

BEGROTING 2019

GEMEENSCHAPPELIJKE REGELING

BEDRIJVENPARK

RENGERS

April 2018

I N H O U D

1. Voorwoord
2. Beleidsbegroting
 - a. Beleidsbegroting
 - b. Paragrafen
 1. Grondbeleid
 2. Financiering
 3. Weerstandsvermogen en risicobeheersing
 4. Kengetallen
 5. Verbonden partijen
3. Financiële begroting
 - a. Overzicht van baten en lasten
 - b. Toelichting
 - c. Meerjarenraming
 - d. Meerjarenbalans
 - e. Toelichting

1. Voorwoord

Voor u ligt de begroting 2019 van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Rengers. Basis voor deze begroting is de herziene grondexploitatie van november 2017. In deze begroting zijn de beleidsvoornemens voor 2019 opgenomen.

2. Beleidsbegroting

a. Beleidsbegroting

Doel van de Gemeenschappelijke Regeling.

Het doel van het bedrijvenpark Rengers is het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid rond het knooppunt Groningen door middel van het gezamenlijk ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige en uit financieel oogpunt aanvaardbaar intergemeentelijk bedrijvenpark.

Relevante ontwikkelingen

Het beleid is erop gericht om het bedrijventerrein zodanig te ontwikkelen dat voldaan wordt aan de doelstelling van het bedrijvenpark Rengers. Er is sprake van een gefaseerde ontwikkeling: fasen 1 en 2 zijn in 2011 slotgecalculeerd en fase 3 & 4 zijn in ontwikkeling. Het uitgiftetempo is gebaseerd op het voorzichtigheidsprincipe en loopt tot en met 2038.

In 2018 wordt de GR Rengers opgeheven en wordt de grondexploitatie overgedragen aan de gemeente Midden Groningen.

Lasten en Baten

In de herziene exploitatiebegroting fase 3 & 4 van november 2017 zijn de baten en lasten tot en met 2038 opgenomen. Per jaarschijf worden de baten en lasten door middel van de financiële begroting geautoriseerd. In deze begroting zijn de baten en lasten 2019 opgenomen.

De baten en lasten van de grondexploitatie worden verantwoord onder taakveld 3.2, Fysieke bedrijfsinfrastructuur. De eventuele overhead die hier betrekking op heeft wordt rechtstreeks ten laste van de grondexploitatie gebracht.

De totale lasten en baten bedragen:

| | realisatie 2017 | begroot 2018 | begroot 2019 |
|---------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| lasten | 131.096 | 267.200 | 260.200 |
| baten | 0 | 604.900 | 611.000 |
| saldo | -131.096 | 337.700 | 350.800 |
| Reserve mutaties | | | |
| toevoeging | 0 | 0 | 0 |
| onttrekking | 0 | 0 | 0 |
| saldo na reservemutaties | -131.096 | 337.700 | 350.800 |

Ten opzichte van de begroting 2018 is het saldo van de begroting 2019 13 duizend euro voordeliger. Dit wordt veroorzaakt door lagere rentelasten, geen kosten voor bouwrijp maken en lagere begrote planontwikkelingskosten.

Ten opzichte van de jaarrekening 2017 is er een afwijking van het saldo van 482 duizend euro voordelig. Deze afwijking is het gevolg van de begrote verkoop opbrengst van 611 duizend euro en de daarmee samenhangende kosten voor woonrijp maken en voorbereiding en toezicht van 129 duizend euro.

b. Paragrafen

Grondbeleid

Het grondbeleid van de gemeenschappelijke regeling is gericht op het tijdig realiseren van bouwlocaties. Grondbeleid kan actief, passief of met een tussenvorm gevoerd worden. Bij actief grondbeleid wordt de grond voor eigen rekening en risico aangekocht, bouw- en woonrijp genaakt en in eigen beheer worden uitgegeven. In de passieve vorm draagt de marktpartij het volledige risico. Bij de tussenvorm is er sprake van locatieontwikkeling in samenwerking met de markt, waarbij het risico, de winst en de zeggenschap gedeeld wordt op wat wordt overeengekomen. Kern van het grondbeleid is de keuze voor een actief grondbeleid dat gebaseerd is op het ruimtelijk-economische beleidskader zoals geformuleerd in de structuurvisie.

Om uitvoering te kunnen geven aan het grondbeleid is een instrumentarium noodzakelijk. De publiekrechtelijke instrumenten zijn onder meer: de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, de Onteigeningswet en de Wet op de ruimtelijke ordening. Het privaatrechtelijke deel wordt vorm gegeven door middel van het (strategisch) aankopen, het bouw- en woonrijp maken en de verkoop van de grond.

We hebben spelregels kaveluitgifte fase 3 & 4 vastgesteld en onze grondprijzen sluiten aan bij de afspraken die de Regio Groningen –Assen heeft gemaakt.

De belangrijkste risicocategorieën zijn:

- Vertraging in de gronduitgifte
- De- of inflatie grondopbrengsten.
- Hoogte vennootschapsbelasting (Vpb)

In november 2017 is de grondexploitatie fase 3&4 herzien. Deze herziening heeft een looptijd tot 31-12-2038 en sluit met een positief resultaat op eindwaarde van ca. 4,760 miljoen euro. Bij het bepalen van kosten en opbrengsten is rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen gedurende de looptijd. Bepalend is in hoofdzaak het verwachte uitgiftetempo.

Financiering

De financiering vindt, conform de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), plaats door middel van een rekening courant verhouding met de Gemeente Groningen. Op 31-12-2019 zal deze rekening courant verhouding een negatief saldo van 3,109 miljoen euro hebben.

Weerstandvermogen en risicobeheersing

Het weerstandsvermogen is afhankelijk van de benodigde weerstandscapaciteit – de ingeschatte risico's – en de beschikbare weerstandscapaciteit – de middelen die beschikbaar zijn om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen. Het weerstandsvermogen wordt gevormd door de aanwezige middelen om de risico's op te vangen.

De benodigde weerstandscapaciteit wordt bepaald door:

- De verwachte impact van de aanwezige risico's
- De gewenste mate van zekerheid dat de risico's kunnen worden opgevangen
- De mate waarin de risico's al op een andere wijze zijn afgedekt.

De beschikbare weerstandscapaciteit is het totaal aan middelen en mogelijkheden waarover de gemeenschappelijke regeling kan beschikken om eventueel optredende niet begrote kosten af te dekken, zonder invloed op de uitvoering van taken.

In de herziene grondexploitatie bedrijvenpark Rengers – fase 3+4 is een drietal risico's omschreven dat het huidig geprognosticeerde financieel eindresultaat zou kunnen beïnvloeden:

- 1) Het niet halen van het verwachte gemiddelde uitgiftetempo per jaar;
- 2) Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m² uit te geven grond.
- 3) Hoogte vennootschapsbelasting (Vpb)

Ad 1)

Blijft de vooraf begrote (gemiddelde) jaarlijkse gronduitgifte in de praktijk sterk achter, dan loopt het huidige (negatieve) rentesaldo ook verder op.

Andersom (lees: kans) geldt hetzelfde principe: wordt de (gemiddelde) jaarlijks gronduitgifte in de praktijk juist ruimschoots overtroffen, dan loopt het huidige negatieve rentesaldo juist sterk(er) terug.

Een ander bijkomend effect is dat door het oprekken van de looptijd de planontwikkelingskosten kunnen oplopen.

Ad 2)

In de uitgifteprijs is een risico-opslag van 5% verdisconteerd.

Op het moment dat bijvoorbeeld de grondprijzen voor deze uitgiftecategorieën dusdanig onder druk staan dat deze grondprijzen naar beneden dienen te worden bijgesteld, dan betekent dit voor de grondexploitatie een (verdere) aanpassing van de vooraf begrote grondopbrengsten.

Hetzelfde gebeurt er met de te begroten grondopbrengsten op het moment dat de omvang in vierkante meters per uitgiftecategorie in de praktijk toch aangepast moet worden, bijvoorbeeld minder oppervlakte voor de categorieën "zichtlocatie A7" (tegen € 110 per m²) en daardoor meer oppervlakte voor de zogenaamde "binnenlocatie" (tegen € 85 per m²).

Ad 3)

In deze herziene grondexploitatie is rekening gehouden met een Vpb afdracht van € 388 duizend. De afdracht is onder meer gebaseerd op een rentepercentage van 3% als vergoeding voor de rente op de rekeningcourant. Dit rentepercentage is een plausibel rentepercentage.

Als feiten en omstandigheden, waaronder het risicoprofiel, aanleiding geven tot het in aanmerking nemen van een hoger rentepercentage heeft dit effect op de te betalen Vpb. Een hoger rentepercentage leidt tot een lagere beginbalanswaarde en daarmee tot een hogere Vpb-

last. Bij bijvoorbeeld 5% ligt de berekende last op € 500 duizend en bij 8% ligt de berekende last op € 800 duizend. In aanloop naar het indienen van de eerste aangifte Vpb moet dit nog nader uitgewerkt worden met gebruik van de verwachte notities openingsbalans en de verrekenprijzen van het SVLO.

De risico's worden als aanvaardbaar beschouwd, omdat deze door de kansen (deels) gecompenseerd kunnen worden én omdat de grondexploitatie een positief resultaat verwacht van 4,760 miljoen euro op eindwaarde 31 december 2038.

Kengetallen

| Kengetallen | jaarrek. 2016 | begroting 2017 | begroting 2018 | begroting 2019 | begroting 2020 | begroting 2021 |
|--|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| netto schuldquote | 0% | 0% | 511% | 450% | 366% | 302% |
| netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen | 0% | 0% | 511% | 450% | 366% | 302% |
| solvabiliteitsratio | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| grondexploitatie | 0% | 0% | 511% | 450% | 366% | 302% |

Netto schuldquote

Hoe hoger de schuld, hoe hoger de netto schuldquote. De netto schuldquote weerspiegelt het niveau van de schuldenlast ten opzichte van de eigen middelen. Om inzicht te verkrijgen in hoeverre er sprake is van doorlenen wordt de netto schuldquote zowel in- als exclusief doorgeleende gelden weergegeven.

Solvabiliteitsratio

Dit kengetal geeft inzicht in de mate waarin de gemeenschappelijke regeling in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Daar er bij de gemeenschappelijke regeling geen sprake is van eigen vermogen is de ratio 0 %.

Grondexploitatie

Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe groot de grondpositie (de waarde van de grond) is ten opzichte van de totale baten.

Verbonden partijen.

De GR Rengers kent drie verbonden partijen: de gemeenten Groningen, Hoogeveen en Slochteren. Ter bevordering van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid rond het knooppunt Groningen hebben zij het voornemen om te komen tot een gezamenlijke ontwikkeling en exploitatie van een bedrijvenpark. Hiervoor is de GR Rengers opgericht. In de GR is opgenomen onder welke voorwaarden de samenwerking met private partijen wordt vormgegeven.

Na de opheffing van de GR Rengers in 2018 is er geen sprake meer van Verbonden Partijen.

3. Financiële begroting.

Ter uitvoering van artikel 23 van de gemeenschappelijke regeling is een dienstverleningsovereenkomst met de gemeente Groningen gesloten: de managementovereenkomst. De kosten van deze uitvoeringstaken zijn opgenomen in de grondexploitatie.

a. Overzicht van baten en lasten

UITGAVEN

| | gerealiseerd t/m 2017 | begroting 2018 | begroting 2019 | begroot 2020 | begroot 2021 | begroot 2022 |
|---------------------------|--------------------------|----------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Bodemonderzoek | 43.680 | 2.200 | 2.200 | 2.300 | 2.300 | 2.400 |
| Verwerving | 3.866.238 | | | | | |
| Bouwrijpmaken | 1.527.298 | | | | | |
| Woonrijpmaken | | 86.600 | 88.300 | 90.100 | 91.900 | 93.700 |
| Planontwikkeling | 656.382 | 66.400 | 67.800 | 69.100 | 70.500 | 71.900 |
| Voorbereiding en toezicht | 358.798 | 14.000 | 14.200 | 14.500 | 14.800 | 15.100 |
| Exploitatielasten | 17.852 | 6.000 | 4.200 | 22.800 | 21.800 | 20.700 |
| Rente | 1.091.235 | 92.000 | 83.500 | 75.000 | 66.000 | 56.300 |
| | | | | | | |
| totale uitgaven | 7.561.482 | 267.200 | 260.200 | 273.800 | 267.300 | 260.100 |

INKOMSTEN

| | gerealiseerd t/m 2017 | begroting 2018 | begroting 2019 | begroot 2020 | begroot 2021 | begroot 2022 |
|--------------------------|--------------------------|----------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Opbrengsten grondverkoop | 1.707.234 | 604.900 | 611.000 | 617.100 | 652.500 | 659.000 |
| | | | | | | |
| Bijdrage fase 1+2 | 2.044.976 | | | | | |
| | | | | | | |
| Boekwaarde | 3.809.272 | -337.700 | -350.800 | -343.300 | -385.200 | -398.900 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| totale inkomsten | 7.561.482 | 267.200 | 260.200 | 273.800 | 267.300 | 260.100 |

b. Toelichting

In 2008 is de grond voor fase 4 en in 2011 is de grond voor fase 3 aangekocht. Het bouwrijp maken van fase 4 is inmiddels afgerond en de eerste verkopen hebben inmiddels plaats gevonden. Fase 3 is in 2013 gedeeltelijk bouwrijp gemaakt, namelijk de noordelijke ontsluitingsweg binnen fase 3 als de fysieke aansluiting tussen de fasen 2 en 4.

De begroting van de uitgaven en inkomsten voor 2019 heeft betrekking op:

UITGAVEN

Bodemonderzoek (€ 2.200)

Te maken kosten in verband met verkoop grond.

Woonrijp maken (€ 88.300)

Gelijk met het uitgiftetempo van de grond zal ook gewerkt worden aan het woonrijp maken van deze grond. Dit zal dus over een langere periode lopen.

Planontwikkeling (€ 67.800)

Het betreft hier de kosten van de gemeenten Groningen, Slochteren en Hoogezand-Sappemeer voor projectleiding, planontwikkeling, administratie, communicatie, acquisitie en landmeetkundige werkzaamheden.

Voorbereiding & Toezicht (€ 14.200)

Het betreft hier de kosten voor voorbereiding & toezicht die verband houden met het woonrijp maken van de verwachte verkopen van percelen.

Exploitatie (€ 4.200)

Het betreft hier de kosten voor onder meer waterschapslasten, onderhoud bermen gesaldeerd met ontvangen pacht.

Rente (€ 83.500)

Dit is de rente vergoeding over de boekwaarde.

INKOMSTEN**Grondverkoop (€ 611.000)**

Verwacht wordt dat er in 2019 circa 7.300 m2 grond zal worden verkocht.

Boekwaarde (€ -350.800)

De boekwaarde zal in 2019 met ca. 351 duizend euro afnemen als gevolg van lagere begrote uitgaven ten opzichte van de begrote verkoopopbrengsten en zal eind 2019 3,121 miljoen euro bedragen.

c. Meerjarenraming

De meerjarenraming is in de vastgestelde grondexploitatie van november 2017 opgenomen. Eind 2038 is de verwachte einddatum van deze grondexploitatie. In het overzicht van baten en lasten zijn de ramingen voor de jaren 2019 t/m 2021 opgenomen.

d. Meerjarenbalans

De meerjarenbalans is een afgeleide van de meerjarenraming zoals is opgenomen in de vastgestelde grondexploitatie van november 2017 en in het overzicht van baten en lasten

BALANS 2019-2022

bedragen in euro's

| ACTIVA | 31-12-2017 | 31-12-2018 | 31-12-2019 | 31-12-2020 | 31-12-2021 | 31-12-2022 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Vlottende Activa | | | | | | |
| Voorraden | | | | | | |
| Onderhanden werk | 3.809.271 | 3.471.571 | 3.120.771 | 2.777.471 | 2.392.271 | 1.993.371 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| totaal Activa | 3.809.271 | 3.471.571 | 3.120.771 | 2.777.471 | 2.392.271 | 1.993.371 |
| PASSIVA | 31-12-2017 | 31-12-2018 | 31-12-2019 | 31-12-2020 | 31-12-2021 | 31-12-2022 |
| Vlottende Passiva | | | | | | |
| Overige schulden | 9.386 | 11.444 | 11.673 | 11.906 | 12.144 | 12.387 |
| | | | | | | |
| Rekening-courant | | | | | | |
| Gemeente Groningen | 3.799.885 | 3.460.127 | 3.109.098 | 2.765.565 | 2.380.127 | 1.980.984 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| totaal passiva | 3.809.271 | 3.471.571 | 3.120.771 | 2.777.471 | 2.392.271 | 1.993.371 |

e. Toelichting

Met ingang van 2018 wordt verwacht dat er jaarlijks weer kavels zullen worden verkocht. Hierdoor zal de komende jaren het onderhanden werk elk jaar terug lopen.

De kosten van de gemeente Midden Groningen en de accountantskosten worden elk jaar na afsluiting van de administratie van het betreffende jaar in rekening gebracht. Deze kosten worden daarom onder overige schulden verantwoord in de balans.

Per saldo zal de rekening-courant verhouding met de Gemeente Groningen elk jaar terug lopen.