebijdrage ontvangt. Deze “bijdrage van derden” is geraamd op basis van de geplande verkoop aan het bouwbedrijf. De ontvangst van deze bijdrage is afhankelijk van de keuze van kopers voor dat bouwbedrijf als realisator van hun bouwplannen.

Begrotingswijzigingen

De tussentijdse rapportage geeft geen aanleiding tot een het maken van een begrotingswijziging zoals bepaald in artikel 5.5 van de financiële verordening. Dit houdt in dat de tussentijdse rapportage voor vaststelling wordt verzonden aan het Algemeen Bestuur en ter kennisname naar de raden van de deelnemende gemeenten.

3 Risico's

In de tussentijdse rapportage is een actualisering van de materiële risico's opgenomen.

Risico-inventarisatie

Het is noodzakelijk om te weten met welke risico's het Kempisch Bedrijvenpark geconfronteerd kan worden om zodoende een juist beeld van de financiële positie van Kempisch Bedrijvenpark te krijgen. Het gaat hierbij om de mogelijke uitgaven c.q. inkomsten waarvan de hoogte op voorhand niet kan worden vastgesteld. Voor zover risico's wel financieel kunnen worden vertaald zullen daarvoor bedragen van het eigen vermogen worden afgezonderd. Dit is overigens niet aan de orde.

Primair dienen risico's uiteraard zoveel mogelijk te worden beperkt of te worden voorkomen door zorgvuldigheid van procedures. Het is van belang periodiek een analyse van de risico's te maken, welke de financiële zelfstandigheid van Kempisch Bedrijvenpark in gevaar kunnen brengen. Onder risico wordt in dit verband verstaan 'een niet door Kempisch Bedrijvenpark' te beïnvloeden

gebeurtenis, onvoorspelbaar en onafwendbaar indien deze zich voordoet, met veelal financiële of materiële gevolgen die niet specifiek af te dekken zijn.

De financiële risico's worden bij de jaarrekening, begroting en tussentijdse rapportage geïventariseerd, gekwantificeerd en nader toegelicht. Op deze wijze krijgt het Algemeen Bestuur inzicht in de ontwikkeling van de financiële risico's en eventuele nieuwe risico's.

De belangrijkste risico's zijn in beeld gebracht en daaraan is een waardering toegekend. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans dat het risico (klein-gemiddeld-groot) zich voordoet en de impact (klein-gemiddeld-groot) die een dergelijke gebeurtenis heeft. Het product van beide levert een score op, aan de hand waarvan de belangrijkste risico's kunnen worden bepaald. Hoe hoger de score, hoe belangrijker het risico. Per risico is vervolgens aangegeven door welke maatregelen het risico kan worden beheerst. In de herzieningen van de grondexploitaties worden meerdere scenario's berekend waarin de voorkomende risico's voor het KBP in meegenomen zijn. Op deze wijze worden de financiële consequenties van de risico's in beeld gebracht.

Hieronder volgt een overzicht van de risico's waar het Kempisch Bedrijvenpark mee geconfronteerd kan worden.

Risico's	Kans	Impact	Overall score	Toelichting
Meerkosten grondverwerving	O	O	O	In juli 2018 heeft de Rechtbank een tussenvonnis uitgesproken in de civiele procedure m.b.t. een schadeclaim die betrekking heeft op één van de aankoopdossiers. De Rechtbank heeft bepaald dat de wederpartij haar eis nader dient te onderbouwen. KBP krijgt vervolgens de mogelijkheid om op deze eis te reageren, waarna de Rechtbank definitief vonnis zal wijzen.
Meerkosten plankosten	O	O	O	In de exploitatie is rekening gehouden met de nog te maken plankosten.
Bouw- en woonrijpmaken	O	O	O	In de exploitatie is met deze nog te maken kosten rekening gehouden.
Vertraging uitgifte	OO	OOO	OOO	Het tempo van de uitgifte heeft een grote invloed op het eindresultaat van de exploitatie. Indien het break-evenpoint nog niet is bereikt, heeft dit een grotere impact op het resultaat, omdat de financieringslasten langer doorlopen. Uitgaande van een gemiddelde uitgifte van 5 ha is de kans 'middel' te noemen, dat de uitgifte lager uitkomt.
Rentekosten	O	O	O	De rente is met langlopende leningen vastgezet voor een aantal jaren <1%. In de grondexploitatie dient met de werkelijke rente rekening gerekend te worden. Impact dat de rentekosten veel hoger zullen uitvallen zullen beperkt zijn, aangezien een groot deel van de financieringsbehoefte vastgezet wordt met langlopende leningen.

Legenda

Toelichting tabel score

O = klein
OO = middel
OOO = groot

Bij kans en bij impact kan een score worden toegekend van klein, middel of groot of n.v.t.
De overall score wordt bepaald o.b.v. de scores vermeld bij kans en impact. In de laatste kolom worden de scores toegelicht.

Op basis van de risicoanalyse zien we dat de grootste risico's liggen bij de uitgifte van de kavels. Het gaat daarbij om de inschatting of de hoeveelheid grondverkopen in enig jaar realistisch en haalbaar te noemen is. Tenzij koopovereenkomsten zijn gesloten, is het erg lastig om de hardheid van de ingeplande grondverkopen vast te stellen. Deze onzekerheid wordt daarom nader uitgewerkt in de diverse scenario's, die we opstellen bij de herziening van de grondexploitatie. De resultaten uit de scenario-analyses geven feitelijk de bandbreedtes aan waarbinnen het verwachte resultaat zich begeeft. De bandbreedtes geven op dit moment voldoende vertrouwen dat de gemaakte kosten worden terugverdiend.

In maart 2018 zijn op basis van de risicoanalyse scenario's berekend. De herziene grondexploitatie sluit met een positief resultaat. Op basis van deze herziening wordt geen voorziening voor verliezen noodzakelijk geacht. Het grootste risico blijft de gronduitgifte, gezien de onzekere markt voor de middellange termijn.

4 Vaststellingsbesluit

Het Dagelijks Bestuur van Kempisch Bedrijvenpark;

Gelet op artikel 5 van de Verordening op de uitgangspunten voor het financieel beleid, evenals voor het financieel beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie van de Gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark

Besluit:

1. deze concept-tussentijdse rapportage 2018 vast te stellen;
2. de concept-tussentijdse rapportage voor kennisgeving voorleggen aan de raden van de deelnemende gemeenten van de gemeenschappelijke regeling KBP;
3. het Algemeen Bestuur voor te stellen de tussentijdse rapportage 2018 vast te stellen.
4. In overleg met de griffiers een informatiebijeenkomst te organiseren voor de raadsleden van de deelnemende gemeenten, waarbij een toelichting wordt gegeven op de financiële stand van zaken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van het Dagelijks Bestuur van Kempisch Bedrijvenpark d.d. 28 augustus 2018.

de secretaris,

de voorzitter,

De heer E.L.C.M. Mol

Ing. P.M. Maas