

➤ VERSIE DB

Jaarstukken 2020

Industrieschap Medel



BEDRIJVENPARK
Medel





stolwijk kelderman
accountants fiscalisten

Voor identificatiedoeleinden

For identification purposes

Inhoudsopgave

1. Voorwoord	4
2. Jaarverslag 2020	5
2.1 Algemene beschouwingen	5
2.1.1 Inleiding	5
2.1.2 Begroting 2020	5
2.1.3 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap in 2020	5
2.2 Programmaverantwoording	6
2.2.1 Wat willen we bereiken?	6
2.2.2 Wat hebben we daarvoor gedaan in 2020?	6
2.2.3 Wat heeft het gekost?	8
2.2.4 Beleidsindicatoren	8
2.2.5 Algemene dekkingsmiddelen	9
2.2.6 Overzicht overhead	9
2.2.7 Bedrag heffing vennootschapsbelasting	9
2.2.8 Onvoorzien	9
2.3 Paragrafen	10
2.3.1 Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing	10
2.3.2 Paragraaf Financiering	13
2.3.3 Paragraaf Bedrijfsvoering	15
2.3.4 Paragraaf Grondbeleid	16
2.3.5 Paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen	19
2.3.6 Corona Paragraaf	20
3. Jaarrekening 2020	22
3.1 Overzicht baten en lasten 2020	22
3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten	22
3.3 Balans	27
3.4 Toelichting op de balans	29
3.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	35
3.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	36
Bijlage 1: overzicht taakvelden	37
Bijlage 2: berekening EMU-saldo	38

1. Voorwoord

In deze jaarstukken wordt een overzicht gegeven van het door het Industrieschap Medel gerealiseerde programma 2020, inclusief de daaraan verbonden financiële consequenties. De projecten 'Medel 1' en 'Medel afronding' vormen samen het programma.

In 2020 ontstond in Q1 een wereldwijde pandemie door corona, gepaard gaande met ingrijpende overheidsmaatregelen en een grote impact op de economie. De ontwikkeling van het Bedrijvenpark Medel en de verkoop van kavels is direct verbonden met regionale uitbreidings- en verplaatsingsvraag van bedrijven en ondervindt in 2020 ook de invloed van de corona crisis. De markt voor bedrijfskavels was in 2020 evenwel goed, de vraag naar kleinere kavels op Medel 1 was eerder al aangetrokken en de vraag naar grote (logistieke) kavels op Medel afronding blijft in 2020 onverminderd groot. De verkoop van kavels op medel 1 bleef achter bij de prognose omdat diverse prospects investeringsbeslissingen vanwege de onzekerheid over de impact van de coronacrisis uitstelden en soms onverwacht de financiering niet of later voor elkaar kregen. De verkoop van kavels op Medel afronding wacht op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, dat in juni 2020 is vastgesteld en een beroepsprocedure bij de Raad van State doorloopt.

In 'Medel 1' zijn in 2020 4 bedrijfskavels uitgegeven, in totaal 2,5 hectare. Per 31 december 2020 was er daarmee nog 9 hectare te verkopen bedrijfskavels beschikbaar. In 2020 zijn van de 11,5 ha beschikbare bedrijfskavels 5 kavels (2,1 ha) in optie uitgegeven en zijn er voor 4 kavels (2,5 ha) koopovereenkomsten getekend. Voor 'Medel 1' is het Industrieschap daarnaast met belangstellende bedrijven in gesprek voor enkele kavels (2,5 ha).

Voorzitter van het bestuur van Industrieschap Medel

B. Brink



2. Jaarverslag 2020

2.1 Algemene beschouwingen

2.1.1 Inleiding

Het Industrieschap Medel is een gemeenschappelijke regeling van de gemeenten Neder-Betuwe en Tiel. Dit samenwerkingsverband heeft als doel de ontwikkeling van het Bedrijvenpark Medel. Dit bedrijventerrein heeft zowel een lokaal, als een regionaal en een boven regionaal karakter en is gelegen in de gemeente Tiel ter hoogte van de snelweg A15 (ten noorden van de Betuweroute en ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal). De dagelijkse leiding van het Industrieschap berust bij de directeur van het projectbureau Medel. Deze is verantwoording verschuldigd aan het dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap Medel. Gelet op het doel van het Industrieschap Medel kent het Industrieschap slechts één product, te weten de grondontwikkeling "Bedrijvenpark Medel". In het jaarverslag wordt een programma verantwoord met twee grondexploitatieprojecten: 'Medel 1' en 'Medel afronding'. In het jaarverslag wordt bij de toelichting op de activiteiten en de ontwikkelingen aangegeven op welk project het betrekking heeft. Bij de cijfermatige toelichting op de balans is boven de kolommen aangegeven welk project het betreft.

2.1.2 Begroting 2020

Bij de presentatie van de jaarcijfers en de toelichting daarop wordt tevens een verantwoording afgelegd ten opzichte van de begroting. Indien in dit jaarverslag wordt gesproken over de begroting, wordt hiermee bedoeld de vastgestelde programmabegroting 2020, gebaseerd op de jaarschijf 2020 in de vastgestelde Grondexploitatie 2019, gewijzigd met de begrotingswijziging als gevolg van de Grondexploitatie 2020, jaarschijf 2020.

2.1.3 Dagelijks en algemeen bestuur van het Industrieschap in 2020

Het bestuur van het Industrieschap Medel wordt voor haar werkzaamheden ondersteund door het projectbureau Medel en door haar gemeentelijke adviseurs. Het projectbureau verzorgt samen met de adviseurs de voorbereiding van de vergaderingen van het dagelijks en algemeen bestuur, waarna het projectbureau de besluiten van het bestuur uitvoert. Het projectteam verzorgt de dagelijkse gang van zaken, verkoop van bouwrijpe kavels, de klantcontacten, de civieltechnische werkzaamheden, het beheer van de openbare ruimte van het project 'Medel afronding' en de financiële zaken.

Het bestuur bestond in 2020 uit de onderstaande personen:

Samenstelling algemeen bestuur:

- Wethouder de heer B. Brink (voorzitter) (gemeente Tiel)
- Wethouder de heer M.J.J. Melissen (plv voorzitter) (gemeente Tiel)
- Wethouder de heer J.W. Keuken (gemeente Neder-Betuwe) – tot 20 februari 2020
- Wethouder de heer M.A. Klein (gemeente Neder-Betuwe) – met ingang van 20 februari 2020
- Wethouder de heer S.H.R. van Someren (gemeente Neder-Betuwe)
- Mevrouw Y.C.M. Son-Stolk (raadslid gemeente Tiel)
- De heer B. van Gurp (raadslid gemeente Tiel)
- Mevrouw G.R.F. Berends-Jansen (raadslid gemeente Neder-Betuwe)
- De heer P.A.C. van Essen (raadslid gemeente Neder-Betuwe)

Samenstelling van het dagelijks bestuur:

- Wethouder de heer B. Brink (voorzitter) (gemeente Tiel)
- Wethouder de heer M.J.J. Melissen (plv voorzitter) (gemeente Tiel)
- Wethouder de heer J.W. Keuken (gemeente Neder-Betuwe) – tot 20 februari 2020
- Wethouder de heer M.A. Klein (gemeente Neder-Betuwe) – met ingang van 20 februari 2020
- Wethouder de heer S.H.R. van Someren (gemeente Neder-Betuwe)



2.2 Programmaverantwoording

2.2.1 Wat willen we bereiken?

De Gemeenschappelijke Regeling Industrieschap Medel heeft tot doel het binnen diens rechtsgebied ontwikkelen en realiseren van bedrijventerrein met de daarbij horende ontsluiting, water, groen en voorzieningen. Het bedrijventerrein Medel omvat twee grondexploitatieprojecten, te weten 'Medel 1', en 'Medel afronding'. Voor het project 'Medel 1' is de looptijd vastgesteld tot en met 2021. Voor het project 'Medel afronding' is de looptijd vastgesteld tot en met 2025. De totale omvang van het bedrijvenpark is circa 280 ha, waarvan circa 176 ha uitgeefbaar areaal. Daarvan is per 31 december 2020 circa 113,5 ha verkocht (102,5 ha in Medel 1 en 11 ha in Medel afronding).

2.2.2 Wat hebben we daarvoor gedaan in 2020?

Grondverkoop en overige opbrengsten

Op 'Medel 1' is in 2020 in totaal 2,5 ha verkocht aan 4 bedrijven. Deze bedrijven waren of reeds op Medel gevestigd of kwamen uit de regio. Door deze verkopen heeft 'Medel 1' eind 2020 nog 9 ha uitgeefbaar terrein beschikbaar. Van deze 9 ha uitgeefbaar terrein is eind 2020 ca. 2 ha in optie uitgegeven. 5 bedrijven hebben een optieovereenkomst getekend die in 2021 omgezet zal worden naar verkoop.

Daarnaast zijn er per 31 december 2020 nog 4 kavels (totaal ca 3 ha) met concrete leads.

Acquisitie

Het afgelopen jaar is net als vorige jaar de acquisitie met name ingezet om de verkoop van kleinere kavels te stimuleren. Er is een nieuwe advertentie geplaatst op de digitale Billboard langs de A15 (bij van de Valk) en op de informatiezuilen bij de entrees van de gemeente Tiel. Ook zijn er artikelen gepubliceerd in regionale bladen over de beschikbaarheid van kleinere kavels op Medel. Daarnaast hebben wij net gevestigde kleinere bedrijven de mogelijkheid aangeboden voor een redactioneel artikel in een regionaal blad, zodat ondernemers van ondernemers horen, waarom Medel zo geschikt is.

De website wordt continu actueel gehouden en voorzien van nieuwtjes over Medel.

I.v.m. de coronamaatregelen zijn er dit jaar geen beurzen of intermediairs bezocht. Wel hebben er veel online gesprekken plaatsgevonden met makelaars en ontwikkelaars. Deze intermediairs zijn op de hoogte gebracht van de laatste stand van zaken op Medel 1 en over de bestemmingsplanprocedure Medel Afronding.

In 2020 hebben er ondanks de corona veel klantgesprekken plaatsgevonden over Medel Afronding. De Vraag is op dit moment groter dan het aanbod. Om de prospects geïnteresseerd te houden voor Medel is er maandelijks contact met deze prospects.

In het Regionaal Acquisitie Platform (RAP) worden de grotere informatieaanvragen van bedrijven buiten de regio besproken en behandeld.

Verwervingen

De laatste benodigde panden en percelen binnen 'Medel afronding' zijn vóór 2019 verworven, met uitzondering van een grondruil met Liander in verband met een trafo.

Civiele techniek

Projecten

Voor de realisatie van de hoofdstructuur en waterpartijen is een raamovereenkomst opgesteld met twee aanbesteding-percelen. De aanbesteding heeft geleid tot een overeenkomst met twee partijen. Schorsing van het bestemmingsplan heeft geleid tot een tijdelijke bouwstop voor Medel Afronding. Binnen vigerende bestemmingsplannen is bekeken welke werkzaamheden wel uitgevoerd konden worden.

Voor perceel 1, zijnde hoofdstructuur, is het weggedeelte gelegen in de parkzone (tussen Medelsestraat en Biezenwei) gerealiseerd, alsmede het trottoir / voetpad langs De Prinsenhof.

Voor perceel 2, zijnde waterpartijen, is de waterpartij in de parkzone vergroot ten behoeve van watercompensatie.

Voor de realisatie van het bouwrijp maken van percelen is een raamovereenkomst afgesloten met één partij. In de PIP zone is ca 15 hectare geschikt gemaakt voor verkoop. In eerder stadium is reeds 9 hectare bouwrijp opgeleverd. In het kader van de ontheffing flora en fauna heeft ecologische begeleiding plaats gevonden bij het dempen van de watergangen.

Voor de realisatie van deelproject Omlegging Broekdijksestraat wordt samengewerkt in bouwteamverband. Op basis van een standaard referentieontwerp wordt gewerkt aan een circulair duurzaam herontwerp voor zowel een fietsbrug als een wegconstructie.

Bodemonderzoek

Er heeft, in het kader van aflopende raamovereenkomst Bodem, een Europese aanbesteding plaats gevonden voor (water)Bodemonderzoek op Medel. Met een (1) contractant zijn twee separate raamovereenkomsten afgesloten. Er zijn werkzaamheden uitgevoerd in het kader van verkennend bodemonderzoek. Hierbij is, vanuit aangescherpte wetgeving, ook onderzoek verricht met betrekking tot PFAS. Uit de verkregen gegevens blijkt, tot nu, dat er geen sprake is van overschrijding van de vastgestelde landelijke normeringen. In de meeste gevallen is sprake van grond met klasse achtergrondwaarde.

Beheer en Onderhoud

Langs de Medelsestraat zijn waterpartijen aangelegd. Deze waterpartijen worden tijdelijk beheerd door Industrieschap Medel.

In het kader van de schouwplicht zijn de watergangen binnen Medel Afronding opgeschoond.

Flora en fauna

In de verleende ontheffing zijn diverse mitigerende maatregelen opgenomen t.b.v. beschermde flora en fauna. De maatregelen zijn opgenomen in een overkoepelend Bomenplan en Groenvisie 'Medel Afronding'. Dit plan omvat ook alle nog te realiseren groenvoorzieningen als opgenomen in het stedenbouwkundige plan van Medel Afronding.

In het kader van de ontheffing worden de reeds uitgevoerde maatregelen jaarlijks gemonitord. Hiervoor is een rapportage opgesteld dat aan het bevoegd gezag (Provincie Gelderland) aangeboden wordt.

Archeologie

In het gebied van 'Medel afronding' was sprake van een aantal archeologische vindplaatsen. De archeologische opgravingen zijn in november 2017 afgerond. In 2020 is voor een van de vindplaatsen het nadere onderzoek afgerond met de publicatie van het onderzoeksrapport in de vorm van een boekwerk in drie delen. Het nadere onderzoek van de andere twee vindplaatsen wordt in 2021 en 2022 afgerond. In het projectbureau van Medel zijn een presentatie en replica's van de belangrijkste archeologische vondsten opgesteld ten behoeve van de (verplichte) publieksvoorlichting.

Verbonden partijen

Bij de realisatie van de activiteiten van Industrieschap Medel is er geen sprake van betrokkenheid van verbonden partijen.

2.2.3 Wat heeft het gekost?

In de onderstaande tabel zijn alle baten en lasten opgenomen die aan dit programma verbonden zijn. De cijfers zijn gebaseerd op de totalen van de projecten 'Medel 1' en 'Medel afronding'. De bestemming van het resultaat is voorbehouden aan het algemeen bestuur van het Industrieschap.

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2019	Begroting 2020 voor wijziging	Begroting 2020 na wijziging	Jaarrekening 2020	Vershil jaarrekening -/- begroting*
Baten	1.585	32.208	7.805	3.184	-4.621
Lasten	-2.089	-11.073	-4.867	-1.590	3.277
Financiële baten en lasten	-725	-505	-668	-664	4
Saldo baten en lasten	-1.229	20.630	2.270	930	-1.340
Vennootschapsbelasting	0	-644	-644	0	644
Mutatie onderhanden werk	2.025	-19.986	-1.626	-402	1.224
Gerealiseerde resultaten	796	0	0	528	528

Ad* het verschil tussen de begroting en de jaarrekening wordt in paragraaf 3.2 toegelicht.

2.2.4 Beleidsindicatoren

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

Nr.	Indicator	Eenheid	Per.	Medel*		Beschrijving
				Begroting	Rekening	
1	Formatie	Fte per 1.000 inwoners	2020	0,04	0,04	De toegestane formatie in fte van het apparaat op peildatum januari
2	Bezetting	Fte per 1.000 inwoners	2020	0,04	0,04	De werkelijke bezetting in fte van het apparaat op peildatum januari
3	Apparaatskosten	Kosten per inwoner	2020	28,15	14,94	De personele en materiële kosten die verbonden zijn aan het functioneren van de organisatie
4	Externe inhuur **	Kosten als % van de totale loonsom + totale kosten inhuur externen	2020	0,0%	8,7%	De inhuur voor tijdelijke vervanging of voor inhuur specialisten met specialistische kennis die ontbreekt in de organisatie
5	Overhead	% van totale lasten	2020	1,6%	12,1%	De kosten die samenhangen met de sturing en ondersteuning van de medewerkers in het primaire proces

AD*) Bron is "eigen rekening" en "eigen begroting"

AD**) in de begrote apparaatskosten is er o.a. rekening gehouden met budget stimuleringsmaatregelen, waarvan de realisatie gering is.

AD***) voor inhuur specialisten is de vaste bezetting niet meegerekend, die voor een deel bestaat uit structureel ingehuurd medewerker (directeur, controller, planeconoom en civiel technische medewerker).

Ad 3) Apparaatskosten: de afwijking tussen de begroting en de realisatie komt met name doordat in de begrote apparaatskosten rekening is gehouden met marketingbudget, waar in de realisatie nauwelijks gebruik van is gemaakt.

Ad 4) Externe inhuur: in de primaire begroting is er niet specifiek rekening gehouden met inhuur specifieke deskundigheid

Ad 5) Overhead: de relatief hoge afwijking ten opzichte van de begroting komt doordat de totale lasten (*de noemer in de berekeningssystematiek van de beleidsindicator*) significant lager is dan de begrote lasten. De overhead in absolute zin is in lijn met het begrote bedrag.

2.2.5 Algemene dekkingsmiddelen

De algemene dekkingsmiddelen bestaan uit de volgende onderwerpen:

- Lokale heffingen, waarvan de besteding niet gebonden is;
- Algemene uitkeringen;
- Dividend;
- Saldo van de financieringsfunctie;
- Overige algemene dekkingsmiddelen

Voor Industrieschap Medel zijn de algemene dekkingsmiddelen niet van toepassing, met uitzondering van het saldo van de financieringsfunctie. Deze is voor 2020 nihil.

2.2.6 Overzicht overhead

In de programmaverantwoording wordt inzicht gegeven in de overhead.

Overzicht overhead	Realisatie 2020	Begroot 2020 na wijziging	Begroot 2020 voor wijziging
Overhead	0	0	0

De specificatie van de "eigen" overhead is opgenomen in de jaarrekening, onderdeel toelichting op het overzicht van baten en lasten.

2.2.7 Bedrag heffing vennootschapsbelasting

In de programmaverantwoording wordt inzicht gegeven in het bedrag voor de heffing van de vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting	Realisatie 2020	Begroot 2020 na wijziging	Begroot 2020 voor wijziging
Vennootschapsbelasting	-605.000	644.000	644.000

2.2.8 Onvoorzien

In de begroting en jaarrekening van Industrieschap Medel is er geen sprake van een post onvoorzien.

2.3 Paragrafen

Vanuit wet- en regelgeving is het verplicht om de volgende paragrafen te verantwoorden:

1. Lokale heffingen
2. Weerstandsvermogen en risico beheersing
3. Onderhoud kapitaalgoederen
4. Financiering
5. Bedrijfsvoering
6. Verbonden partijen
7. grondbeleid

De paragrafen lokale heffingen en verbonden partijen zijn niet opgenomen, omdat dit niet aan de orde is bij het Industrieschap Medel. Het Industrieschap Medel kan geen heffingen aan derden opleggen (zoals een gemeente of provincie dat wel kan) en in het betreffende verantwoordingsjaar is er bij het Industrieschap Medel geen sprake van verbonden partijen.

2.3.1 Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Inleiding

Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen de weerstandscapaciteit (zijnde de middelen waarover het Industrieschap beschikt of kan beschikken, om niet begrote kosten te dekken) en alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie. In deze paragraaf wordt vooral ingegaan op de inventarisatie van de weerstandscapaciteit en een overzicht van de meest omvangrijke projectrisico's.

Inventarisatie van de weerstandscapaciteit

Bij de bepaling van de weerstandscapaciteit kan onderscheid worden gemaakt in structurele en incidentele weerstandscapaciteit. De incidentele weerstandscapaciteit bestaat voor het Industrieschap Medel uit de algemene reserve.

Structurele weerstandscapaciteit

Als structurele weerstandscapaciteit beschikt het Industrieschap Medel over een "borgstelling" van beide deelnemende gemeenten. Daarmee is een algemene dekking verkregen voor alle mogelijke risico's, aangezien alle kosten die voortvloeien uit zich voordoende risico's, ten laste komen van het eindresultaat. Gelet op de aard van een grondexploitatie en de onzekerheid over de uitkomsten van het geprognosticeerde resultaat, wordt pas aan het eind van het project de rekening definitief opgemaakt. Gelet op de borgstelling van de deelnemende gemeenten zal het dan aanwezige positieve of negatieve resultaat tussen beide deelnemende gemeenten ieder voor de helft worden verdeeld.

Inventarisatie van de risico's

In de jaarlijks geactualiseerde grondexploitatie is de risicoparagraaf een vast onderdeel. In de grondexploitaties 2021 voor 'Medel 1' en 'Medel afronding' zijn de voornaamste risico's voor het Industrieschap verwoord.

Voor 'Medel 1' is - naast de algemene risico's die aan een grondexploitatie zijn verbonden, zoals stagnatie in grondverkoop en hogere inflatie - ook een aantal projectgebonden risico's te noemen:

- | | |
|--|----------------------------------|
| • Extra kosten civiele techniek | € 0,05 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Hogere kosten sanering | € 0,10 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Budget stimuleringsmaatregelen (POSITIEF) | € 0,20 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Gecalculeerde vennootschapsbelasting valt mee (POSITIEF) | € 0,15 miljoen <i>kans klein</i> |

De projectgebonden risico's voor 'Medel afronding' zijn:

- | | |
|---|--|
| • Grondprijsstijging wordt niet gehaald | € 2,19 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Vertraging door procedure bestemmingsplan | € 0,30 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Nog meer vertraging door procedure RvS | € 0,90 miljoen <i>kans middelgroot</i> |
| • Aanvullende maatregelen stikstof | € 0,75 miljoen <i>kans middelgroot</i> |
| • Hogere kosten infra en civiele techniek | € 0,20 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Meer planschade dan geprognosticeerd | € 0,15 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Bij gronduitgifte ontstaat "snijverlies" | € 0,82 miljoen <i>kans klein</i> |
| • Hogere saneringskosten | € 0,25 miljoen <i>kans klein</i> |



• Rekenrente blijkt te laag	€ 1,05 miljoen <i>kans klein</i>
• Optimaliseren oppervlakte uitgeefbaar areaal (POSITIEF)	€ 0,75 miljoen <i>kans middelgroot</i>
• Meevallende kosten begroting (POSITIEF)	€ 0,60 miljoen <i>kans klein</i>
• Meevallende kosten archeologie (POSITIEF)	€ 0,25 miljoen <i>kans klein</i>
• Gecalculeerde vennootschapsbelasting valt mee (POSITIEF)	€ 0,15 miljoen <i>kans klein</i>
• Snellere uitgifte	€ 0,67 miljoen <i>kans middelgroot</i>

Beleid inzake het weerstandsvermogen

In maart 2017 is de notitie "weerstandsvermogen en risicomanagement" vastgesteld. In die notitie is ook aandacht voor de huidige praktijk. Die praktijk houdt in dat iedereen die betrokken is bij het Industrieschap Medel, zich bewust is van de mogelijke risico's die verbonden zijn aan zijn of haar handelen en uit oogpunt daarvan al nadenkt over maatregelen om deze risico's te kunnen beheersen. Voor zover mogelijk worden die maatregelen ook al uitgevoerd.

Het bestuur van het Industrieschap, daarbij bijgestaan door het projectteam, streeft ernaar om alle risico's tijdig te signaleren en adequaat te beheersen. Het doel is immers om de projecten op termijn af te sluiten met een zo hoog mogelijk resultaat en een aanzienlijk toegenomen werkgelegenheid binnen de regio. Een van de hulpmiddelen daarbij is het jaarlijks (en zonodig vaker) opstellen van een geactualiseerde grondexploitatie, waarin alle concreet vaststaande of met aanzienlijke zekerheid vaststaande kosten en opbrengsten worden opgenomen. Alle gesignaleerde risico's worden zoveel mogelijk gekwantificeerd en opgenomen in de risicoparaagraaf. Met al deze gegevens wordt berekend wat het verwachte eindresultaat zal zijn. Zolang er een positief resultaat wordt verwacht, kunnen de zich voordoende risico's binnen de grondexploitatie worden opgevangen. Dit heeft dan echter wel als consequentie dat daardoor het verwachte eindresultaat zal dalen (*met als kanttekening dat de risico's kleiner zijn dan het geprognosticeerde positieve resultaat*).

Samenvatting en conclusie paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing 'Medel 1' en 'Medel afronding'

Voor de grondexploitaties 'Medel 1' en 'Medel afronding' is een risicoparaagraaf opgesteld. Deze bestaat uit een risico-inventarisatie, de beheersmaatregelen per risico en een weerstandsparaagraaf, inclusief de benodigde weerstandscapaciteit volgens het risico simulatie systeem van 'GrexManager'. Deze paragraaf wordt halfjaarlijks geactualiseerd en is meest recentelijk opgesteld per 1 januari 2021. Hiermee wordt ruim voldaan aan de criteria voor risicomanagement, te weten "gestructureerd en expliciet risico's in kaart brengen, te evalueren en door er pro-actief mee om te gaan, ze beter te beheersen".

Deze risicoparaagraaf is onlosmakelijk met de grondexploitaties verbonden. De risico's uit de risicoparaagraaf dienen in ogenschouw te worden genomen bij het lezen van de uitkomsten van de grondexploitaties.

Het weerstandsvermogen wordt bepaald aan de hand van de beschikbare weerstandscapaciteit (de resultaten van de grondexploitaties) en de benodigde weerstandscapaciteit (het financiële vermogen om de risico's af te dekken). Omdat het Industrieschap Medel vanaf 1 januari 2016 Vennootschapsbelasting (Vpb) plichtig is wordt de beschikbare weerstandscapaciteit verminderd met de te verwachten af te dragen Vennootschapsbelasting. Daarnaast wordt vanaf 2017 vanuit de grondexploitaties tussentijds winst genomen. Deze komt terug in de algemene reserve (reserve tussentijds winstnemen) en heeft daarom geen gevolgen voor het totale weerstandsvermogen.

	Benodigde weerstandscapaciteit (risico's)	Beschikbare weerstandscapaciteit (grondexploitaties)	Weerstandsvermogen (grondexploitaties minus risico's)
Medel 1	€ 50.000	€ 11.813.876	€ 11.763.876
Medel afronding	€ 3.140.662	€ 12.599.614	€ 9.458.952
Vennootschapsbelasting	€ -	€ -/ 2.000.000	€ -/ 2.000.000
Totaal Industrieschap Medel	€ 3.190.662	€ 22.413.490	€ 19.322.828
Reserve tussentijds winstnemen *	€ -	€ 11.765.400	€ 11.765.400

* De tussentijdse winstneming wordt toegevoegd aan de algemene reserve en heeft daardoor geen invloed op het weerstandsvermogen

Dit positieve overschot is ten opzichte van 1-1-2020 gestegen met € 1,1 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de volgende wijzigingen:

1. In 'Medel 1':
 - is de beschikbare weerstandscapaciteit (het grondexploitatie resultaat) toegenomen vanwege de verlaging van de kostenraming voor stimuleringsmaatregelen voor de verkoop van de resterende kleine kavels en de indexering van de grondprijzen.
 - is de benodigde weerstandscapaciteit (de risico's) afgenomen.
2. In 'Medel afronding':
 - is de beschikbare weerstandscapaciteit (het grondexploitatie resultaat) toegenomen vanwege de verhoging van de grondprijzen.
 - is de benodigde weerstandscapaciteit (de risico's) toegenomen.

Om te bepalen in welke mate het weerstandsvermogen ook in 2021 nog toereikend is, dient de relatie te worden gelegd tussen de financieel gekwantificeerde risico's, de daarbij gewenste weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit. Dit is te bepalen met behulp van de ratio weerstandsvermogen. Deze ratio drukt uit wat de verhouding is tussen de benodigde weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit. Is de ratio groter dan 1 dan is de beschikbare capaciteit groter dan de benodigde capaciteit. Als de ratio onder de 1 uitkomt dan is dat een zeer ongewenste situatie.

Voor Industrieschap Medel is dat niet het geval en komt de ratio positief uit op 7,0. De totale ratio valt daarmee net als in voorgaande jaren in klasse A (uitstekend).

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}} = \frac{€ 22.413.490}{€ 3.190.662} = 7,0$$

Kengetallen

Vanuit de BBV is het verplicht om over de volgende kengetallen te rapporteren. Aangezien Industrieschap Medel een projectorganisatie is met één activiteit, zijnde het ontwikkelen van grond, en volledig gefinancierd is uit vreemd vermogen geven de kengetallen een vertekend beeld. Hierdoor is er ook geen relatie tot de financiële positie.

Kengetallen	R 2019	R 2020	B 2020	B 2021	Normen*			Toelichting
					Cat. A	Cat. B	Cat. C	
1. Netto schuldquote: relateert de schuldpositie van de gemeente aan de inkomstenstroom	3107%	1518%	40%	150%	<90%	90%-135%	>135%	Bedrijfschap Medel is volledig uit vreemd vermogen gefinancierd, de kengetallen geven daarom een vertekend beeld.
1a. Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	3107%	1518%	40%	150%	<90%	90%-135%	>135%	
2. De solvabiliteitsratio: indicator om inzicht te krijgen in de mate waarin de onderneming in staat is aan zijn financiële verplichtingen te kunnen voldoen.	18%	19%	45%	23%	>50%	20%-50%	<20%	Bedrijfschap Medel houdt bouw geen Eigen Vermogen op, met uitzondering van de verplichte winstneming (POC-methode).
3. Kengetal Grondexploitatie: in - en nog niet in exploitatie gronden / Totale baten voor bestemming	3810%	1885%	72%	195%	<20%	20%-35%	>35%	Gezien de aard van de activiteiten van Medel kunnen de jaarlijkse inkomsten (baten voor bestemming) enorm afwijken.
4. Structurele exploitatieruimte	0%	0%	0%	0%	>0%	>0%	>0%	Alle baten en lasten zijn incidenteel van aard.
5. Belastingcapaciteit	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	

Ad*) categorie A is het minst risicovol, categorie C het meest risicovol. Normen zijn afkomstig van de Provincie Gelderland

Relatie tot de financiële positie

Bij Industrieschap Medel is uitsluitend sprake van externe financiering, dit kan een vertekend beeld geven. De financiële positie van het industrieschap is uitstekend, gezien de risico analyse.2.3.2

2.3.2 Paragraaf Financiering

Inleiding

Deze paragraaf gaat in op de resultaten van het treasurybeleid. Dit beleid is in 2005 vastgelegd in het Treasurystatuut Industrieschap Medel, door het algemeen bestuur vastgesteld op 8 december 2005 en per 1 januari 2006 in werking getreden. In dit beleidskader zijn de uitgangspunten en doelstellingen geformuleerd, alsmede de financiële en organisatorische kaders, de informatievoorziening en de administratieve organisatie op dat gebied.

Het begrip treasury is in de Wet Financiering decentrale overheden (Wet Fido) als volgt gedefinieerd:

“Het sturen, beheersen, verantwoorden over en toezicht houden op de financiële vermogenswaarden, de financiële geldstromen, de financiële posities en de hieraan verbonden risico's”.

Als onderdeel van de verantwoording over het gevoerde treasurybeleid, zal in deze paragraaf ook ingegaan worden op de wijze van financiering van het Industrieschap, met een overzicht van de huidig aangetrokken geldleningen.

Renterisicobeheer

Het belangrijkste uitgangspunt van de Wet Fido is het beheersen van de financiële risico's bij de decentrale overheden. Daartoe zijn in die wet o.a. twee criteria benoemd die als graadmeter dienen voor het financiële risico dat een organisatie loopt. Dit is de kasgeldlimiet voor de korte termijn financiering (< 1 jaar) en de renterisiconorm voor de lange termijn financiering (> 1 jaar).

Kasgeldlimiet

De wettelijke kasgeldlimiet voor het Industrieschap Medel is 8,2% van de begroting. De jaarlijks wisselende begrotingen en financieringsbehoeften passen niet binnen de kaders van de wet Fido. Aangezien het Industrieschap Medel veel kosten maakt, alvorens opbrengsten worden gegenereerd (de standaardsituatie bij een grondexploitatie), heeft het Industrieschap de komende jaren nog een hoge gemiddelde financieringsbehoefte per jaar. Om extra rentelasten te voorkomen, wordt voor het Industrieschap Medel indien nodig een ontheffing voor het overschrijden van de kasgeldlimietnorm aangevraagd. In 2020 was deze ontheffing niet noodzakelijk.

In onderstaande tabel zijn de kasgeldlimietrapportages voor het jaar 2020 weergegeven. Deze rapportages worden conform de wet Fido opgenomen in deze paragraaf. Industrieschap Medel voldoet aan de kasgeldlimiet.

Kengetallen	Kwartaal				Gemiddeld
	Bedragen * € 1.000				
	jan-mrt	apr-jun	jul-sep	okt-dec	
Vlottende schuld	500	0	0	0	125
Vlottende middelen	1.194	2.145	2.626	2.187	2.038
Netto vlottende schuld	-694	-2.145	-2.626	-2.187	-1.913
Wettelijke norm KGL	-949	-949	-949	-949	-949
Afwijking wettelijke norm*	-1.643	-3.094	-3.575	-3.136	-2.862

* Een positieve afwijking geeft aan dat de wettelijke norm is overschreden, een negatief bedrag geeft de ruimte onder de wettelijke norm weer.

Renterisiconorm

De renterisiconorm geeft de norm aan met betrekking tot de renterisico's over de vaste schulden. Deze norm bepaalt het maximale deel van de vaste schuld dat in aanmerking mag komen voor aflossing (*al dan niet met herfinanciering*) en/of renteherziening. Als gevolg van deze norm kan een rentestijging op de kapitaalmarkt slechts gedeeltelijk doorwerken in de te betalen rentelasten over de vaste schuld.

Voor gemeenschappelijke regelingen, zoals Industrieschap Medel, is deze norm vastgesteld op 20% van het begrotingstotaal van het betreffende jaar (met een minimum van € 2,5 miljoen). Gelet op de omvang van het begrotingstotaal 2020 van het Industrieschap Medel (€ 11,6 miljoen) bedraagt de renterisiconorm in 2020 € 2,5 miljoen (minimum). Dat betekent dat in 2020 maximaal € 2,5 miljoen in aanmerking zou mogen komen

voor herfinanciering en/of renteherziening. In 2020 zijn vijf nieuwe langlopende leningen aangetrokken met een totale nominale waarde van € 18,5 miljoen. Hiermee overschrijdt Industrieschap Medel de renterisiconorm.

Gezien het specifieke verloop van uitgaven, inkomsten en financieringsbehoefte bij de gebiedsontwikkeling van Industrieschap Medel, alsmede de dynamiek die zich hierin voordoet, maakt het praktisch onuitvoerbaar om aan de renterisiconorm te voldoen zonder maatregelen die onlogisch zijn en ook op gespannen voet staan met het BBV en die bovendien financieel nadelig zijn voor het resultaat van de grondexploitaties. Industrieschap Medel heeft bij de toezichthouder (provincie Gelderland) ontheffing gekregen voor het voldoen aan de renterisiconorm.

Financiering van het Industrieschap Medel

Bij aanvang van het jaar 2020 was in totaal € 50 miljoen aan leningen aangetrokken. Dit waren 9 geldleningen met een lange termijn en 1 met een korte looptijd. In 2020 zijn 5 leningen geherfinancierd.

Vaste financiering (> 1 jaar)

De vaste financiering van het Industrieschap Medel geeft op 31 december 2020 het volgende beeld:

Leningen	Bedrag in €	Rente%
1. Fixed rate lening bij BNG, 03 augustus 2020 tot 03 september 2021	5,0 mln.	-/- 0,35%
2. Fixed rate lening bij BNG, 20 juli 2012 tot 20 juli 2022	7,0 mln.	2,89%
3. Fixed rate lening bij BNG, 20 maart 2013 tot 20 maart 2023	17,5 mln.	2,56%
4. Fixed rate lening bij Waterschap bank, 01 november 2013 tot 31 oktober 2023	2,5 mln.	2,75%
5. Fixed rate lening bij Waterschap bank, 29 mei 2020 tot 29 juni 2021	8,0 mln.	-/- 0,30%
6. Fixed rate lening bij BNG, 05 november 2018 tot 05 januari 2021	2,5 mln.	0,10%
7. Fixed rate lening bij BNG, 05 november 2018 tot 05 januari 2022	2,0 mln.	0,27%
8. Fixed rate lening bij BNG, 30 oktober 2020 tot 30 november 2021	2,0 mln.	-/- 0,40%
9. Fixed rate lening bij BNG, 05 januari 2020 tot 06 juli 2021	3,5 mln.	-/- 0,23%
Totaal	50,0 mln.	

Renteresultaat taakveld treasury

Renteschema	(bedragen x € 1.000)	2020
Externe rentelasten kort- en langlopende geldleningen		664
Externe rentebaten kort- en langlopende geldleningen		0
Saldo rentelasten en rentebaten		664
Rente aan grondexploitaties		-664
Rente projectfinanciering		0
Rente baten projectfinanciering		0
Aan taakvelden toe te rekenen externe rente		0
Rente over eigen vermogen		0
Rente over voorzieningen		0
Aan taakvelden toe te rekenen rente		0
Aan taakvelden toegerekende rente		0
Verwacht renteresultaat op taakveld Treasury		0

2.3.3 Paragraaf Bedrijfsvoering

Inleiding

Deze paragraaf gaat in op de voornaamste verrichte activiteiten in het kader van de bedrijfsvoering en op de huidige stand van zaken.

Stand van zaken en verrichte activiteiten met betrekking tot de bedrijfsvoering

Personeel en organisatie

In 2020 hebben drie medewerkers (2,45 fte) een vaste aanstelling bij het Industrieschap. Het betreft de projectmedewerker/financiële ondersteuning (1 fte), de office manager/ambtelijk secretaris van het bestuur (0,67 fte) en de coördinator uitgifte/plaatsvervangend projectdirecteur (0,78 fte). De projectdirecteur, planeconoom, coördinator civiel en de controller zijn op contractbasis ingehuurd.

Coronamaatregelen

In 2020 heeft het Industrieschap Medel maatregelen getroffen in verband met corona. Dit betrof gelimiteerd gebruik en inrichting van het kantoor, extra hygiëne en schoonmaakactiviteiten, thuiswerken, digitaliseren van werkprocessen en online vergaderen, waaronder vergaderingen van het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur.

Planning en control

De organisatie is bezig met de voorbereiding op de invoering van de rechtmatigheidsverantwoording vanaf 2021, het Algemeen Bestuur heeft zich in 2020 voorbereid op het instellen van een auditcommissie in 2021.

Verder zijn er geen relevante ontwikkelingen op het gebied van de bedrijfsvoering.

2.3.4 Paragraaf Grondbeleid

Inleiding

Aangezien het Industrieschap is opgericht ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Medel, zal deze paragraaf alleen ingaan op de te verwachten resultaten van de grondexploitatie en de daaraan verbonden risico's.

Geraamde resultaten in de grondexploitatie 2021 'Medel 1'

In het onderstaande overzicht zijn de reeds gemaakte kosten en opbrengsten tot en met 2020 (boekwaarde) en de te verwachten kosten en opbrengsten vanaf 2021 opgenomen. Dit resulteert in een saldo c.q. resultaat op eindwaarde, ofwel het voor gecalculerde resultaat op de datum dat Bedrijvenpark Medel gerealiseerd is. Vervolgens is dit eindwaarde saldo naar heden contant gemaakt.

Overzicht grondexploitatie 2021 'Medel 1'

Kosten		
Boekwaarde tot 1.1.2021	€ 132.736.225	
Raming 2021	€ 1.691.183	
Totale kosten nominaal	€ 134.427.408	
Opbrengsten		
Boekwaarde tot 1.1.2021	€ 133.435.444	
Raming 2021	€ 12.974.343	
Totale opbrengsten nominaal	€ 146.409.787	
Saldo nominaal	€ 11.982.379	<i>positief</i>
Kostenstijging (2,00%)	€ 16.828	<i>negatief</i>
Opbrengsten	€ -	
Renteopbrengsten (1,34%)	€ 84.603	<i>positief</i>
Saldo op eindwaarde (31.12.2021)	€ 12.050.154	<i>positief</i>
Saldo netto contante waarde (1.1.2021)	€ 11.813.876	<i>positief</i>
Exclusief tussentijdse winstneming (€ 10.078.600)		

De bovenstaande saldi moeten worden gelezen met inachtneming van de risico's en kansen zoals genoemd in de risicoparagraaf. Het saldo netto contante waarde (resultaat ncw) van de grondexploitatie 2021 bedraagt € 11,8 miljoen en is € 1,0 miljoen hoger dan het resultaat (ncw) van de grondexploitatie 2020.

De boekwaarde is van -/- € 2,0 miljoen (negatief) afgenomen naar + € 0,7 miljoen (positief). Dit is een logisch gevolg omdat er in 2020 meer opbrengsten (kavelverkoop) zijn gemaakt dan kosten. De boekwaarde en het saldo (ncw) moet nog worden gecorrigeerd met de tussentijdse winstneming. Omdat de winstneming is toegevoegd aan de algemene reserve van het Industrieschap Medel is het resultaat per saldo gelijk.

Geraamde resultaten in de grondexploitatie 2021 'Medel afronding'

In het onderstaande overzicht zijn de boekwaarden tot en met 2020 en de te verwachten kosten en opbrengsten vanaf 2021 opgenomen. Dit resulteert in een saldo c.q. resultaat op eindwaarde, ofwel het voorgerecalculeerde resultaat op einddatum 31 december 2025 dat Bedrijvenpark Medel gerealiseerd is. Vervolgens is dit eindwaarde saldo naar heden contant gemaakt.

Kosten		
Boekwaarde tot 1.1.2021	€ 65.534.307	
Raming 2021 - 2025	€ 22.651.340	
Totale kosten nominaal	€ 88.185.647	
Opbrengsten		
Boekwaarde tot 1.1.2021	€ 16.596.022	
Raming 2021 - 2025	€ 85.800.106	
Totale opbrengsten nominaal	€ 102.396.128	
Saldo nominaal	€ 14.210.481	<i>positief</i>
Kostenstijging (2,00%)	€ 1.074.378	<i>negatief</i>
Opbrengstenstijging (1,00%)	€ 2.605.299	<i>positief</i>
Rentekosten (1,34%)	€ 1.830.410	<i>negatief</i>
Saldo op eindwaarde (31.12.2025)	€ 13.910.992	<i>positief</i>
Saldo netto contante waarde (1.1.2021)	€ 12.599.614	<i>positief</i>
Exclusief tussentijdse winstneming (€ 1.686.800)		

De bovenstaande saldi moeten worden gelezen met inachtneming van de risico's en kansen zoals genoemd in de risicoparagraaf. De verwachte netto contante waarde (ncw) voor de grondexploitatie 2021 'Medel afronding' is ten opzichte van 2020 met € 1,8 miljoen toegenomen naar € 12,6 miljoen

Totaalbeeld grondexploitaties 'Medel 1' en 'Medel afronding'

Onderstaand wordt het totaalbeeld van de grondexploitaties weergegeven in de resultaten vóór en resultaten ná belastingen (Vpb) en inclusief de toevoeging van de tussentijdse winstneming.

Samengevat komt het beeld van beide grondexploitaties neer op het volgende overzicht (in miljoenen):¹

	Medel 1	Medel afronding	Totaal
Gemaakte kosten tot 1 januari 2021	€ 132,7	€ 65,5	€ 198,3
Nog te maken kosten vanaf 1 januari 2021	€ 1,7	€ 22,7	€ 24,3
Totale kosten	€ 134,4	€ 88,2	€ 222,6
Gerealiseerde opbrengsten tot 1 januari 2021	€ 133,4	€ 16,6	€ 150,0
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 1 januari 2021	€ 13,0	€ 85,8	€ 98,8
Totale opbrengsten	€ 146,4	€ 102,4	€ 248,8
Saldo gerealiseerd tot 1 januari 2021	€ 0,7	€ -48,9	€ -48,2
Saldo nominaal (totale opbrengsten minus totale kosten)	€ 12,0	€ 14,2	€ 26,2
Saldo op eindwaarde (incl rente en inflatie)	€ 12,1	€ 13,9	€ 26,0
Saldo netto contante waarde (ncw) voor belastingen (Vpb) Per 1 januari 2021	€ 11,8	€ 12,6	€ 24,4
Afdracht belastingen (Vpb)	nvt	nvt	€ 2,0
Tussentijdse winstneming (reserve) *	€ 10,1	€ 1,7	€ 11,8

* De tussentijdse winstneming wordt toegevoegd aan de algemene reserve en heeft daardoor geen invloed op het weerstandsvermogen

De totale boekwaarde is tot 1 januari 2021: (NEGATIEF) € 48,2 miljoen

Het resultaat van de gezamenlijke grondexploitaties vóór Vpb (ncw): (POSITIEF) € 24,4 miljoen

Het resultaat van de gezamenlijke grondexploitaties ná Vpb (ncw): (POSITIEF) € 22,4 miljoen

De bovenstaande saldi moeten worden gelezen met inachtneming van de risico's en kansen zoals genoemd in de risicoparagraaf.

¹ Door afrondingsverschillen kunnen optellingen afwijken

2.3.5 Paragraaf Onderhoud kapitaalgoederen

Inleiding

Gelet op de BBV-voorschriften dient in deze paragraaf informatie te worden verstrekt met betrekking tot het onderhoud van de kapitaalgoederen wegen, riolering, water, groen en gebouwen;

- het beleidskader,
- de uit het beleidskader voortvloeiende financiële consequenties,
- de vertaling van de financiële consequenties in de begroting.

Bij het Industrieschap Medel is geen sprake van een langdurig onderhoud van kapitaalgoederen, zoals dat wel van toepassing is bij een gemeente of provincie. Daarom is ervoor gekozen om in deze paragraaf slechts kort in te gaan op de hoofdlijnen van dat beleid betreffende het onderhoud van de kapitaalgoederen en de financiële consequenties daarvan.

Beleid met betrekking tot onderhoud kapitaalgoederen

Het Industrieschap Medel realiseert het Bedrijvenpark Medel. Dit houdt onder meer in dat het Industrieschap verantwoordelijk is voor de voorbereiding en realisatie van wegen, rioleringen, waterpartijen, groengebieden en nutsvoorzieningen. Voor de realisatie van het bedrijvenpark zijn gebouwen gekocht. Van deze panden is er 1 verkocht en de overige panden zijn gesloopt. Op enig moment na de realisatie (woonrijp gemaakte fase) draagt het Industrieschap Medel de openbare ruimte in eigendom, beheer en onderhoud over aan verschillende eigenaren en beheerders. Te denken valt aan de (grondgebied)gemeenten Tiel en Neder-Betuwe en het Waterschap Rivierenland. In 2016 is de openbare ruimte van het project 'Medel 1' overgedragen.

Financiële consequenties

Openbare ruimte wordt tot het moment van overdracht onderhouden door het Industrieschap Medel. De kosten van het onderhoud worden doorbelast aan de (grondgebied)gemeenten.

2.3.6 Corona Paragraaf

In 2020 werd Nederland getroffen door de corona-pandemie. In de loop van kwartaal 1 was sprake van een verspreiding van het Covid-19 virus in Nederland en de invoering van diverse maatregelen om de verspreiding te beperken. De verspreiding van het virus heeft echter doorgezet in heel 2020 en de maatregelen zijn stap voor stap verder uitgebreid en geïntensiveerd. Het virus, of zorgvuldiger gesteld, de maatregelen hebben een enorme impact gehad op de wereldwijde en Nederlandse economie. Er was sprake van ongekend sterke en snelle economische krimp, Nederland is net als de rest van Europa en de wereld in een economische recessie beland. De regering heeft een grootschalig economisch steunprogramma uitgevoerd, waardoor de gevolgen van de crisis getemperd en uitgesteld werden. De economische crisis in Nederland is bijzonder gezien de oorzaak, de diepte, de snelheid en de bijzonderheid van stabiele hoge beurskoersen en relatief weinig werklozen. Sommige economische sectoren lijden norm onder de crisis en ander sectoren bloeien verder op. Deze omstandigheden zijn dusdanig dat de coronacrisis voor het Industrieschap Medel bijzondere aandacht behoeft bij de beschrijving van het boekjaar 2020 en de verwachtingen na 2020.

- **Kantoorruimte:** bij aanvang van de maatregelen heeft Industrieschap Medel het kantoor en het gebruik van het kantoor aangepast. Er zijn extra hygiënemaatregelen genomen, looproutes aangegeven, ruimtes ontoegankelijk gemaakt, etc. Bezoekers en gebruikers van het kantoor zijn gelimiteerd en gespreid en bovendien geregistreerd. Aanwezigheid op kantoor is maximaal beperkt, hierop wordt regie gevoerd middels roosters en regels. De instructies die VNG voor gemeenten verstrekt zijn ook door Industrieschap Medel nauwgezet opgevolgd.
- **Personeel:** het personeel is goed geïnformeerd over de maatregelen, wordt begeleid en ondersteund bij de aangepaste manier van werken, het welzijn van het personeel wordt actief gemonitord. Het personeel heeft zich conform de instructies gedragen. Binnen het projectteam is één medewerker (in privéomstandigheden) besmet geraakt met corona. Hierbij zijn door Industrieschap Medel de voorgeschreven protocollen voor ziekmelding en arbozorg gevolgd. De medewerker is inmiddels hersteld. Bij de uitval door Corona zijn de taken van de medewerker overgenomen door andere medewerkers en opgeschort, zodat dit geen impact had op de output van de projectorganisatie. De projectorganisatie is in staat om uitval van personeel op te vangen waardoor de output niet in het geding komt, gezien het feit dat de werkzaamheden niet kort cyclisch zijn en taken kunnen worden overgenomen of uitgesteld.
- **Toeleveranciers:** Industrieschap Medel is voor haar output beperkt afhankelijk van toeleveranciers. Toeleveranciers zijn professionele organisaties die zelf maatregelen hebben genomen om hun leveringen te continueren en de leveringen van diensten en werken zijn algemeen van aard waardoor voldoende alternatieve toeleveranciers beschikbaar zijn. De output van Industrieschap Medel is niet kwetsbaar door eventuele problemen bij toeleveranciers.
- **Werkprocessen:** werkprocessen zijn aangepast zodat uitvoering kan worden gegeven aan de maatregelen zoals thuiswerken en afstand bewaren. Intern overleg en contact met klanten verloopt overwegend online, bestuursvergaderingen zijn online evenals bijeenkomsten met gemeenteraden, thuiswerken is ingevoerd, documenten zijn gedigitaliseerd en communicatie vindt per email, telefoon of teams plaats. De aanpassing is snel doorgevoerd en heeft een push gegeven aan de reeds eerder ingezette digitalisering van werkprocessen. De werkprocessen zijn zodanig opgezet dat de output niet minder of van minder kwaliteit is.
- **Informatievoorziening:** Industrieschap Medel laat zich doorlopend informeren over maatregelen en de gevolgen van de coronacrisis. Dit vindt plaats aan de hand van informatie van VNG en WSGO over personeel, organisatie en werkprocessen. Ten aanzien van de impact op de markt waarin Industrieschap Medel opereert met de ontwikkeling van het bedrijvenpark en de uitgifte van kavels houdt de organisatie zich op de hoogte middels vakliteratuur, regionale onderzoeken en rapportages van VNO NCW en onderzoeken van gespecialiseerde adviesbureaus over de gevolgen voor Medel en de landelijke markt voor logistiek vastgoed (Stec).
- **Klanten:** prospects en klanten ondervinden vrijwel allemaal de invloed van de coronacrisis, het beeld is echter zeer gevarieerd van positief tot negatief. Sommige klanten stellen investeringsbeslissingen uit of moeten meer tijd en energie steken in het financieren van hun nieuwbouwplannen. Sommige prospects (projectontwikkelaars) beëindigen opties omdat hun verhuur/verkoopklanten afhaken. In nagenoeg alle gevallen zijn verkoop- en acquisitietrajecten intensiever en duren langer, dit heeft te maken met effecten van de coronacrisis in de uitgebreide keten van betrokken partijen die benodigd zijn om vastgoedontwikkeling tot stand te brengen. De sector Logistiek (de belangrijkste doelgroep) ondervindt beperkte negatieve of zelfs positieve effecten van de coronacrisis. De vraag naar kavels voor logistieke bedrijven op Medel is in 2020 verder toegenomen. De ontwikkeling van bedrijvenpark en gronduitgifte

is daarmee in 2020 relatief ongevoelig voor de effecten van de coronacrisis gebleken en ook voor de komende jaren is dit de verwachting.

- Resultaten: de coronacrisis heeft in 2020 geleid tot enige vertraging in de gronduitgifte, meer inzet (kosten) voor acquisitie en verkoop, maar niet tot afname van de vraag en het aantal prospects. De coronacrisis heeft daarmee enige invloed op de (financiële) resultaten van Industrieschap Medel in 2020. Deze verwachting geldt ook voor de komende jaren.

3. Jaarrekening 2020

3.1 Overzicht baten en lasten 2020

Programma grondexploitatie	Primaire begroot 2020	Begroot na wijziging 2020	Rekening 2020	Afwijking
Bedragen x € 1.000				
Lasten				
Grondexploitatieprojecten	11.578	5.535	2.254	3.281
Baten				
Grondexploitatieprojecten	32.208	7.805	3.184	-4.621
Totaal saldo van baten en lasten	20.630	2.270	930	-1.340
Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0
Onvoorzien	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	-644	-644	0	-644
Mutatie onderhanden werk	-19.986	-1.626	-402	-1.224
Resultaat voor resultaatbestemming	0	0	528	528
Toevoeging aan reserves	0	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	0	0	528	528

3.2 Toelichting op het overzicht van baten en lasten

Specificatie van de gerealiseerde baten en lasten

Ter informatie is in de onderstaande tabel een nadere specificatie opgenomen van de in 2020 gerealiseerde baten en lasten van programma: 'Bedrijvenpark Medel'.

Bedragen x € 1.000	Realisatie
Baten	
Verkoop van gronden	3.270
Afdracht parkmanagement	-86
Totale baten van programma	3.184
Lasten	
Verwervingen (kosten gronden en panden)	0
Civiele techniek (kosten m.b.t. aanleg van het terrein)	-353
Plankosten en VTU	-1.237
Totale lasten van programma	-1.590
Financiële baten en lasten	
Rente- en bankkosten	-664
Totaal financiële baten en lasten van programma	-664
Resultaat voor vennootschapsbelasting	930
Vennootschapsbelasting	0
Resultaat na vennootschapsbelasting	930

Mutatie onderhanden werk, m.b.t. gronden in exploitatie	-402
Totaal programma (voor resultaatbestemming)	528
Resultaatbestemming	0
Resultaat na resultaatbestemming	528

+ betekent baten en – betekent lasten. De mutatie onderhandenwerk is baten minus lasten.

Specificatie van de verschillen tussen begroting en realisatie

Ter informatie is in de onderstaande tabel een nadere specificatie opgenomen van de verschillen tussen de begroting 2020 en de in 2020 daadwerkelijk gerealiseerde baten en lasten voor het project 'Medel 1'.

- = negatief, bij baten is minder gerealiseerd dan begroot, bij lasten is meer gerealiseerd dan begroot
- + = positief, bij baten is meer gerealiseerd dan begroot, bij lasten is minder gerealiseerd dan begroot

Bedragen x € 1.000	Afwijking
Baten	
Minder hectares grond verkocht	-4.621
Lasten	
Minder lasten stimuleringsmaatregelen	570
Minder lasten archeologie	712
Lagere kosten bouw- en woonrijp maken 'Medel afronding' (inclusief nutsvoorzieningen en sloop)	1.599
Meer exploitatie / VTU kosten	-240
Verkeersafwikkeling Medel - A15	140
Overige kosten	496
Minder gerealiseerde lasten t.o.v. begroting 2020	3.277
Financiële baten en lasten	
Lagere financieringslasten	4
Totaal verschil baten en lasten	-1.340
Hogere toename onderhanden werk	1.868
Totaal verschil van programma (voor resultaatbestemming)	528
Hogere resultaatbestemming	0
Totaal verschil van programma (na resultaatbestemming)	528

Incidentele baten en lasten zijn niet afzonderlijk toegelicht omdat de rapportage uitsluitend betrekking heeft op een projectorganisatie. Binnen de projecten wordt geen onderscheid gemaakt tussen structurele en incidentele baten en lasten. Alle baten en lasten zijn incidenteel van aard.

Verkoop van gronden

Voor 2020 was voor Medel 1 5,7 hectare aan grondverkoop voorzien. Hiervan is 2,5 hectare in 2020 daadwerkelijk geleverd. Twee geprognosticeerde verkopen van 1,1 ha in totaal konden net niet in 2020 gerealiseerd worden, de leveringen vinden plaats in het eerste kwartaal van 2021.

Stimuleringsmaatregelen

De promotionele activiteiten om de verkoop van kleinere kavels te stimuleren zijn gestart in 2018. In 2020 waren er geen extra stimulerende maatregelen noodzakelijk om extra verkopen te realiseren. De gewijzigde begroting 2021 is op basis van de gerealiseerde uitgaven en laatste inzichten naar beneden bijgesteld.

Archeologie

Het veldwerk voor het archeologisch onderzoek 'Medel afronding' is in 2017 zoals gepland afgerond. De uitgaven worden gedaan in opdracht van de Provincie Gelderland, deze zijn niet-beïnvloedbaar. De verwachting is dat het grootste deel van de werkzaamheden in 2021/2022 afgerond worden.

Lagere kosten bouw- en woonrijp maken 'Medel 1' en 'Medel afronding'

De kosten voor het bouw en woonrijp maken zijn verdeeld over (een deel) de looptijd. In 2020 zijn minder kosten gemaakt dan begroot. Dit komt voornamelijk doordat een aantal verkopen in Medel 1 zijn doorgeschoven, waardoor de kosten later gerealiseerd zullen worden. Voor Medel Afronding zijn nagenoeg alle gebudgetteerde kosten doorgeschoven in verband met de procedure van het bestemmingsplan.

Kosten verkeersontsluiting A15

Een aantal uitgaven met betrekking tot de verkeersontsluiting van Medel worden op een later moment gerealiseerd. Dit is meegenomen in de actuele grondexploitatie.

Overhead

Overhead	Realisatie 2020	Begroot 2020 na wijziging	Begroot 2020 voor wijziging
Overhead	0	0	0

De overhead wordt conform wet- en regelgeving volledig doorbelast aan de grondexploitatie. De specificatie van de "eigen" overhead ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000	Realisatie 2020
Automatisering	15
Personeel	178
Grondexploitaties (dekking)	-193
Saldo	0

Heffing vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting	Realisatie 2020	Begroot 2020 na wijziging	Begroot 2020 voor wijziging
Vennootschapsbelasting	-605.000	644.000	644.000

Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Industrieschap Medel. Het voor Industrieschap Medel toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 201.000 (het algemeen bezoldigingsmaximum)

Verantwoordingsmodel 2020 1a Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand

bedragen x € 1	N.P. Zwiep
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,645
Dienstbetrekking?	Nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	108.588
Beloningen betaalbaar op termijn	0
Subtotaal	108.588
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	129.620
"-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	108.588
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2019	
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,674
Dienstbetrekking?	Nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	106.720
Beloningen betaalbaar op termijn	0
Subtotaal	106.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	130.830
Totale bezoldiging	106.720

Verantwoordingsmodel 2020 1d Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties Topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder

NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
B. Brink	Voorzitter Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur
M.J.J. Melissen	Lid Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur
J.W. Keuken	Lid Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur (tot 20 februari 2020)
M.A. Klein	Lid Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur (m.i.v. 20 februari 2020)
S.H.R. van Someren	Lid Algemeen Bestuur en Dagelijks Bestuur
Y.C.M. Son-Stolk	Lid Algemeen Bestuur
B. van Gurp	Lid Algemeen Bestuur
G.R.F. Berends	Lid Algemeen Bestuur
P.A.C. van Essen	Lid Algemeen Bestuur

3.3 Balans

Activa

Omschrijving	31 december 2020	31 december 2019
Bedragen x € 1		
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Investerings economisch nut	56.108	61.318
Financiële vaste activa		
Overige uitzettingen met een rente-typische looptijd van één jaar of langer	29.953	29.953
TOTAAL VASTE ACTIVA	86.061	91.271
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden:		
Onderhanden Werk:	9.379.381	11.799.100
Bouwgronden in exploitatie 'Medel 1'		
Bouwgronden in exploitatie 'Medel afronding'	50.625.084	48.607.452
	60.004.465	60.406.552
Uitzettingen met een rente typische looptijd korter dan één jaar		
Vorderingen op openbare lichamen	66.625	247.887
Uitzettingen in 's Rijks schatkist met een rente typische looptijd korter dan één jaar	1.815.376	818.484
Overige vorderingen	88.199	47.761
	1.970.200	1.114.132
Liquide middelen	165.285	137.686
Overlopende activa	445.769	499.377
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	62.585.719	62.157.747
TOTAAL GENERAAL ACTIVA	62.671.780	62.249.018

De verliescompensatie Vennootschapsbelasting bedraagt per 31-12-2020 afgerond € 3,5 mln.

Passiva

Omschrijving	31 december 2020	31 december 2019
Bedragen x € 1		
VASTE PASSIVA		
Eigen vermogen:		
Gerealiseerd resultaat	11.765,400	11.237.700
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	11.765.400	11.237.700
Vaste schulden met een rente typische looptijd van één jaar of langer		
Onderhandse leningen van openbare lichamen	50.000.000	49.000.000
TOTAAL VREEMD VERMOGEN	50.000.000	49.000.000
TOTAAL VASTE PASSIVA	61.765.400	60.237.700
VLOTTENDE PASSIVA		
Netto vlottende schulden met een rente typische looptijd korter dan één jaar	149.809	1.368.431
Overlopende passiva	756.571	642.887
Totaal vlottende passiva	906.380	2.011.318
TOTAAL GENERAAL PASSIVA	62.671.780	62.249.018

3.4 Toelichting op de balans

Vaste Activa:

Overige materiële vaste activa (investeringen met economisch nut):

De afschrijving wordt lineair berekend en start met ingang van het eerste jaar na aanschaf respectievelijk in het jaar na oplevering. De gehanteerde afschrijvingstermijnen staan vermeld in onderstaande tabel, er wordt geen rekening gehouden met restwaarde.

Bedragen x € 1	Boekwaarde	Boekwaarde
Overige materiële vaste activa	31-12-2020	31-12-2019
Overige materiële activa	56.108	61.318
Totaal overige materiële vaste activa	56.108	61.318

Specificatie overige materiële vaste activa

Bedragen x € 1	Boekwaarde	Investe- ringen	Des Investe- ring	Afschrij- vingen	Boekwaarde
	31-12-2019	2020	2020	2020	31-12-2020
Hardware (afschr. 3-5 jaar)	23.189	4.375	-	7.497	20.067
Software (afschr. 3-5 jaar)	1.373	-	-	300	1.073
Inventaris (afschr. 5-10 jaar)	36.756	4.514	1.305	4.997	34.968
Totaal Inventaris & hardware	61.318	8.889	1.305	12.794	56.108
Totaal materiële vaste activa	61.318	8.889	1.305	12.794	56.108

Financiële vaste activa

Bedragen x € 1	Boekwaarde	Boekwaarde
Financiële vaste activa	31-12-2020	31-12-2019
Overige uitzettingen met een rentety- pische looptijd van één jaar of langer - Waarborgsom	29.953	29.953
Totaal financiële vaste activa	29.953	29.953

Viottende activa:

Voorraden

Onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie)

De voorraad onderhanden werk geeft het saldo weer van de tot en met 31 december 2020 gemaakte kosten en ontvangen inkomsten. In de boekwaarde onderhanden werk zijn de kosten en opbrengsten opgenomen voor zover zij gerealiseerd zijn. De tussentijds genomen winst wordt in de waarde van het onderhanden werk opgenomen.

De verantwoording in de jaarrekening 2020 is gebaseerd op werkelijke uitgaven en inkomsten. In de separate rapportage Herziening Grondexploitatie wordt een prognose van het eindresultaat gegeven. Het gecalculeerde resultaat van de grondexploitatie betreft een inschatting op basis van de meest recent beschikbare informatie, rekening houdend met risico's en kansen. Jaarlijks wordt het verwachte exploitatieresultaat positief of negatief bijgesteld aan de hand van de meest actuele ramingen.

Inherent aan een grondexploitatie is de onzekerheid over de nog te realiseren kosten en opbrengsten. De kostenposten zijn met een hogere mate van zekerheid te voorspellen en te beïnvloeden, meer risico's liggen aan de opbrengstenkant. Het in de berekening gehanteerde uitgiftetempo blijft, zeker gezien de economische omstandigheden en demografische ontwikkelingen, onzeker. Ook is het onzeker of de in de grondexploitatie gehanteerde en doorgerekende uitgifteprezen zullen worden gerealiseerd.

De risico's zijn inzichtelijk gemaakt in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheer.

Onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) Project 'Medel 1'	31-12-2020	31-12-2019
Bedragen x € 1		
Verwervingen (aanschaf gronden en panden en advieskosten)	51.226.778	51.226.778
Projectkosten	18.218.148	17.873.028
VTU kosten	593.455	571.777
Kosten civiele techniek (aanleg van het terrein)	45.159.299	45.044.378
Fondsvorming	3.531.893	3.531.893
Rente	13.937.852	13.911.185
Niet verrekenbare BTW	68.799	68.799
Winstneming	10.078.600	9.823.200
Totaal investeringen	142.814.824	142.051.039
Subsidies	- 5.226.642	- 5.226.642
Grondopbrengsten en overige ontvangsten	- 128.208.801	- 125.025.296
Totaal opbrengsten	- 133.435.443	- 130.251.938
Saldo 'Medel 1'	9.379.381	11.799.100

Onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) Project 'Medel afronding'	31-12-2020	31-12-2019
Bedragen x € 1		
Verwervingen (aanschaf gronden en panden en advieskosten)	36.100.869	36.100.869
Projectkosten	6.661.273	5.987.900
VTU kosten	684.859	521.943
Kosten civiele techniek (aanleg van het terrein)	13.597.567	13.325.460
Rente	8.489.738	7.852.801
Winstneming	1.686.800	1.414.500
Totaal investeringen	67.221.106	65.203.473
Grondopbrengsten en overige ontvangsten	- 16.596.021	- 16.596.021
Totaal opbrengsten	- 16.596.021	- 16.596.021
Saldo 'Medel afronding'	50.625.084	48.607.452

Totaal nog te realiseren:

(x € 1.000)	Medel 1	Medel Afronding	Totaal
Te realiseren kosten	€ 1.708	€ 26.010	€ 27.718
Te realiseren opbrengsten	€ 13.059	€ 88.860	€ 101.919

De gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten worden in de exploitatie begroting van het plangebied verwerkt en zullen mede aanleiding zijn om een herziene exploitatiebegroting op te stellen. Alle aan het project bestede kosten minus opbrengsten zijn geactiveerd. Er wordt rente toegerekend op basis van de boekwaarde. Het rente percentage is gelijk aan het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille per 1 januari.

Zie de paragraaf Grondbeleid voor een overzicht van de nog te verwachten kosten en opbrengsten en voor het verwachte eindresultaat.

Verwervingen (aanschaf gronden en panden)

De post verwervingen bevat de kosten van verwervingen van gronden en panden en onteigeningen, alsmede de direct daaraan verwante kosten gedaan in het kader van die verwervingen en onteigeningen (zoals notaris en kadaster kosten).

Projectkosten

De projectkosten bestaan uit de kosten van het projectbureau (bezetting, huisvesting etc.) aangevuld met kosten van de ondersteunende schil van diverse disciplines, bureaus en gemeentelijke inzet. De projectkosten worden voor zover aanwijsbaar aan een van de beide projecten toegerekend. De niet toewijsbare kosten worden op basis van bestede uren verdeeld over de beide projecten.

Kosten civiele techniek (aanleg van het terrein)

Onder de kosten civiele techniek vallen alle kosten met betrekking tot de aanleg (en onderhoud) van het terrein. Het betreft voornamelijk de kosten met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken, de nutsvoorzieningen, kosten die verband houden met archeologie en de kosten voor milieu (onderzoek en saneringskosten).

Specificatie van de kosten civiele techniek:	Bedragen x € 1	'Medel 1'	'Medel afronding'
Boekwaarde kosten civiele techniek op 31-12-2019		45.044.378	13.325.460
Bouwrijp maken		0	55.838
Woonrijp maken		86.749	68.694
Sloopkosten		0	260
Nutsvoorzieningen		-125.114	1.504
Aanpassing wegen		0	0
Diversen (o.a. planschadekosten, onderhoud en CAR-verzekering)		126.787	31.560
Archeologie		0	114.252
Milieukosten		26.499	0
Totale kosten civiele techniek in 2020		114.921	272.107
Boekwaarde kosten civiele techniek op 31-12-2020		45.159.299	13.597.567

Niet verrekenbare BTW

De post niet verrekenbare BTW heeft betrekking op de jaren 1995 t/m 2001. Bij nader onderzoek is destijds gebleken dat van sommige posten de BTW wel terug vorderbaar was. In 2003 is met de fiscus onderhandeld en is een schikking getroffen, waardoor in 2003 € 28.280 aan BTW is teruggevorderd en ontvangen. Het totaal aan niet verrekenbare BTW bedraagt sindsdien nog € 68.799. Deze post is sinds 2004 niet meer gewijzigd.

Subsidies

Van derden ontvangen subsidies worden separaat verantwoord in de jaarrekening.

Grondopbrengsten en overige ontvangsten

Grondopbrengsten worden gerealiseerd door verkopen van kavels. Overige ontvangsten zijn o.a. rentevergoedingen en vrijgevallen optievergoedingen

Uitzettingen met een rente typische looptijd korter dan één jaar	31-12-2020	31-12-2019
Vorderingen op openbare lichamen		
Gemeenten/waterschap	€ 0	€ 2.100
Belastingen	<u>€ 66.625</u>	<u>€ 245.787</u>
	€ 66.625	€ 247.887
Rekening courant Staat der Nederlanden	€ 1.815.376	€ 818.484
Overige vorderingen	€ 88.199	€ 47.761

De overige vordering ultimo 2020 betreft de debiteurenpositie per ultimo 2020

Schatkistbankieren

Met ingang van het jaar 2014 is het verplicht in de toelichting op de balans de informatie over het schatkistbankieren op te nemen. Industrieschap Medel heeft een drempelbedrag van € 250.000 dat buiten het schatkistbankieren gehouden mag worden. Onderstaande tabel geeft het bedrag aan dat gemiddeld per kwartaal buiten het schatkistbankieren gehouden is.

Berekening benutting drempelbedrag schatkistbankieren (bedragen x € 1000)					
		2020			
(1)	Drempelbedrag	250			
		Kw. 1	Kw. 2	Kw. 3	Kw. 4
(2)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	202	209	190	195
(3a) = (1) > (2)	Ruimte onder het drempelbedrag	48	41	60	55
(3b) = (2) > (1)	Overschrijding van het drempelbedrag	-	-	-	-
(1) Berekening drempelbedrag					
	Verslagjaar				
(4a)	Begrotingstotaal verslagjaar	11.578			
(4b)	Het deel van het begrotingstotaal dat kleiner of gelijk is aan € 500 miljoen	11.578			
(4c)	Het deel van het begrotingstotaal dat de € 500 miljoen te boven gaat	-			
(1) = (4b)*0,0075 + (4c)*0,002 met een minimum van €250.000	Drempelbedrag	250			
(2) Berekening kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen					
		Kw. 1	Kw. 2	Kw. 3	Kw. 4
(5a)	Som van de per dag buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen (negatieve bedragen tellen als nihil)	18.393	19.023	17.465	17.937
(5b)	Dagen in het kwartaal	91	91	92	92
(2) - (5a) / (5b)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	202	209	190	195

Er is geen sprake van een overschrijding van het drempelbedrag schatkistbankieren.

Liquide middelen

Liquide middelen	31-12-2020	31-12-2019
Banksaldi	€ 165.285	€ 137.686
	€ 165.285	€ 137.686

Overlopende activa

	31-12-2020	31-12-2019
Nog te ontvangen bedragen / vooruitbetaald	€ 386.707	€ 470.945
Voorfinanciering hekwerken	€ 59.062	€ 28.432
	€ 445.769	€ 499.377

De post nog te ontvangen bedragen bestaat uit vooruitbetaalde projectkosten voor het jaar 2021.

De post voorfinanciering hekwerken betreft de voorfinanciering door het Industrieschap Medel van geplaatste hekwerken op de mandelige grenzen. Het Industrieschap zal deze kosten t.z.t. terugvorderen van de bedrijven die zich op de betreffende aangrenzende kavels zullen vestigen.

Vaste Passiva

Eigen vermogen

Het Industrieschap Medel heeft geen eigen vermogen in de vorm van een algemene reserve. Tussentijdse winstneming (volgens BBV richtlijn voorgeschreven m.i.v. 2016) leidt tot de vorming van een winstreserve. Deze winstreserve wordt niet tussentijds uitgekeerd.

Reserves	Stand per 1-1-2020	Toevoeging 2020	Onttrekking 2020	Stand per 31-12-2020
Bedragen x € 1				
Gerealiseerd resultaat	11.237.700	527.700	0	11.765.400
Totaal	11.237.700	527.700	0	11.765.400

Vaste schulden met een rente typische looptijd van één jaar of langer

Onderhandse leningen van openbare lichamen	31-12-2019	Opgenomen leningen	Aflossingen	31-12-2020
Fixed rate lening	€ 49.000.000	€ 18.500.000	€ 17.500.000	€ 50.000.000
Totaal vaste schulden	€ 49.000.000	€ 18.500.000	€ 17.500.000	€ 50.000.000

De hiermee samenhangende rentelasten zijn circa € 660.000.

Vlottende Passiva

Netto vlottende schulden met een rente typische looptijd korter dan één jaar

Vlottende (kortlopende) geldleningen	31-12-2020	31-12-2019
Vlottende (kortlopende) geldleningen:		
Kasgeldleningen	€ 0	€ 1.000.000
Crediteuren	€ 149.806	€ 368.431
	€ 149.806	€ 1.368.431

Overlopende passiva

	31-12-2020	31-12-2019
Nog te betalen bedragen	€ 742.784	€ 642.157
Belastingen	€ 13.787	€ 730
	€ 756.571	€ 642.887

De post nog te betalen bedragen bedraagt voornamelijk rentelasten, inkoopfacturen met factuurdatum 2021 maar die betrekking hebben op 2020 en voor € 102.241 vooruit ontvangen optievergoedingen.

De post overige 'vooruit ontvangen optievergoedingen' bedragen betreft de tot en met de balansdatum gefactureerde optievergoedingen, die bij definitieve grondafname weer verrekend worden met de inkomstenbelastingen van de afnemer. Het Industrieschap Medel is van mening dat het niet waarschijnlijk is dat een klant, na een periode van onderhandelingen, vrij zeker is dat hij bedrijfsgrond op Bedrijvenpark Medel wil vestigen.



te kopen, kan in afwachting tot het verkrijgen van de benodigde vergunningen de grond gereserveerd worden. Voor deze reservering van de grond brengt Medel een maandelijkse optievergoeding in rekening. Op het moment dat de klant de grond definitief afneemt, worden de tot dan betaalde optievergoedingen verrekend met de koopsom. De gefactureerde optievergoedingen zijn daardoor aan te merken als vooruit ontvangen bedragen. Pas als zeker is dat de verkoop definitief niet doorgaat, worden de betaalde optievergoedingen als baten verantwoord.

De post belastingen betreft loonbelasting.

Specificatie van de "Niet uit de balans blijvende verplichtingen"

Restantverplichtingen uit lopende opdrachten

Verstreckte opdrachten die nog niet gestart of niet voltooid zijn. De kosten worden gemaakt in 2021 (of later).

Archeologie	€ 1.505.409
Bouw- en woonrijp maken	€ 1.085.210
Exploitatielasten (VTU)	€ 31.710
Niet uit de balans blijvende verplichtingen	€ 2.694.853

Industrieschap Medel heeft een meerjarige huurverplichting voor de huisvesting en de servicekosten. Het contract loopt tot Q4-2023 en heeft een contractuele waarde van circa € 450.000,-.

Industrieschap Medel heeft een lease overeenkomst voor een kopieerapparaat, het contract loopt tot Q4-2021 en de meerjarige verplichting is circa € 5.000,-.

Recht op verliescompensatie in het kader van de vennootschapsbelasting

Industrieschap Medel heeft een bedrag van afgerond € 3,5 mln. buiten de balans opgenomen onder de activa zijde van de balans. Dit betreft het toekomstige recht op verliescompensatie krachtens de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Fiscaal resultaat 2016 (fiscaal verlies)	€ 855.000
Fiscaal resultaat 2017 (fiscaal verlies)	€ 501.000
Fiscaal resultaat 2018 (fiscaal verlies)	€ 770.000
Fiscaal resultaat 2019 (fiscaal verlies)	€ 733.000
Fiscaal resultaat 2020 (fiscaal verlies)	€ 605.000

Industrieschap Medel is in overleg met de Belastingdienst over de te hanteren uitgangspunten, waarover verschil van inzicht bestaat. Het is mogelijk dat fiscale resultaten naar aanleiding van de uitkomst van het overleg aangepast worden.

Gebeurtenissen na balansdatum

Corona

Op het moment dat de jaarrekening wordt afgerond is sprake van een bijzondere situatie als gevolg van het coronavirus. Op dit moment is niet in te schatten hoe deze situatie zich verder ontwikkelt en welke gevolgen dit zou kunnen hebben voor de ontwikkeling van het Bedrijvenpark Medel en de hiermee verbonden financiële resultaten. Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de huidige situatie en het perspectief vertaald zouden moeten worden naar het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie of dat rekening moet worden gehouden met kwantificeerbare risico's. Het Industrieschap Medel monitort voortdurend de ontwikkelingen en de hiermee verbonden risico's en gevolgen voor het financiële resultaat. Waar mogelijk worden dan ook beheersmaatregelen genomen. Mochten de actuele ontwikkelingen leiden tot aangepaste prognoses, dan zal het Industrieschap Medel deze verwerken in de grondexploitatie en de risico-analyse.

3.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

Deze jaarrekening voor publicatiedoeleinden is opgesteld in overeenstemming met de voorschriften in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). De jaarrekening is opgesteld op basis van historische kosten en luidt in euro's. Activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij een andere waarderingsgrondslag is vermeld. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben, onverschillig of zij tot inkomsten of uitgaven in dat jaar hebben geleid. Baten en lasten, waaronder ook de heffing van vennootschapsbelasting, worden daarbij verantwoord tot hun brutobedrag.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering van activa en passiva zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. Er is uitgegaan van het realisatiebeginsel. Dit houdt in dat de restantverplichtingen niet in de balans worden opgenomen, maar in de balans worden verwerkt zodra de kosten zijn gemaakt. De nog openstaande opdrachten uit 2020 worden (net als in de voorgaande jaren) in de jaarrekening gemeld als "Niet uit de balans blijkende verplichtingen".

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

Materiële vaste activa

Activering van materiële vaste activa geschiedt bij een investering van minimaal € 500. De waarde is gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt lineair afgeschreven.

Onderhanden werk

Het onderhanden werk bestaat uit de projecten 'Medel 1' en 'Medel afronding'. De voorraad onderhanden werk is gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en betreft alle tot en met de balansdatum gemaakte kosten en inkomsten. De verantwoorde uitgaven en inkomsten betreffen zowel alle directe als indirecte kosten/inkomsten en betaalde/ontvangen rente.

Jaarlijks wordt per project een GREX opgesteld die dient ter beoordeling van de aanwezigheid van eventuele verliezen op lopende projecten (bijzondere waardevermindering).

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Algemene reserve

Het Industrieschap Medel heeft geen algemene reserve.

Bestemmingsreserve

De winstreserve die ontstaat als gevolg van de tussentijdse winstneming wordt niet uitgekeerd aan de beide deelnemende gemeenten.

Overige posten

Alle overige posten in de balans zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en ingeval van materiële activa tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de afschrijvingen.

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Alle verplichtingen uit contracten groter dan de Europese Aanbestedingsgrens.

3.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als zijnde het verschil tussen de som van de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de mutatie onderhanden werk en de som van alle kosten en andere lasten over het jaar inclusief de mutaties in de voorzieningen. De tussentijdse resultaten op transacties worden jaarlijks verantwoord naar rato van de voortgang van de grondexploitatie (percentage of completion methode). Verliezen worden verantwoord zodra zij voorzienbaar zijn.

Met ingang van 2016 wordt, als gevolg van de vennootschapsbelastingplicht per 1-1-2016, de verschuldigde vennootschapsbelasting in de resultaatverantwoording opgenomen.

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het fiscale resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening.



Bijlage 1: overzicht taakvelden

Realisatie op taakvelden

De exploitatie posten van Medel zijn toe te delen aan de volgende taakvelden:

- 0.4 Overhead
- 0.5 Treasury
- 3.2. Fysieke bedrijfsinfrastructuur.

De realisatie op taakvelden ziet er als volgt uit:

Taakveld		Realisatie
Bedragen x € 1.000		2020
0.4	Overhead	
	Lasten	193
	Baten	193
0.5	Treasury	
	Lasten	664
	Baten	664
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur	
	Lasten	2.254
	Baten	3.184

Bijlage 2: berekening EMU-saldo

				2020
EMU-SALDO				934.996
EMU-SALDO referentiewaarde				0
Verschil EMU-saldo & referentiewaarde				934.996
Mutaties (1 januari tot 31 december)	Activa	Financiële vaste activa	Kapitaalverstrekkingen en leningen	0
			Uitzettingen	0
		Vlottende activa	Uitzettingen	856.066
			Liquide middelen	27.599
	Passiva	Vaste passiva	Overlopende activa	-53.608
			Vaste schuld	1.000.000
		Vlottende passiva	Vlottende schuld	-1.218.622
			Overlopende passiva	113.684
Eventuele boekwinst bij verkoop effecten en (im)materiële vaste activa				0

Bedrijvenpark Medel

Medelsestraat Oost 17
4004 LE TIEL
Postbus 6278
4000 HG TIEL

T 0344-673700
E info@medel.nl
I www.medel.nl

Rekeningnummer	BNG 28.51.19.990
BTW nummer	NL 8059.03.495.B01
IBAN nummer	NL34 BNGH 0285 1199 90
BIC/SWIFT code	BNGHNL2G



