

Kempisch Bedrijvenpark
Ontwerp Begroting 2011
Inclusief meerjarenbeleid 2012-2014



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Beleidsbegroting	4
2.1 Programmaplan	4
2.1.1 Doelstelling	4
2.1.2. Wat willen we bereiken?	4
2.1.3. Wat doen we er voor?	6
2.1.4. Wat mag het kosten?	8
2.2 Paragrafen	9
2.2.1 Weerstandsvermogen	9
2.2.2 Financiering	12
2.2.3 Bedrijfsvoering	20
2.2.4 Rechtmatigheid	23
2.2.5 Grondbeleid	23
3. Financiële begroting	26
3.1 Toelichting op de financiële begroting	26
3.2 programmabegroting	26
3.3.1 Toelichting	26
3.3.3 Reserves en voorzieningen	28
4 Vaststellingsbesluit	29

1. Inleiding

Voor u ligt de begroting 2011 en de meerjarenbegroting 2012-2014 van het openbaar lichaam Kempisch Bedrijvenpark. Na vermelding van enkele formele aspecten van het openbaar lichaam wordt ingegaan op het de doelstellingen, het beleid en concrete activiteiten in de planperiode. Vervolgens wordt aandacht besteed aan aspecten als weerstandvermogen en financiering.

Oprichting, doelstelling en in werking treding openbaar lichaam “Kempisch Bedrijvenpark”

Op 29 augustus 2006 is het “Kempisch Bedrijvenpark” opgericht. Het Kempisch Bedrijvenpark is een rechtspersoon en is gevestigd te Bladel. De gemeenschappelijke regeling “Kempisch Bedrijvenpark” is in werking getreden per 1 oktober 2006.

Kempisch Bedrijvenpark heeft tot doel het ontwikkelen en realiseren van een kwalitatief hoogwaardig en uit financieel-economisch oogpunt aanvaardbaar bedrijvenpark gelegen binnen het rechtsgebied, binnen de door het bevoegde gezag te stellen ruimtelijke en andere publiekrechtelijke randvoorwaarden en met inachtneming van de nader te formuleren sectorale doelstellingen en uitgangspunten.

De gemeenschappelijke regeling “Kempisch Bedrijvenpark” is in werking getreden per 1 oktober 2006, zijnde de eerste dag van de maand volgende op de maand waarin de bekendmaking (30 september 2006) als bedoeld in artikel 26 lid 2 van de Wet gemeenschappelijke regelingen, alsmede de inschrijving in de registers (september 2006) zoals bedoeld in artikel 27, eerste lid van de Wet gemeenschappelijke regelingen, heeft plaatsgevonden.

Procedure begroting

Kempisch Bedrijvenpark is met betrekking tot de begroting en de verslaggeving onderworpen aan het Besluit Begroting en Verantwoording. Bij het samenstellen van deze begroting is met deze regelgeving rekening gehouden.

In overeenstemming met artikel 29 van de “Gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark” zendt het Dagelijks Bestuur jaarlijks vóór 1 april een ontwerp-begroting van Kempisch Bedrijvenpark voor het komende kalenderjaar, vergezeld van een deugdelijke toelichting, aan de raden van de deelnemende gemeenten. De raden kunnen binnen zes weken na toezending het Dagelijks Bestuur van hun reactie doen blijken. Het Algemeen Bestuur stelt de begroting vast vóór 1 juli van het jaar voorafgaande aan dat waarvoor de begroting moet dienen. De vastgestelde begroting wordt binnen 14 dagen na vaststelling, doch uiterlijk vóór 15 juli van het jaar voorafgaande aan dat waarvoor de begroting dient, gezonden aan Gedeputeerde Staten.

Meerjarenbeleidsplan

In overeenstemming met artikel 18 van de “Gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark” stelt het Dagelijks Bestuur jaarlijks voor 15 maart een ontwerp-Meerjarenbeleidsplan op. Het ontwerp-Meerjarenbeleidsplan wordt vóór 1 april toegezonden aan de leden van het Algemeen Bestuur en de raden van de deelnemende gemeenten. De raden kunnen binnen zes weken na toezending het Dagelijks Bestuur van hun reactie doen blijken. Het Algemeen Bestuur stelt het Meerjarenbeleidsplan vast vóór 1 juli van het jaar voorafgaande aan het eerste jaar waarvoor het Meerjarenbeleidsplan dan wel het bijgestelde Meerjarenbeleidsplan moet dienen.

Het Algemeen Bestuur is in de vergadering van 02 juli 2007 akkoord gegaan met het integreren van het Meerjarenbeleidsplan in de begroting, waardoor uiteindelijk nog maar één document vastgesteld hoeft te worden.

Bijdragen gemeenten

In artikel 31 van de gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark is ten aanzien van risicoverdeling en bijdragen deelnemers opgenomen dat de deelnemende gemeenten ieder voor 25% bijdragen in het exploitatieresultaat, zowel positief alsook negatief.

In de gehele exploitatieopzet wordt uitgegaan van een sluitende begroting. Er worden dan ook geen bijdragen van de gemeenten verwacht.

2. Beleidsbegroting

2.1 Programmaplan

2.1.1 Doelstelling

Grotere Kempische bedrijven willen graag uitbreiden, maar liever niet vertrekken uit de Kempen. Provinciaal beleid geeft aan dat op de lokale terreinen geen kavels groter dan 5.000 m² mogen worden uitgeven, en dat bedrijven met deze grotere ruimtebehoefte zich dienen te vestigen in de stadsregio. De Kempengemeenten zien bedrijven liever niet vertrekken naar bedrijventerreinen rondom de steden. Daarom ontwikkelen de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden gezamenlijk een bedrijventerrein waar bedrijven > 5.000 m² kunnen uitbreiden en doorgroeien. Behoud van werkgelegenheid en dus 'bevorderen van de leefbaarheid in de Kempen', is de hoofddoelstelling voor de realisatie van het Kempisch Bedrijvenpark.

Belangrijkste randvoorwaarden bij de ontwikkeling van het bedrijvenpark zijn:

- A) integrale gebiedsontwikkeling;
- B) optimale bereikbaarheid van De Kempen en het Kempisch Bedrijvenpark;
- c) duurzaam bedrijvenpark

2.1.2. Wat willen we bereiken?

Binnen de onder de doelstelling opgenomen randvoorwaarden willen we het volgende bereiken:

A) Integrale gebiedsontwikkeling

- Door ontwikkeling van het bos- en natuurkader ontstaat langs de bestaande linten een aantrekkelijk decor voor recreatief (fiets)verkeer tussen de verschillende natuur- en bosgebieden;
- het werk-/woonbos wordt een stedelijk uitloopgebied voor Hapert;
- het bestaande motorcrossterrein in het plangebied (MC Hapert) wordt geclusterd met het te handhaven motorcrossterrein in het bosgebied in de uiterste oosthoek van het plangebied van Kempisch Bedrijvenpark (MC Eersel);
- bos- en natuurontwikkeling in zowel het werk-/woonbos als in een strook van minimaal 50 meter aan de west- en zuidzijde van het bedrijvenpark;
- realiseren van maximaal 15 woonkavels in het werk-woonbos;
- het uitgeefbaar deel voor bedrijvigheid en wonen in het werk-woonbos bedraagt circa 5,5 hectaren. De bedrijfsvlakken herbergen samen circa 65-70 hectare bedrijfsgrond.

B) Optimale bereikbaarheid

- om de verkeersproblematiek op de huidige N284 (Reusel-Eersel) aan te pakken heeft de provincie Noord-Brabant besloten tot de aanleg van een nieuw tracé van de N284 aansluitend op de nieuwe aansluiting op A67. Het betreft een nieuw tracé vanaf Hapert, over het plangebied van het KBP naar de aansluiting op de A67. Ontwikkeling en financiering vindt plaats in gezamenlijkheid met het Openbaar Lichaam Kempisch Bedrijvenpark;
- interne infrastructuur aansluiten op de nieuwe provinciale weg.

C) Duurzaam bedrijvenpark

- binnen het kader van het huidige beleid op het gebied van duurzaam (stedelijk) waterbeheer, dient bij de realisatie van het bedrijvenpark op zijn minst het bestaande watersysteem gehandhaafd te blijven en, als mogelijk, het natuurlijke watersysteem te worden hersteld;
- inspelen op het thema duurzame energie, wat betekent minimaliseren van het energieverbruik en het implementeren van duurzame energie;
- waarborgen kwaliteiten van gebied van Kempisch Bedrijvenpark in de toekomst en daarmee ook de zogenaamde levenscyclus van het park te waarborgen. Hiervoor zal parkmanagement in het gebied worden ingevoerd. Bij parkmanagement werken bedrijven onderling en met de gemeente(n) samen om op het bedrijventerrein de gewenste kwaliteit te realiseren en deze op lange termijn te behouden;

- op het bedrijventerrein zal de mogelijkheid worden geboden om een facilitypoint te realiseren. Het facilitypoint zal diensten onderbrengen die door de bedrijven en haar werknemers op het terrein van het bedrijvenpark worden afgenomen;
- intensief ruimtegebruik wordt gestimuleerd. Minimale eisen zoals o.a. bebouwingspercentages en bouwhoogtes zijn in het bestemmingsplan verankerd;
- streven is dat het Keurmerk Veilig Ondernemen voor nieuwe bedrijventerreinen wordt verkregen. Hierdoor wordt gewaarborgd dat het Kempisch bedrijvenpark vooraf getoetst wordt op haar veiligheid. Dit vindt plaats in gezamenlijkheid met brandweer, politie en het Openbaar Lichaam Kempisch Bedrijvenpark;
- opstellen van uitgiftebeleid dat een goede balans heeft tussen duurzame uitgifte en voldoende ontwikkelingsruimte voor de bedrijven;

2.1.3. Wat doen we er voor?

In hoofdlijnen kunnen de doelstellingen voor het Kempisch Bedrijvenpark als volgt vertaald worden naar de daarbij passende activiteiten voor het Kempisch Bedrijvenpark. Na opsomming van de activiteiten zullen de te realiseren meerjarige prestaties nader geconcretiseerd worden voor de jaren 2009 tot en met 2012.

De hoofddoelstelling is vertaald naar de volgende concrete (sub)doelstellingen en daarbij passende activiteiten/ flankerend beleid:

Concrete doelstelling	Activiteiten (producten)
A) Integrale gebiedsontwikkeling	verwerving gronden
	coördineren, faciliteren, (mede) voorbereiden en (mede) uitvoeren van de toepassing van de grondgebiedgemeente van de Wet voorkeursrecht gemeenten
	het toepassen van de onteigeningswet, zowel door middel van het rechtstreeks indienen van onteigeningsverzoeken bij de Kroon als door middel van het coördineren en faciliteren van de door de grondgebiedgemeenten te starten onteigeningsprocedures
	het voeren van alle voor het bedrijvenparkbenodigde voorzieningen van openbaar nut en semi-openbaar nut, inclusief de met deze aanleg verband houdende nazorg, waartoe in ieder geval wordt gerekend het verrichten van alle werkzaamheden gericht op het bouwrijp en gebruiksgereed maken van het bedrijvenpark
	het uitgeven van bouwkavels
B) Optimale bereikbaarheid	voorbereiden infrastructurele werken voor zowel de aansluiting/ provinciale weg als de interne infrastructuur
	coördineren financiering van de infrastructurele werken
C) Duurzaam bedrijvenpark	Onder meer het oprichten en in stand houden van een parkmanagementorganisatie ten behoeve van het toekomstige beheer en het overdragen aan de grondgebiedgemeente van de in opdracht van het Kempisch Bedrijvenpark alsdan gerealiseerde openbare ruimte binnen het rechtsgebied
	ontwikkelen van een slagvaardig promotie-, acquisitie- en uitgiftebeleid voor de uitgifte van bouwkavels en daarmee verband houdende vestiging van bedrijven

Stand van zaken begin 2010

De infrastructuur voor het bedrijvengedeelte is voor de bouwvak 2010 gereed. Het grondwerk voor het woonbos zal in het najaar ter hand worden genomen, zodat dit eind 2010 kan worden aangeplant. De aanbesteding van de aanleg van de ecozone langs het bedrijvengedeelte en alle beplanting op het terrein zal in de loop van 2010 plaatsvinden. Het terrein zal gefaseerd woonrijp worden gemaakt, waardoor de gewenste representatieve uitstraling wordt bereikt.

Het uitgiftetempo wordt vooral bepaald door de economische ontwikkeling. Als de resultaten verbeteren en de kredietfaciliteiten worden verruimd, zullen ook de investeringen toenemen. Nu wordt er van uitgegaan dat binnen 4 tot 7 jaar 80% van het bedrijventerrein verkocht zal zijn. In tijden van hoogconjunctuur was dit wellicht binnen 4 jaar het geval geweest. De verwachting is dat in 2010 een aantal optiehouders de optie zal laten omzetten in een reserveringsovereenkomst, waar de procedures voor bouw- en milieuvergunning kunnen worden doorlopen. Eind 2010 of begin 2011 zouden dan de eerste bouwactiviteiten kunnen starten.

Gedurende het eerste halfjaar van 2010 vindt de aanbesteding plaats van de provinciale weg N284 en de aansluiting daarvan op de snelweg A67. Voor de bouwvak 2010 wordt met de aanleg gestart en het werk is voor de bouwvak 2011 gereed. Daarmee wordt ook de definitieve toegangsweg tot het bedrijvenpark gerealiseerd.

De in 2008 uitgeschreven tender voor een leverancier van duurzame energie heeft niet het gewenste resultaat gehad. Nadat die procedure in 2009 is gestaakt, diende zich een nieuwe initiatiefnemer aan. Het gaat om een concept op basis van een biomassacentrale waarin houtsnippers worden verbrand en omgezet in elektriciteit en warmte. Met verschillende partijen op (potentiële vestigers) en nabij het Kempisch Bedrijvenpark wordt overleg gevoerd om tot een duurzame samenwerking te komen.

Begin 2010 wordt het informatiecentrum op het KBP geopend. Belangstellenden kunnen daar informatie krijgen over de aanleg van het bedrijvenpark en de provinciale weg. Dit is een initiatief van KBP samen met de provincie Noord-Brabant.

Door middel van een marktconsultatie zal er meer duidelijkheid komen over de het geplande Facilitypoint. Vanuit het Facilitypoint zullen verschillende diensten worden aangeboden aan de bedrijven op het KBP. Bij de verdere besluitvorming wordt rekening gehouden met de ideeën van marktpartijen over opzet en haalbaarheid. De ontwikkeling van een Facilitypoint kan niet los worden gezien van het opbouwen van een parkmanagementorganisatie, die ook in 2010 verder vorm zal krijgen.

Nadere concretisering van de activiteiten/ te realisatie prestatie voor de jaren 2011 tot en met 2014

	Begroting 2011	Begroting 2012	Begroting 2013	Begroting 2014
woonrijp maken gronden	X	X	X	X
gronduitgifte bedrijfskavels	X	X	X	X
uitgeven 15 woningbouwkavels	1 ha	0,7 ha	X	X
uitgeven kavels bedrijfsvlakken	13,8 ha	15,3 ha	13,1 ha	9,8 ha
ontsluiting bedrijventerrein via nieuwe N284 en aansluiting op A67 (i.s.m. de provincie)	X			

2.1.4. Wat mag het kosten?

In onderstaand meerjarenprogramma 2011-2014 wordt het totaal van de bestaande lasten en baten (inclusief mutaties voorzieningen) en de eventuele mutaties in de reserves weergegeven.

Omdat alle kosten worden bijgeschreven op de voorraden, onderdeel onderhanden werk sluit de exploitatie, in de eerste jaren voorafgaande aan de uitgifte van de kavels zonder saldo.

	Realisatie 2009	Begroting 2010	Begroting 2011	Begroting 2012	Begroting 2013	Begroting 2014
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Lasten	16.145	35.776	26.233	21.840	23.215	17.578
Baten	16.145	36.283	27.733	24.207	24.228	18.337
Saldo	000	507	1.500	2.367	1.013	759
reserves	000	507	1.500	2.367	1.013	759
saldo	000	000	000	000	000	000

2.2 Paragrafen

Artikel 9 BBV schrijft voor dat zeven verplichte paragrafen opgenomen moeten in de begroting. Voor Kempisch Bedrijvenpark zijn daarvan de volgende paragrafen van toepassing.

1. Weerstandsvermogen
2. Financiering
3. Bedrijfsvoering
4. Grondbeleid

Daarnaast is een afzonderlijke paragraaf rechtmatigheid opgenomen.

Aangezien het Kempisch Bedrijvenpark geen kapitaalgoederen, geen verbonden partijen en geen lokale heffingen heeft blijven deze drie paragrafen buiten beschouwing.

2.2.1 Weerstandsvermogen

De doelstelling van de paragraaf weerstandsvermogen is een zodanig inzicht te verschaffen dat op een verantwoorde wijze de hoogte van het vrij aanwendbare vermogen kan worden bepaald. Het weerstandsvermogen is het vermogen om niet-structurele financiële risico's op te kunnen vangen teneinde taken te kunnen voortzetten. Het weerstandsvermogen is van belang voor het bepalen van de gezondheid van de financiële positie van het Kempisch Bedrijvenpark voor het begrotingsjaar, maar ook voor de meerjarenbegroting.

Weerstandscapaciteit

De weerstandscapaciteit bestaat normaal gesproken uit de algemene reserve, eventuele (gerealiseerde) stille reserves, de ruimte in de exploitatiebegroting en kostenreductie. Met deze middelen en mogelijkheden moeten niet-geraamde financiële gevolgen c.q. risico's kunnen worden opgevangen om de continuïteit van de taken van de organisatie te waarborgen.

Risico-inventarisering

Om een juist beeld van de financiële positie van het Kempisch Bedrijvenpark te verkrijgen is het noodzakelijk dat het ook helder is met welke risico's Kempisch Bedrijvenpark nog kan worden geconfronteerd. 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. Waar mogelijk worden voor potentiële risico's voorzieningen getroffen.

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 geïnventariseerd, 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.

Per risico is vervolgens aangegeven door welke maatregelen het risico kan worden beheerst. Risico's met financiële consequenties worden opgenomen in de herziening van de grondexploitatie. Deze risico's worden als afwijkende uitgangspunten op de basis exploitatie verwerkt. Op deze wijze worden de financiële consequenties van de risico's in beeld gebracht. Verderop in deze paragraaf is de concrete uitwerking van deze analyse opgenomen.

Weerstandvermogen

Het weerstandvermogen is de verhouding tussen de ingedekte financiële risico's en de financiële weerstandscapaciteit om deze risico's te kunnen opvangen. Naarmate risico's beter kunnen worden afgedekt en opgevangen, is sprake van een groter weerstandvermogen. Inzicht in het weerstandvermogen is onder andere van belang voor het bepalen van de financiële positie van het Kempisch Bedrijvenpark. Afhankelijk van de verhouding tussen risico's en weerstandscapaciteit kan worden besloten de beschikbare middelen voor het opvangen van risico's te verhogen of te verlagen. Ook kunnen op basis van dit inzicht maatregelen worden genomen om risico's te beperken. Het weerstandvermogen geeft aan hoe robuust de begroting is.

Indien een redelijke inschatting van het gewenste weerstandvermogen kan worden gegeven, kan hieruit een indicatie voor de gezondheid en flexibiliteit van de financiën van Kempisch Bedrijvenpark op de korte én langere termijn worden gegeven. Het weerstandvermogen is voldoende als financiële tegenvallers goed opgevangen kunnen worden en het saldo van het weerstandscapaciteit gedeeld door de risico's groter of gelijk is aan 1.

Nadere uitwerking weerstandvermogen

Kempisch Bedrijvenpark beschikt (vooralsnog) niet over eigen reserves

Vooralsnog is gecalculeerd dat de totale exploitatie minimaal sluitend zal zijn bij oplevering. De kosten van de ontwikkeling zullen dan ook, zolang daar geen aanleiding toe is, aan het eind van ieder jaar worden toegevoegd aan de onder de voorraden opgenomen post onderhanden werk. Dit betekent dat er in de periode tot en met 2013 (periode meerjarenbegroting) geen (positieve of negatieve) resultaten worden verwacht en begroot, waardoor er de komende jaren geen eigen reserves gevormd zullen worden.

Bij het uitgeven van kavels zullen Fondsen (bestemmingsreserves) gevormd worden voor:

- Bovenwijkse voorzieningen
- Beheer bedrijventerrein

Genoemde bestemmingsreserves zullen hard nodig zijn ter financiering van benoemde thema's.

Beleidsuitgangspunten voor vorming fondsen

Door de ontwikkeling van het Kempisch Bedrijvenpark moet mogelijk een aantal aanpassingen in bovenwijkse voorzieningen worden doorgevoerd. In de exploitatieopzet wordt hiermee rekening gehouden en vindt er fondsvorming plaats bij verkoop van grond, waarbij een deel van de opbrengst in het fonds "Bovenwijkse voorzieningen" wordt gestort. In de begroting is gerekend met een storting van € 5 per verkochte m². Beleid hieromtrent zal in 2009 geformuleerd worden. De hierin gereserveerde middelen zijn vooralsnog bedoeld voor de bijdrage die KBP betaalt aan de herprofilering als gevolg van de functiewijziging van de huidige N284 tot aan 't Stuivertje.

Kempisch Bedrijvenpark heeft als taak het zorg dragen voor het ontwikkelen en borgen van een duurzaam beheer van het bedrijvenpark, onder meer door het oprichten en in stand houden van een parkmanagementorganisatie ten behoeve van het toekomstige beheer en het overdragen aan de grondgebiedgemeente van de in opdracht van het Kempisch Bedrijvenpark alsdan gerealiseerde openbare ruimte binnen het rechtsgebied. Over hoe het oprichten en in stand houden van een parkmanagementorganisatie is in 2010 beleid ontwikkeld. In de exploitatieopzet wordt al rekening gehouden met fondsvorming bij verkoop van grond, waarbij een deel van de opbrengst in het fonds "Beheer bedrijvenpark" wordt gestort (€ 5,- per m²). Plannen hiervoor worden in 2010 uitgewerkt.

Voor de begrote toevoegingen aan de reserves tot en met 2014 wordt verwezen naar hoofdstuk "3.3.3. Reserves en voorzieningen"

Financieringsbehoefte

In de financieringsbehoefte wordt voorzien door een combinatie van vaste financiering en rekening courant, die vooralsnog voldoende worden geacht om aan de totale financieringsbehoefte te voldoen. Hierin wordt in de paragraaf financiering nader op ingegaan.

Risico's en afdekking

Vooralsnog wordt verwacht dat over de totale periode, tot oplevering bedrijvenpark, een resultaat van nihil wordt behaald en het totale weerstandsvermogen dan ook voldoende is. Het uiteindelijke resultaat van het project is echter in hoofdlijnen sterk afhankelijk van de hierna genoemde risico's.

Proces	Potentieel risico	Kans	Impact	Score	Beheersmaatregelen	toelichting
1) Planvorming	1.1 Gehele vernietiging van het bestemmingsplan in de beroepsprocedure	gemiddeld	klein	••	geen.	Dit betekent een vertraging van X aantal jaren. Er moet een nieuwe herontwikkeling worden opgesteld.
2) Grondaankoop	geen					De noodzakelijke gronden zijn verworven of is overeenstemming over.
3) Bouw- en woonrijpmaken	3.1 directieraming- besteksraming WRM, Ecozone en Groenzone dunder dan raming in grondexploitatie	klein	gemiddeld	••	marges inbouwen in ramingen in de grondexploitatie	
	3.2 vertraging en meerkosten als gevolg van archeologische vondsten	klein	klein	•	tijdig bodemonderzoek verrichten conform wettelijke eisen	
4) Gronduitgifte	4.1 de behoefte aan kavels neemt af	klein	klein	•	Scenarioberekening voor het geval uitgifte wordt gefaseerd	
	4.2 de vraag naar kavels neemt af, vanwege financieringsproblemen	groot	groot	••••••••	* Scenarioberekening voor het geval uitgifte wordt gefaseerd * aankoopbeleid achterblijvende locaties * overwegen grond in erfpacht uit te geven * opdelen grote kavels * inschakeling projectontwikkelaar * herzien uitgangspunten uitgiftebeleid	
	4.3 de getaxeerde uitgifteprijs wordt neerwaarts bijgesteld	klein	groot	•••		
	4.4 het tempo van de uitgifte blijft achter bij de planning (80% in 4 jaar uitgeven)	gemiddeld	gemiddeld	••••	Opgenomen in basisvariant grex	
5) Financieel algemeen	4.5 het tempo van de uitgifte blijft achter bij de planning (80% in 7 jaar uitgeven)	klein	gemiddeld	••	Niet apart berekend, gevolg van dit risico is reeds in voorgaand risico opgenomen.	
	5.1 Overschrijding budget voor rentekosten door stijgende rente	klein	klein	•	tijdig SWAPS en CAPS en vaste leningen afsluiten	
	5.2 Overschrijding budget voor rentekosten door vertraagde fasering	groot	gemiddeld	••••••	In de diverse scenarioberekeningen wordt rentefactor automatisch meegerekend. Hoeft dus niet apart in beeld te worden gebracht.	
6) Projectorganisatie	5.3 kostenoverschrijding van plankosten	groot	klein	•••	Post onvoorzien binnen het project moet dit op kunnen vangen. Geen extra maatregelen nemen.	
	6.1 Continuïteit project	klein	groot	•••	* periodieke afstemming uitvoering werkzaamheden. * eenduidige en transparante vastlegging werkzaamheden, processen en procedures. * Uitbesteden van werkzaamheden via detacheringsovereenkomsten gemeenten (zodat vervanging voor bepaalde werkzaamheden geborgd is)	Gezien de noodzakelijke omvang van het projectbureau is een 100% vervanging praktisch (kosten bate afweging) onuitvoerbaar. Door het treffen van maatregelen wordt geacht de continuïteit voldoende te zijn geborgd.

Risico's met financiële consequenties zijn gekwantificeerd door middel van de formule kans * impact * frequentie * financiële omvang risico. Waarbij kans en impact in de volgende score worden uitgedrukt: klein (=1), gemiddeld (=2) of groot (=3). De frequentie wordt uitgedrukt in het aantal keer dat dit risico zich voor kan doen. De uitkomst van deze kwantificering is dat deze vooralsnog kunnen worden opgevangen binnen de grondexploitatie. Het gecalculerde resultaat van de totale exploitatie is, rekening houdend met de financiële risico's nog steeds sluitend.

In artikel 31 van de gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark is ten aanzien van risicoverdeling deelnemers opgenomen dat:

- de deelnemende gemeente er steeds voor zullen zorg dragen dat het Kempisch Bedrijvenpark te allen tijde over voldoende middelen beschikt om aan zijn verplichtingen jegens derden te kunnen voldoen;
- indien in sprake is van een verdeling van enig batig saldo ten gunste van de deelnemers dan wel enig nadelig saldo ten laste van de deelnemers, geschiedt de verdeling voor 25% ten gunste/ten laste van iedere deelnemer (Gemeentes: Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden).

Zoals in deze paragraaf is aangegeven wordt ervan uitgegaan geen aanspraak te hoeven doen op (tijdelijke financierings)bijdragen vanuit de deelnemende gemeenten.

2.2.2 Financiering

Inleiding

Bij de inwerkingtreding van de Wet Financiering decentrale overheden (Fido) is het opnemen van een financieringsparagraaf in de begroting en in de rekening voorgeschreven. Met de financieringsparagraaf wordt beoogd de transparantie van het treasurybeleid en –beheer te vergroten en meer inzicht te geven in de (financierings)risico's en de beheersing daarvan. In het Besluit Begroting en Verantwoording is neergelegd dat de financieringsparagraaf in elk geval de beleidsvoornemens voor het risicobeheer van de financieringsportefeuille dient te bevatten. Onder risico's worden in dit verband verstaan, renterisico's, liquiditeitsrisico's, koersrisico's, kredietrisico's en – voor zover ter zake – valutarisico's. Voorts gaat het om het eventueel inzetten van derivaten bij het beheersen van renterisico's. Het gaat in de paragraaf financiering om risico's die in de regel goed kwantificeerbaar zijn.

Op 2 oktober 2008 is het wetsvoorstel wijzigingen wet financiering decentrale overheden (Wet Fido) zonder beraadslaging en zonder stemming aangenomen door de Tweede Kamer. De Eerste Kamer heeft het voorstel als hamerstuk afgedaan. De wet is ingevoerd met ingang van 1 januari 2009. De wijzigingen van belang voor het KBP betreffen de vereenvoudiging in de werking van kasgeldlimiet en renterisiconorm, ofwel de fido-normen voor korte en lange financiering. De nieuwe renterisiconorm houdt in, dat de jaarlijks verplichte aflossingen en de renteherziening niet meer mogen bedragen dan 20% van het begrotingstotaal. Het begrotingstotaal komt daarbij in de plaats van de totale vaste schuld. Daarnaast is er ook geen uitwisseling meer van kwartaalrapportages. Het toezicht op de kasgeldlimiet wordt in het kader van het reguliere financieel toezicht geplaatst. De informatie over kasgeldlimiet wordt opgenomen in de financieringsparagraaf bij de begroting en het jaarverslag.

De grondslag voor de treasuryfunctie van het Kempisch Bedrijvenpark wordt gevormd door het in het Algemeen Bestuur d.d. 22 juni 2009 vastgestelde treasurystatuut.

In het treasurystatuut zijn de kaders opgenomen waarbinnen het Dagelijks Bestuur de financieringsfunctie mag uitoefenen.

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de voorgeschreven informatie over de kasgeldlimiet en renterisiconorm, evenals de ontwikkelingen die invloed hebben op de financieringsfunctie, treasurybeheer en risicobeheer.

Algemene ontwikkelingen

Op 18 december 2008 zijn de wijzigingswet van de Wet Fido en het besluit voor de datum van inwerkingtreding in het Staatsblad gepubliceerd. De wijzigingswet gaat in per 1 januari 2009. De voor het KBP van belang zijnde wijzigingen betreffen de vereenvoudiging in de werking van de kasgeldlimiet en de renterisiconorm, ofwel de fido-normen voor de korte en lange financiering. De nieuwe renterisiconorm houdt in dat de jaarlijkse verlichte aflossingen en de renteherziening niet meer mogen bedragen dan 20% van het begrotingstotaal. Het begrotingstotaal komt daarbij in de plaats van de totale vaste schuld. Daarnaast is er ook geen uitwisseling meer van kwartaalrapportages. Het toezicht op de kasgeldlimiet wordt in het kader van regulier financieel toezicht geplaatst. De informatie over de kasgeldlimiet wordt opgenomen in de financieringsparagraaf bij de begroting en het jaarverslag.

Het treasurystatuut Kempisch Bedrijvenpark zal aan deze wijzigingswet worden aangepast. De aanpassing betreft de informatievoorziening aan derden.

Ontwikkelingen die invloed hebben op de financieringsfunctie (rentevisie)

Onderstaand zal op een aantal beleidsterreinen de ontwikkeling van de financieringsfunctie toegelicht worden.

Sinds de kredietcrisis is het beleid van de centrale banken erop gericht om het vertrouwen tussen de financiële instellingen te herstellen. De ECB stelt de banken in staat om nagenoeg onbeperkt te kunnen lenen tegen 1%. De ECB kan hier niet tot in lengte van dagen mee doorgaan en banken zullen uiteindelijk weer gaan doen waarvoor ze bedoeld zijn: geld uitlenen. (bron:Thésor).

Verwachtingen kort geld

De beweging in de markt blijven minimaal. Op termijn van een jaar wordt een redelijke stijging voorzien, maar dat was half jaar geleden ook de verwachting en de rente is niet noemenswaardig gestegen in die periode. De ECB blijft voorlopig de rente laag houden uit angst het voorzichtige herstel weer de nek om te draaien. (bron: Thésor)

Verwachtingen lang geld

De verwachting is dat op termijn van een jaar en percentage wordt voorzien van ruim 4% voor een 10-jaars swap. Als dit bewaarheid wordt is dit tarief nog steeds een aangenaam laag niveau voor lange rente. (bron Rentenotitie februari 2010; Thésor).

Vuistregels bij aantrekken financiering

Hoewel de voorspelbaarheid (door ons) van de rente gering is, gaan wij voor het aangaan van financiële transacties in principe steeds uit van de navolgende vuistregels:

- Bij een verwachte daling van de lange rente verdient het de voorkeur om het aantrekken van vaste/langlopende leningen zoveel mogelijk uit te stellen tot de rentedaling is ingetreden;
- Bij een verwachte stijging van de lange rente verdient het de voorkeur, structurele financieringsbehoeften (zoveel mogelijk) vroegtijdig af te dekken, waarbij flexibiliteit niet uit het ook mag worden verloren;
- Doordat niet met zekerheid kan worden geschat wanneer kavels uitgegeven kunnen worden en dus onduidelijkheid bestaat over termijnen van aflossing bij aangaan van langlopende leningen, wordt zoveel mogelijk ingezet op flexibiliteit in aflossing, zonder afdekking van het renterisico en kasgeldlimiet uit het oog te verliezen.

In onderstaand overzicht zijn de prognoses van de Nederlandse grootbanken weergegeven en de renteverwachtingen voor de 3 maand Euribor en de 10-jaars swap (bron: Rentenotitie Thésor, rentenotitie januari 2010 d.d. 18 januari 2010 en rentenotitie februari 2010 d.d. 23 februari 2010):

Renteverwachtingen						
Prognose over 12 maanden						
	3 maands Euribor			10 jaar swap		
	01 dec. 09	04 jan. 10	01 febr. 10	01 dec. 09	04 jan. 10	01 febr. 10
Commerzbank	2.2%	2.20%	2.20%	4.20%	4.20%	4.05%
ING	1.50%	1.75%	2.00%	4.10%	4.20%	4.30%
RABO	2.06%	2.20%	1.94%	4.00%	4.00%	3.90%
Dexia	1.60%	1.60%	1.35%	3.95%	3.95%	3.95%
Fortis	1.60%	1.60%	1.80%	4.10%	4.10%	4.20%
BNG	1.50%	1.50%	1.20%	4.30%	4.30%	3.80%
Gemiddeld	1.74%	1.81%	1.75%	4.11%	4.13%	4.03%

	3 forwards maands Euribor over 12 mnd			10 jr-forward swap voer 12 mnd		
Kapitaalmarkt	01 dec. 09	04 jan. 10	01 febr. 10	01 dec. 09	04 jan. 10	01 febr. 10
Forward tarief	1.69%	1.62%	1.42%	3.94%	3.91%	3.84%
Huidige tafief	0.71%	0.68%	0.66%	3.53%	3.50%	3.43%

Afgelopen begrotingsjaar zijn de renteverwachtingen bijgesteld. Ook dit begrotingsjaar zien we schommelingen, maar deze zijn langzamerhand steeds geringer van omvang. De lange rente beweegt de afgelopen maanden 'zijwaarts'. De gehanteerde opslagen in 2009 zijn iets gedaald.

De begrote financieringsbehoefte is afgedekt door een combinatie van renteswap, rentecap en langlopende leningen. Met als basis de herziene grondexploitatie van maart 2010 zal de financieringsbehoefte voor het KBP opnieuw worden bepaald. Hiermede wordt zoals in de vuistregels is opgenomen zoveel als mogelijk ingezet op de flexibiliteit van aflossing, zonder het renterisico uit het oog te verliezen.

Door het grotendeels afdekken van het renterisico kan een betere inschatting gemaakt worden van de daadwerkelijke toekomstige rentelasten. De afgesloten rentepercentages liggen een aantal basispunten beneden de 5%. Ten tijde van het opstellen van deze begroting wordt nog steeds een 'risico' opslag gehanteerd door de huisbankier, vanwege de kredietcrisis. Bij het onderdeel financieringsbehoefte wordt nader ingegaan op de renteswap en rentecap.

Gezien de onzekere factor in de daadwerkelijke financieringsbehoefte, dat afhankelijk is van de voortgang van de werkzaamheden en oplevering is ook voor 2011 voorzichtigheidshalve (meerjarig) rekening gehouden met een gemiddelde rente van 5,00%. Het hanteren van een iets hoger rentepercentage wordt ingegeven door het feit dat de aangegane langlopende leningen en afgesloten renteswaps leiden tot minder flexibiliteit in het aanpassen van de benodigde kredietfaciliteiten dan bij alleen hebben van een rekening courant faciliteit. Op het moment dat er lagere financieringsbehoefte is dan waarvoor leningen en swaps zijn afgesloten, dient daardoor effectief per saldo een hogere rente betaald te worden over het daadwerkelijk geleende geld. Eveneens is er nog een risico aanwezig dat extra (korte) financiering benodigd is op het moment dat de daadwerkelijke behoefte niet aansluit met de afgesloten faciliteiten, als gevolg van bijvoorbeeld het eerder aankopen of later verkopen van kavels dan gepland.

Treasurybeleid

Het treasurybeleid is erop gericht binnen de financiële mogelijkheden van Kempisch Bedrijvenpark een zo optimaal rendement te verkrijgen dan wel de lasten zo veel mogelijk te reduceren. Hierbij moeten de risico's zo goed mogelijk worden beheerst.

De belangrijkste algemene doelstellingen van het treasurybeleid zijn:

1. Het verzekeren van duurzame toegang tot financiële markten tegen acceptabele condities;

2. Het beschermen van vermogens- en (rente-)resultaten tegen ongewenste financiële risico's zoals renterisico's, koersrisico's, kredietrisico's en liquiditeitsrisico's;
3. Het realiseren van een flexibele en controleerbare cash management in de organisatie;

Risicobeheer

Zoals al in de inleiding is aangegeven zijn op financieringsgebied vele risico's te onderkennen.

In het Treasurystatuut is voor elk soort risico beleid geformuleerd, ondanks dat voor het Kempisch Bedrijvenpark vooral renterisico's van belang zijn.

Het Kempisch Bedrijvenpark heeft geen leningen in vreemde valuta en ook geen aandelen waardoor geen koersrisico's en valutarisico's wordt gelopen.

Het liquiditeitsrisico's wordt beperkt door de treasuryactiviteiten te baseren op een korte termijn liquiditeitenplanning (looptijd tot één jaar), evenals een meerjarige liquiditeiten planning met een looptijd van minimaal 4 jaar. Daarnaast is in artikel 31 van de gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark bepaald dat de deelnemende gemeente er steeds voor zullen zorg dragen dat Kempisch Bedrijvenpark te allen tijde over voldoende middelen beschikt om aan zijn verplichtingen tegenover derden te kunnen voldoen.

Kredietrisico wordt beperkt doordat uitzettingen uitsluitend plaatsvindt bij:

1. Nederlandse overheden en andere publiekrechtelijke lichamen met een solvabiliteitsratio van 0%;
2. Financiële instellingen die voldoen aan de kredietwaardigheidseis rating A of hoger en die zijn gevestigd in een lidstaat die deelneemt aan de Economische en Monetaire Unie;
3. Financiële instellingen die onder Nederlands of onder EER-toezicht vallen, zoals De Nederlandse Bank en de Verzekeringskamer en die een kredietwaardigheid hebben die vergelijkbaar is met minimaal een A-rating.
4. Bij het verstrekken van leningen uit hoofde van de publieke taak worden indien mogelijk zekerheden of garanties geëist.

Het debiteurenrisico zal beperkt zijn, aangezien slechts geleverd zal gaan worden als geld bij notarius op de rekening is gestort.

Relatiebeheer/ kasbeheer

Met relatiebeheer en kasbeheer wordt beoogd het realiseren van zo gunstig mogelijke c.q. marktconforme condities voor af te nemen financiële diensten. Hiermee wordt minimalisering van de rentekosten en maximalisatie van de rentebaten binnen het Kempisch Bedrijvenpark nagestreefd. Relaties worden alleen aangegaan met instellingen die voldoen aan de in de Treasurystatuut opgenomen voorwaarden.

Met ingang van 16 mei 2007 heeft het Kempisch Bedrijvenpark voor onbepaalde tijd een overeenkomst tot financiële dienstverlening gesloten met de Rabobank, hieronder vallen onder andere de rekening courantfaciliteit, renteswaps en rentecaps. Daarnaast zijn er geldleningen afgesloten bij de BNG. Bij nieuwe financieringsbehoefte zowel kort alsook langlopend zullen onderhandelingen met meerdere banken plaatsvinden om een voor Kempisch Bedrijvenpark zo optimaal mogelijk resultaat te behalen.

Renterisiconorm

De renterisiconorm die met de Wet Fido is ingevoerd, is een instrument voor de beheersing van het risico van een rentewijziging bij herfinanciering. De beheersing bestaat eruit dat de herfinanciering gelijkmatig gespreid moet worden. In enig jaar mag over niet meer dan 20% van het begrotingstotaal renteherziening plaats kunnen vinden.

De norm is bedoeld om het budgettaire risico van rentestijgingen te maximeren.

In de tabel hieronder is een berekening gegeven van het renterisico over de periode 2011 t/m 2014 op basis van de Wet Fido. Daaruit blijkt dat het risico ruimschoots binnen de norm blijft. De renterisiconorm voor de begroting 2009 is gebaseerd op de per 1 januari 2009 inwerking getreden wijzigingswet.

Stap	Variabelen Renterisico(norm)	Jaar 2011	Jaar 2012	Jaar 2013	Jaar 2014
(1)	Renteherzieningen	24.600	11.718		
(2)	Aflossingen	12.000	3.000		
(3)	Renterisico (1+2)	36.600	14.718		
(4)	Renterisiconorm	5.547	4.841		
(5a) = 4>3)	Ruimte onder renterisiconorm				
(5b) = (3>4)	Overschrijding renterisiconorm	31.053	9.877		
Berekening	Renterisiconorm				
(4a)	Begrotingstotaal jaar	27.733	24.207	24.228	18.337
(4b)	Percentage regeling	20%	20%	20%	20%
(4) = (4a x 4b/100)	Renterisiconorm	5.547	4.841	4.846	3.667

De financiering vindt plaats door middel van verkregen kredietfaciliteit. Deze kredietfaciliteit is tot en met juli 2011 afgedekt door middel van renteproducten, waardoor de renterisico's geminimaliseerd worden. Voor de jaren 2013 en 2014 zijn nog geen langlopende leningen afgesloten. Op basis van de herziene grondexploitatie van maart 2010 wordt de financieringsbehoefte in beeld gebracht. Naar aanleiding hiervan worden eventueel nieuwe langlopende leningen afgesloten. Daarnaast wordt periodiek de financieringsbehoefte en de renterisico's in beeld gebracht.

Kasgeldlimiet

Een wettelijk voorgeschreven instrument om de renterisico's binnen de perken te houden is de kasgeldlimiet. Deze limiet geeft de toelaatbare omvang van de netto vlottende schuld aan.

De limiet bedraagt een bij ministeriële regeling vastgesteld percentage van de begrote uitgaven van het Kempisch Bedrijvenpark. Vanaf 2009 tot 2012 is deze limiet gesteld op 30%. Dat wil zeggen dat de gemiddelde netto vlottende schuld per kwartaal niet meer mag bedragen dan 30% van het totaal van de jaarbegroting. In de wetwijziging die is ingevoerd met ingang van 1 januari 2009 is ten aanzien van de kasgeldlimiet opgenomen, dat voor sommige gemeenschappelijke regelingen het mogelijk is om in overleg met de toezichthouder van de gemeenschappelijke regeling een afwijkend percentage voor de kasgeldlimiet vast te stellen. Het smalle takenpakket van de gemeenschappelijke regeling kan namelijk tot gevolg hebben dat de uniforme kasgeldlimiet, die gelijk is aan die voor de gemeente, niet ruim genoeg is. Met de toezichthouder van het KBP is een afwijkend kasgeld limiet vastgesteld. Normaal geldt een kasgeldlimiet van 8,5%.

	Begroting 2010	Begroting 2011	Begroting 2012	Begroting 2013	Begroting 2014
	X € 1.000.000	X € 1.000.000	X € 1.000.000	X € 1.000.000	X € 1.000.000
Begrotingstotaal	36.2	27.7	24.2	24.2	18.3
Vastgesteld per- centage	30%	30%	8,5%	8,5%	8,5%
Kasgeldlimiet	10.9	8.3	2.1	2.1	1.6

Financieringsbehoefte

Op basis van de door de Grontmij per 5 maart 2010 opgestelde grondexploitatie en de op lange termijn beschikbare financieringsmiddelen bedraagt de piek in de financieringsbehoefte in 2010 € 71,3 miljoen en in 2011 € 64,9 miljoen.

Op basis van deze exploitatieopzet zal de top van de financieringsbehoefte ultimo 2010 worden bereikt. Daarna zal de financieringsbehoefte afnemen. De snelheid waarmee dit gepaard gaat is afhankelijk van de uitgifte van kavels en de daarmee te verkrijgen baten.

Onderstaand overzicht geeft de meerjarige prognose van financieringsbehoefte weer, bij 100% realisatie bedrijvenpark op 30 september 2017. In deze prognose is een splitsing aangebracht tussen benodigde financiering, al afgesloten geldleningen, maximaal te financieren met kortlopende vlottende passiva en de daardoor overblijven benodigde financiering, waarvan in ieder geval de rente meerjarig moet worden afgedekt.

	Ultimo 2010	Ultimo 2011	Ultimo 2012	Ultimo 2013	Ultimo 2014
	X € 1.000.000	X € 1.000.000	X € 1.000.000	X € 1.000.000	X € 1.000.000
Te financieren en tevens begrenzing van de maximale omvang van het aan te trekken vreemd vermogen	69.7	49.2	30.5	8.9	0
Reeds afgesloten vaste geldleningen incl Swap en Cap*	29.8	3			
Maximaal te financieren met netto vlottende schulden	10.9	8.3	2.1	2.1	1.6
Maximaal op te nemen langlopende geldleningen cq langdurige afdekking renterisico	29.0	37.9	28.4	6.8	0

Met ingang van 16 mei 2007 heeft het Kempisch Bedrijvenpark voor onbepaalde tijd een overeenkomst tot financiële dienstverlening gesloten met de Rabobank. Hierbij is tevens een kredietfaciliteit verstrekt met een kredietlimiet van € 45 miljoen. Ter afdekking van het renterisico zijn op 6 september 2007 bij de Rabobank renteswaps en rentecaps afgesloten tot en met juli 2011. De keuze voor een combinatie van beide producten is het gevolg van onzekerheid over de tijdstippen waarop de financieringsbehoefte daadwerkelijk gestalte krijgt. Dit wordt veroorzaakt door onzekerheid in de momenten waarop de aankopen en verkopen van de kavels gerealiseerd worden.

Renteswap: Dit betreft een renteruil. Er wordt afgesproken tegen welk percentage de rentelasten voor een bepaalde periode gefixeerd worden. Hiermee wordt verzekerd dat bij een stijgende rente de rentelasten niet toenemen. Over de afgesproken hoofdsom wordt rente betaald ongeacht of de financiering aangesproken wordt.

Rentecap: Bij een rentecap wordt een renteverzekering afgesloten. Hiermee wordt een bescherming gecreëerd tegen een stijgende rente boven een vooraf overeengekomen niveau. Voor deze bescherming dient een premie betaald te worden (of via een opslagpercentage op de swap). Bij een lagere rente dan het renteplafond hoeft de cap niet aangesproken te worden.

De provincie heeft het gebruik van renteswaps en rentecaps in vergelijkbare situaties aangemerkt als vaste lening, waardoor hiermede voldaan wordt aan de wettelijke vereisten.

Op basis van de liquiditeitsprognose d.d. 29 mei 2007, opgenomen in de grondexploitatie van de Grontmij, waarbij als uitgangspunt is genomen de looptijd tot en met 2017 en de mogelijke uitloop tot en met 2019 is op 06 september 2007 met de Rabobank de volgende overeenkomst afgesloten.

Er wordt uitgegaan van een 'zeker' en een onzeker gedeelte van de rekening courant.

- voor 80% van de minimale financieringsbehoefte een maandelijkse renteruil (SWAP) afgesloten, waarvoor voor dat gedeelte 4,68% gedurende de gehele looptijd tot 1 juli 2011 wordt betaald. In dit percentage zijn de premie voor de rentecap en opslag debiteurenrisico al verdisconteerd.
- Voor de maximale in de prognose opgenomen financieringsbehoefte vermindert met de afgesloten renteruil zijn voor de periode 1 september 2007 tot 1 juli 2011 rentecaps afgesloten. De rentelast zal voor de daarbij berekende (mogelijke) financieringsbehoefte niet meer bedragen dan 4,68% (inclusief debiteurenopslag).

Op basis van een herziene grondexploitatie en daarop bijgestelde financieringsbehoefte is met ingang van juni 2009 tot en met mei 2010 een nieuwe renteswap afgesloten tegen een percentage van 3,32% exclusief debiteuren toeslag.

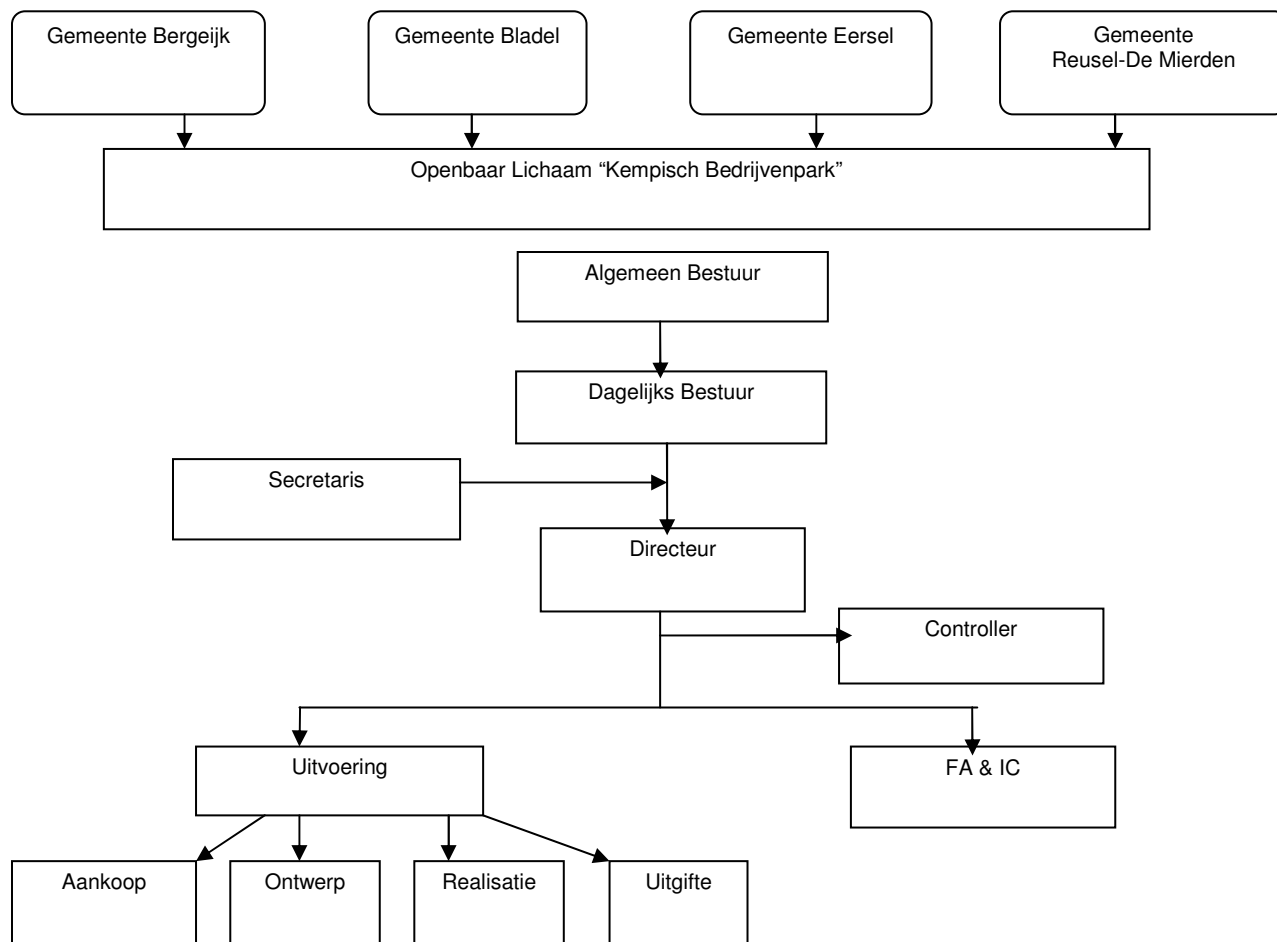
Vanaf 2009 wordt er door de huisbankier een 'risico'- toeslag doorberekend aan klanten. Deze toeslag is ten tijde van het opstellen van deze begroting niet helemaal afgebouwd.

In het tweede kwartaal van 2010 wordt de financieringsbehoefte weer geheel in beeld gebracht en de noodzakelijke aanpassingen in langlopende rente afdekking zullen geëffectueerd worden.

2.2.3 Bedrijfsvoering

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de beleidsvoornemens ten aanzien van de bedrijfsvoering.

Organisatiestructuur



Het Kempisch Bedrijvenpark heeft een Algemeen Bestuur (AB) en een Dagelijks Bestuur (DB). De acht leden van het AB zijn afkomstig uit de colleges van Burgemeester & Wethouders van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden. Per gemeente worden twee college leden aangewezen door de betreffende gemeenteraad. Vier leden uit het AB vormen samen het DB. Hierbij is elke deelnemende gemeente met één lid vertegenwoordigd.

Conform de gemeenschappelijke regeling worden de voorzitter, de secretaris en de directeur benoemd door het AB. De voorzitter werkt voor zowel het AB als het DB en is als lid van het college van B&W van de grondgebiedgemeente (Bladel).

De secretaris is het AB, DB en de voorzitter behulpzaam in alles wat de hen opgedragen taak aangaat. Door de secretaris worden alle stukken die van het AB en van het DB uitgaan meeondertekend. De directeur is onder toezicht van het DB verantwoordelijk voor de administratie, het beheer van vermogenswaarden en het jaarlijks opmaken van de rekening. Het AB stelt voor de directeur een instructie vast.

Het DB kan indien gewenst binnen het daartoe vastgestelde budget ondersteunend personeel aanstellen. Dit betreft een door het AB aan het DB overgedragen bevoegdheid.

Op het personeel van het Kempisch Bedrijvenpark werkzaam op arbeidsovereenkomst naar burgerlijk recht zijn van overeenkomstige toepassing de door de gemeente Bladel vastgestelde of nog vast te stellen regelingen van de rechtstoestand en van de arbeidsvoorwaarden met de daaruit voortvloeiende uitvoeringsvoorschriften.

Voor de uitvoering van de deeltaken van het Kempisch Bedrijvenpark is het DB binnen het daartoe vastgestelde budget bevoegd tot het aangaan van overeenkomsten met één of meerdere deelnemers, waarbij personeel in dienst van de deelnemers wordt gedetacheerd bij Kempisch Bedrijvenpark. Voordelen hiervan zijn onder andere kostenbesparing, opbouw en het behoud van kennis en expertise over bedrijvenparkontwikkeling en voorkomen van een aparte rechtspositieregeling voor het Kempisch Bedrijvenpark.

Voor zover de deelnemende gemeente over onvoldoende capaciteit (zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin) beschikken vindt inhuur c.q. uitbesteding aan derden plaats.

Personeel

Samenstelling en omvang

De formele omvang van de kernorganisatie kan over de tijd heen veranderen. Het uitgangspunt is echter dat de kernorganisatie efficiënt opereert en een beperkte omvang behoudt. Indien dit vanuit vereiste functiescheiding mogelijk is, worden taken gecombineerd in een en dezelfde functie.

Op dit moment is er geen personeel in loondienst. De directeur, secretaris, controller economisch en civieltechnische medewerker worden extern ingehuurd. De secretariële ondersteuning is vanuit de gemeente Bladel gedetacheerd. De financiële administratie en de daarbij behorende aanpalende werkzaamheden zijn uitbesteed aan de gemeente Bladel.

Een groot deel van de uitvoerende werkzaamheden wordt binnen de budgettaire kaders uitbesteed zoals doorrekenen exploitatie, juridische ondersteuning, (diverse terrein)onderzoeken, communicatie en commercie. Met de gemeente Bladel is een dienstverleningsovereenkomst gesloten. De omvang in de taken (Fte's) van de kernorganisatie wordt als volgt ingeschat (hierbij is geen onderscheidt gemaakt tussen eigen personeel en inhuur op basis van een werkweek van 40 uur):

Functie / Taken in Fte's	fte 2010	fte 2011
Directeur	0,5	0,5
Secretaris	0,1	0,1
Controller	0,4	0,4
Secretaresse	0,8	0,8
Economisch medewerker	0,9	0,4
Financieel administratieve ondersteuning	0,3	0,3
Civieltechnische medewerker	0,4	0,4
directievoering	0,5	0
Totaal taken	3,9	2,9

Informatisering en automatisering

Een aantal documenten speelt een grote rol bij de informatievoorziening en verantwoording aan het bestuur. De informatie is beleidsmatig of beheersmatig van karakter. Het is van belang dat de informatie juist, volledig en tijdig beschikbaar komt. Daarnaast dient de samenhang tussen beleid en financiën helder tot uitdrukking te komen. Het gaat om:

- de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie
- de begroting
- het Meerjarenbeleidsplan
- de tussentijdse rapportage
- de jaarrekening

De jaarlijkse herziening van de grondexploitatie

Gelet op de financiële risico's en de lange doorlooptijd is een jaarlijkse herziening van de grondexploitatie een vereiste. In de jaarlijkse herziening worden de gerealiseerde en nog te realiseren kosten en opbrengsten opgenomen, de verwachte kosten en opbrengsten geraamd, rekening houdend met de invloed van prijswijzigingen en rente-impact. Transparantie van de grondexploitatie en de hierin gehanteerde uitgangspunten zijn het vertrekpunt voor de jaarlijkse herziening. Belangrijke input zijn de (bijgestelde) eenheidsprijzen, de gehanteerde parameters (indexering van kosten en opbrengsten, rentepercentages), de waarderinggrondslagen en de actuele tijdsplanning. De herziening van de grondexploitatie dient te worden voorzien van een risicoanalyse. In deze risicoanalyse wordt inzichtelijk gemaakt welke kansen en risico's zich kunnen voordoen en wat daarvan de financiële consequenties zijn. De risico's verbonden aan de exploitatie komen ook in de begroting tot uiting in de paragraaf weerstandsvermogen.

De begroting

Uit de herziene grondexploitaties wordt de door het bestuur vast te stellen (jaar)begroting (in termen van cash flow) afgeleid. Hierin worden de baten en lasten van de in het komende jaar uit te voeren werken opgenomen en de te verwachten grondverkoop. Daarnaast bevat de begroting een nadere specificatie van de te verwachten lasten/baten van ondermeer de eigen organisatie, het beheer en de administratie, promotie/marketing en dergelijke. Conform de gemeenschappelijke regeling stelt het DB jaarlijks vóór 1 april een ontwerp-begroting op voor het daarop volgende jaar. Het DB zendt jaarlijks vóór 1 april de ontwerp-begroting vergezeld van een deugdelijke toelichting, aan de raden van de deelnemende gemeenten. De raden kunnen binnen 6 weken na toezending het DB van hun reacties doen blijken. Het DB voegt de commentaren waarin deze reactie is vervat bij de ontwerp-begroting, zoals die aan het AB wordt aangeboden. Het AB besluit vervolgens vóór 1 juli van het jaar, voorafgaande aan het jaar waarover de begroting moet dienen, over de begroting van het daarop volgende jaar.

Het meerjarenbeleidsplan

In navolging van de gemeenschappelijke regeling stelt het AB vóór 1 juli van het jaar voorafgaande aan het eerste jaar waarvoor het Meerjarenbeleidsplan, danwel het bijgestelde Meerjarenbeleidsplan moet dienen een Meerjarenbeleidsplan vast. Het door het Dagelijks Bestuur opgestelde ontwerp-Meerjarenbeleidsplan wordt vóór 1 april toegezonden aan de leden van het Algemeen Bestuur en de raden van de deelnemende gemeenten. De raden kunnen binnen zes weken na toezending het Dagelijks Bestuur van hun reactie doen blijken. Het Meerjarenbeleidsplan, dient als kader voor het uit te voeren beleid met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het bedrijvenpark. Het Meerjarenbeleidsplan beslaat steeds een periode van vier jaar, te rekenen vanaf het eerste jaar volgende op het jaar van vaststelling. Het Meerjarenbeleidsplan wordt jaarlijks bijgesteld.

In het ontwerp Meerjarenbeleidsplan worden in ieder geval voorstellen gedaan voor:

- de wijze, het tempo en de te verwachten resultaten van realisatie van de doelstellingen opgenomen in de gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark;
- de begrenzing in omvang van de voorraad verworven gronden;
- de begrenzing van de maximale boekwaarde van de verworven gronden;
- de begrenzing van de maximale omvang van het aangetrokken vreemd vermogen door Kempisch Bedrijvenpark;
- de fasering van de uitgifte van bouwkavels;
- de ontwikkeling en borging van een duurzaam beheer van het bedrijvenpark.

Het meerjarenbeleidsplan is geïntegreerd in de begroting en wordt zodanig niet als gescheiden document aangeboden. De hiervoor aangegeven elementen komen terug in het programmaplan en de verschillende paragrafen.

De tussentijdse rapportage

Door middel van de jaarlijkse tussentijdse rapportage wordt het bestuur op de hoogte gesteld van financiële en planningstechnische gevolgen van feitelijke ontwikkelingen in het lopende jaar. In deze rapportage worden substantiële afwijkingen ten opzichte van de begroting (inclusief Meerjarenbeleidsplan) toegelicht. De frequentie van eenmaal per jaar is facultatief uit te breiden als substantiële afwijkingen hiertoe aanleiding geven.

Het DB zendt jaarlijks vóór 1 september de tussenrapportage aan het AB en de raden van de deelnemende gemeenten. De raden van de deelnemende gemeenten kunnen -indien de tussentijdse rapportage leidt tot

overschrijding van het totaalbedrag van de lasten en/of baten van de begroting en leidt tot een daling van het geraamde batig saldo danwel stijging van het geraamde nadelig saldo- binnen zes weken na toezending van de tussentijdse rapportage het DB van hun reacties doen blijken. Het DB voegt de commentaren waarin deze reactie is vervat samen en biedt deze aan het AB aan. Het Algemeen Bestuur stelt jaarlijks vóór 1 november de begrotingswijziging vast.

De jaarrekening

De jaarrekening omvat de financiële en inhoudelijke verantwoording van de rechtmatigheid en doelmatigheid van de inkomsten en uitgaven in het afgelopen jaar. Het DB legt de jaarrekening ter verantwoording af aan het AB, dat de rekening onderzoekt en haar uiterlijk 1 juli van het jaar, volgend op het jaar waarop de jaarrekening betrekking heeft vaststelt. Tevens vormt de jaarrekening de basis voor de herziening van de grondexploitaties.

Met betrekking tot de administratievoering en de automatisering maakt Kempisch Bedrijvenpark gebruik van de organisatie van de gemeente Bladel. In het administratieve systeem van de gemeente Bladel wordt een afzonderlijke administratieve eenheid ingericht ten behoeve van Kempisch Bedrijvenpark. Ook het gehele betalingsverkeer loopt via de organisatie van de gemeente Bladel.

2.2.4 Rechtmatigheid

Als gevolg van calamiteiten die zich hebben voorgedaan in het verleden (o.a. vuurwerkramp Enschede, Ceteco affaire bij de provincie Zuid Holland) zijn de eisen met betrekking tot het rechtmatig handelen en het afleggen van verantwoording hierover voor gemeenten, provincie en gemeenschappelijke regelingen aangescherpt. Dit geldt dus ook voor het Kempisch Bedrijvenpark.

In het kader van de beheersing van het rechtmatig handelen zijn door het bestuur van het Kempisch Bedrijvenpark de volgende verordeningen vastgesteld:

- Verordening ex artikel 212 van de gemeentewet “Financiële verordening Gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark”, betreffende de uitgangspunten voor het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie van het openbaar lichaam.
- Verordening ex artikel 213 van de gemeentewet “Controle verordening Kempisch Bedrijvenpark”, betreffende de controle op het financiële beheer en op de inrichting van de financiële organisatie van de gemeenschappelijke regeling.
- “Treasurystatuut Kempisch Bedrijvenpark”, waarin de voorwaarden en bevoegdheden aangaande de geldstromen zijn vastgesteld.

In het controleprotocol wordt voorts vastgesteld dat de accountant bij de controle van de jaarrekening de rechtmatigheid zal betrekken en daarover ook een oordeel zal uitspreken.

Daarnaast is het Kempisch Bedrijvenpark vanzelfsprekend gehouden aan de hogere wetgeving. Om naleving van de vastgestelde normen (tussentijds) te kunnen toetsen zal Kempisch Bedrijvenpark ver-
bijzonderde interne controle inhuren vanuit de gemeente Bladel.

2.2.5 Grondbeleid

Tot de taken van het Kempisch Bedrijvenpark behoren:

- het verwerven, al dan niet in samenwerking met één of meerdere deelnemers, van alle voor de realisatie van het bedrijvenpark benodigde en daarvoor in aanmerking komende gronden;
- het, in daarvoor in aanmerking komende gevallen, coördineren, faciliteren, (mede) voorbereiden en (mede) uitvoering van de toepassing door de grondgebiedgemeente van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- het, in daarvoor komende gevallen, toepassen van de onteigeningswet, zowel door middel van het rechtstreeks indienen van onteigeningsverzoeken bij de Kroon als door middel van het coördineren en faciliteren van door de grondgebiedgemeente te starten onteigeningsprocedures;
- het voren van (tijdelijk) beheer met betrekking tot verworven grond;
- het doen aanleggen van alle benodigde voorzieningen van openbaar nut en semi-openbare voorzieningen;
- het ontwikkelen van een slagvaardig promotie-, en acquisitie- en uitgiftebeleid voor uitgifte van bouw kavels en de daarmee verband houdende vestiging van bedrijven;
- het uitgeven van bouw kavels voor de vestiging van bedrijven;

- het zorg dragen voor het ontwikkelen en borgen van een duurzaam beheer van het bedrijvenpark.

Ontwikkelingen en visie op grondbeleid

Vooruitlopend op het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan zal het Kempisch Bedrijvenpark ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijvenpark doorgaan met het actief verwerven van gronden.

De verwerving van de gronden en de nodige bewerkingen worden door en onder regie van het Kempisch Bedrijvenpark uitgevoerd waarna de gronden bouwrijp voor een nog nader vast te stellen marktconforme prijs kunnen worden verkocht.

Algemene risico's in de grondexploitatie

Een actief verwervingsbeleid brengt ook financiële risico's met zich mee. De kost gaar voor de baat en het gaat hierbij om aanzienlijke bedragen. De marktsituatie, fluctuaties in de kostprijs en economische omstandigheden kunnen gedurende de voorbereidingstijd- en looptijd zowel positieve als negatieve invloeden hebben op de exploitatie. Een lange looptijd houdt in dat de verwachte resultaten voor een groot deel zijn gebaseerd op (onzekere) prognoses. De marktomstandigheden wijzigen onder invloed van veranderingen in de economische situatie en door maatschappelijke ontwikkelingen.

Het uitgifte- en selectiebeleid van het Kempisch Bedrijvenpark is door het Algemeen Bestuur vastgesteld op 26 oktober 2009. Momenteel wordt het communicatieplan opgesteld waarin ook een voorzet opgenomen voor het promotie en acquisitiebeleid. Na vaststelling van beide plannen worden voorbereidingen getroffen voor de start van de verkoopgesprekken.

Verwervingen

Alle grondaankopen zijn begin 2010 afgerond.

Het (toekomstig) eigendom van de ondergrond van gemeenschapsvoorzieningen is afhankelijk van de wijze hoe het parkmanagement vorm wordt gegeven. In januari 2009 is het traject gestart om parkmanagement in De Kempen te realiseren. Binnen dit traject wordt prioriteit gelegd bij het ontwikkelen van een basispakket en optioneel pakket voor parkmanagement op het Kempisch Bedrijvenpark. Het parkmanagement is nu nog in voorbereiding.

Planvorming

Nadat in juni 2008 het bestemmingsplan uit 2006 werd vernietigd door de Raad van State, heeft de gemeenteraad van Bladel op 11 december 2008 het bestemmingsplan KBP 2008 vastgesteld. Het bestemmingsplan biedt het juridische en planologische kader voor de ontwikkeling van ca 70 hectare uitgeefbaar terrein.

De Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 22 oktober 2009 opnieuw uitspraak gedaan over een schorsingsverzoek van het bestemmingsplan KBP 2008. Het betreft een nieuwe uitspraak over de ingediende verzoeken tot voorlopige voorziening van BMF/Stichting Lucht voor Hapert. De uitspraak betekent dat het bouwrijpmaken van het Kempisch Bedrijvenpark (KBP) mag doorgaan, met uitzondering van enkele onderdelen die al eerder waren geschorst. Bij het opstellen van deze begroting is de uitspraak van de Raad van State nog niet bekend. De definitieve uitspraak op de ingestelde beroepen wordt medio maart 2010 verwacht.

Begrenzing in voorraad te verwerven gronden

De maximale grondvoorraad bedraagt 137 ha. Deze positie zal in 2010 bereikt worden. Vanaf eind 2010 zal de grondvoorraad gefaseerd afnemen.

Actuele prognose en geraamde winstneming

In onderstaande overzichten wordt het verwachte verloop van de grondexploitatie in 2010 en 2011 weergegeven.

01 januari 2010 tot en met 31 december 2010

		vermeerderingen					verminderingen		
	boekwaarde 01-01-2010	verwerving	plankosten/ onvoorzien	bouw/ woonrijp maken	bijdragen aan derden	rente bijschrij- vingen	verkopen	bijdragen van derden	boekwaarde 31-12-2010
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
grondexploitatie	46.824	14.033	2.083	10.546	6.792	2.829	-11.866	-1.500	69.741

01 januari 2011 tot en met 31 december 2011

		vermeerderingen					verminderingen		
	boekwaarde 01-01-2011	verwerving	plankosten/ onvoorzien	woonrijp maken	bijdragen aan derden	rente bijschrij- vingen	verkopen	bijdragen van derden	boekwaarde 31-12-2011
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
grondexploitatie	69.741	0	1.071	1.602	1.501	3.070	-26.233	-1.500	49.252

Aangezien de totale grondexploitatie één project betreft kunnen uitspraken over geprognosticeerde resultaten inzicht geven in gehanteerde grondprijzen (aankoop- en verkoop), wat niet wenselijk is in het kader van nu nog lopende en toekomstige onderhandelingen. Om vorenstaande reden wordt dan ook geen uitspraak gedaan over het geprognosticeerde resultaat.

Winsten grondexploitatie

Het saldo van het Besluit Begroting en Verantwoording is het in beginsel toegestaan tussentijds winsten te nemen. Dit kan echter pas mogelijk op het moment dat het herkenbare delen betreft en de af te sluiten deelprojecten positieve resultaten opleveren en er geen verliezen worden verwacht op andere deelprojecten. Gezien de fasering van de projecten zal, indien er positieve resultaten worden gerealiseerd, winstneming in beginsel pas aan het einde van het gehele project plaatsvinden.

Op dit moment wordt geen voorziening voor negatieve exploitatieresultaten nodig geacht.

3. Financiële begroting

3.1 Toelichting op de financiële begroting

Uitgangspunten voor de raming

Bij het opstellen van de (meerjaren)begroting zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd, die doorwerken in het totale complex:

Indexering

De uitgaven worden jaarlijks met 3,0% geïndexeerd. De indexering van de opbrengsten bedraagt 2,5%.

Rentebaten en rentelasten

Bij het bepalen van de kapitaallasten is rekening gehouden met een percentage van 5% over de aangetrokken financiering en 3% over uitstaande financiële middelen.

Plankosten en onvoorziene uitgaven

Plankosten zijn in de begroting opgenomen op basis van inschatting van de te verrichten werkzaamheden tijdens de looptijd van dit project.

In de (meerjarige) exploitatie is voor onvoorziene uitgave opgenomen 15% over de inrichtings- en plankosten.

3.2 programmabegroting

Omschrijving programma	Raming begrotingsjaar 2010			Raming begrotingsjaar 2011		
	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Grondexploitatie	36.283	35.776	507	27.733	26.233	1.500
Totaal programma	36.283	35.776	507	27.733	26.233	1.500

3.3.1 Toelichting

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Rechtmatigheid

De begroting is opgesteld met inachtneming van de voorschriften die het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten daarvoor geeft. Dit besluit is ook van toepassing op de gemeenschappelijke regeling.

Algemene grondslagen voor het opstellen van de begroting

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Het saldo van baten en lasten wordt jaarlijks toegevoegd c.q. afgeboekt van de voorraden gronden in exploitatie.

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

3.3.2 Programma Grondexploitatie

Uitgangspunt voor de (jaar)begroting is de bouwgrondexploitatie van Kempisch Bedrijvenpark tot en met 2017, opgesteld op 1 maart 2010. De bouwgrondexploitatie is opgedeeld in jaarschijven en vormt de basis voor de jaarlijkse begroting. Omdat alle baten en lasten worden verwerkt in de voorraden gronden sluit de begroting én de realisatie zonder saldo.

Lasten	Realisatie 2009	2010	2011	2012	2013	2014
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Grondverwerving	11.534	14.033	0	0	0	0
Plankosten	1.454	1.063	495	221	65	48
Bouwrijp maken	777	10.546	0	0	0	0
Woonrijp maken	0	0	1.602	543	277	283
Bijdrage aan derden	302	6.285	0	0	0	0
Onvoorzien	0	1.020	576	236	210	30
Rente	2.078	2.829	3.070	2.063	1.105	92
afname boekwaarde	0	0	20.490	18.777	21.558	17.125
Totaal lasten	16.145	35.776	26.233	21.840	23.215	17.578

Baten	Realisatie 2009	2010	2011	2012	2013	2014
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Verkopen	0	11.866	26.233	24.207	24.228	18.337
Bijdragen van derden	0	1.500	1.500	0	0	0
Toename boekwaarde	16.145	22.917	0	0	0	0
Totaal baten	0	36.283	27.733	24.207	24.228	18.337
Saldo voor resultaatbestemming	0	507	1.500	2.367	1.013	759
toevoeging (bestemmingsreserves)	0	507	1.500	2.367	1.013	759
Saldo na resultaat bestemming	0	0	0	0	0	0

Financiële positie

De activiteiten van het Kempisch Bedrijvenpark bestaan geheel uit de ontwikkeling en exploitatie van het bedrijventerrein. De financiële positie wordt bepaald door de verhouding tussen de kostprijs van de (economische) voorraad gronden en de verkoopwaarde van deze gronden.

De verwachte financiële positie wordt in de exploitatieopzet van het te ontwikkelen park in beeld gebracht.

De uitkomst van het exploitatieresultaat is in belangrijke mate afhankelijk van de tijdstippen waarop de kosten worden gemaakt en de opbrengster worden gerealiseerd; omdat gezien de lange looptijd van het plan de rentefactor een belangrijke rol speelt.

3.3.3 Reserves en voorzieningen

Stortingen in en onttrekkingen aan reserves vinden in de begroting via resultaatbestemming plaats als daar een concreet besluit van het Algemeen Bestuur aan ten grondslag ligt. Er is nog geen nota reserves en voorzieningen.

Alle mutaties in de reserves lopen via de exploitatie begroting.

	Boekwaarde 01-01-11	Boekwaarde 01-01-12	Boekwaarde 01-01-13	Boekwaarde 01-01-14	Boekwaarde 01-01-15
	X € 1.000	X € 1.000	X € 1.000	X € 1.000	X € 1.000
Algemene Reserve	0	0	0	0	0
Bestemmingsreserves					
Bovenwijkse voorzieningen	253	775	1.200	506	380
Beheer bedrijventpark	254	725	1.167	507	379
Totaal bestemmingsreserves	507	1.500	2.367	1.013	759
Totaal Reserves	507	1.500	2.367	1.013	759

4 Vaststellingsbesluit