

Financieel meerjarenplan

Het huidig financieel model van Veneco is grotendeels afhankelijk van de activiteiten uit projectontwikkeling. Voorlopig heeft Veneco haar projecten goed en succesvol weten te realiseren en de vooropgestelde opbrengsten kunnen genereren uit de grondexploitatie van de bedrijventerreinen.

Een begroting opstellen in het beleidsdomein van Veneco is echter geen sinecure. Er zijn immers veel onzekerheden op vlak van planning en vergunningen en de daarop volgende verkopen. Daarom zijn we genoodzaakt om te werken met een aantal aannames qua timing.

Het opstellen van een begroting is een denkoefening over de toekomst van Veneco op vlak van projecten, de financiële middelen en de evaluatie van de mix tussen het inzetten van eigen en vreemd vermogen. Er moeten mogelijkheden zijn om snel op opportuniteiten in te gaan en snel te handelen. Projecten worden steeds beoordeeld op hun toegevoegde economische en maatschappelijke waarde en getoetst aan de statutaire doelstellingen van Veneco.

Op de langere termijn maakt deze afhankelijkheid van de afdeling projectontwikkeling Veneco kwetsbaar voor financiële risico's of tegenvallende resultaten die zich kunnen voordoen. Projectontwikkeling in Vlaanderen wordt steeds juridischer en complexer. Nieuwe risico's duiken op die de positie van de streekontwikkelingsintercommunales en andere, publieke ontwikkelingsbedrijven moeilijker en niet meer exclusief maken.

Een verbreding van de activiteiten en van de financiële basis van Veneco is noodzakelijk.

De toekomst voorbereid op organisatieniveau

Door een zware saneringsoperatie in de jaren negentig beschikt Veneco over verschillende categorieën van aandeelhouders. Om dit historisch gegroeid onevenwicht weg te werken, werden in de afgelopen legislatuur belangrijke beslissingen genomen. Om Veneco financieel gezond te houden, gebeurt het herstellen van het historisch gegroeid onevenwicht stapsgewijs.

Achtergestelde lening

Met het oog op de herschikking van de aandelen en de verlenging van Veneco per 31-12-2016 is op de Algemene Vergadering van 30-06-2015 beslist een superdividend uit te keren van 1.376,53 euro/aandeel. Aangezien alle vennoten op dezelfde manier moesten behandeld worden, kwam dit neer op een totaal uitgekeerd dividend van 12,8 miljoen euro. Dergelijke uitkering van reserves heeft uiteraard een belangrijke impact op het eigen vermogen van Veneco en op mogelijke kredietvoorwaarden.

Dit kon opgelost worden door het saldo dat overbleef na volstorting, door de vennoten terug te laten inbrengen via een achtergestelde lening voor een termijn van 20 jaar (tot 30-06-2035) aan een bruto-intrestvergoeding van 1 % of een jaarkost van 121.795,26 euro. Voordeel is dat deze achtergestelde leningen door de banken worden beschouwd als quasi eigen vermogen waardoor Veneco's financierbaarheid niet in het gedrang komt.

- Terug te betalen aan de Provincie Oost-Vlaanderen vanaf 2020 t.e.m. 2034:
 - In totaliteit: 3.666.290,11 euro (AV 30-06-2015) + 279.958,00 euro (uittrede 13-12-2016) = 3.946.248,11 euro
 - Of per jaar: 244.419,34 euro + 18.663,87 euro = 263.083,21 euro
- Terug te betalen aan de gemeenten op 30-06-2035: 8.233.277,65 euro.

Herschikking van de aandelen van de gemeentelijke vennoten

De gemeenten Aalter, Evergem, Melle, Nazareth en de Provincie Oost-Vlaanderen hebben bij de sanering van Veneco in 1996 hun vorderingen op de vennootschap omgezet in kapitaal, dit vertegenwoordigde een bedrag van 1.721.000 euro. Deze gemeenten en de Provincie Oost-Vlaanderen hadden immers borg gestaan voor leningen van Veneco. De stad Deinze bracht 125.000 euro in om het bedrijventerrein 'De Prikels' gestalte te geven. Deze vennoten zijn oververtegenwoordigd in de aandeelhoudersstructuur van Veneco.

De statutaire eindduur van Veneco per 31-12-2016 was het moment om de tweede stap te zetten in de herschikking van de aandelen. Het is de ambitie om tegen 31-12-2034 (statutaire eindduur) alle vennoten 'gelijkwaardig' te maken en te komen tot één categorie van aandeelhouders. De geldende norm is 2,25 euro/ inwoner en 1 euro per ha. Om aan deze voorwaarde te kunnen voldoen moeten in totaal 3.372 aandelen teruggenomen worden van de vennoten Aalter, Deinze, Evergem, Melle en Nazareth.

Om de financieringsmogelijkheden van Veneco niet in het gedrang te brengen en ervoor te zorgen dat Veneco haar aangegane engagementen tot een goed einde kan brengen, wordt de terugname gespreid over drie periodes, nl. 2022, 2028 en 2034. Daarnaast is ook statutair verankerd dat een solvabiliteitsratio van 30 % de geldende norm is.

Naar analogie met de vergoeding die betaald werd aan de Provincie Oost-Vlaanderen n.a.v. hun uittrede, ontvangen deze vennoten 399,94 euro/aandeel, geïndexeerd aan de gezondheidsindex.

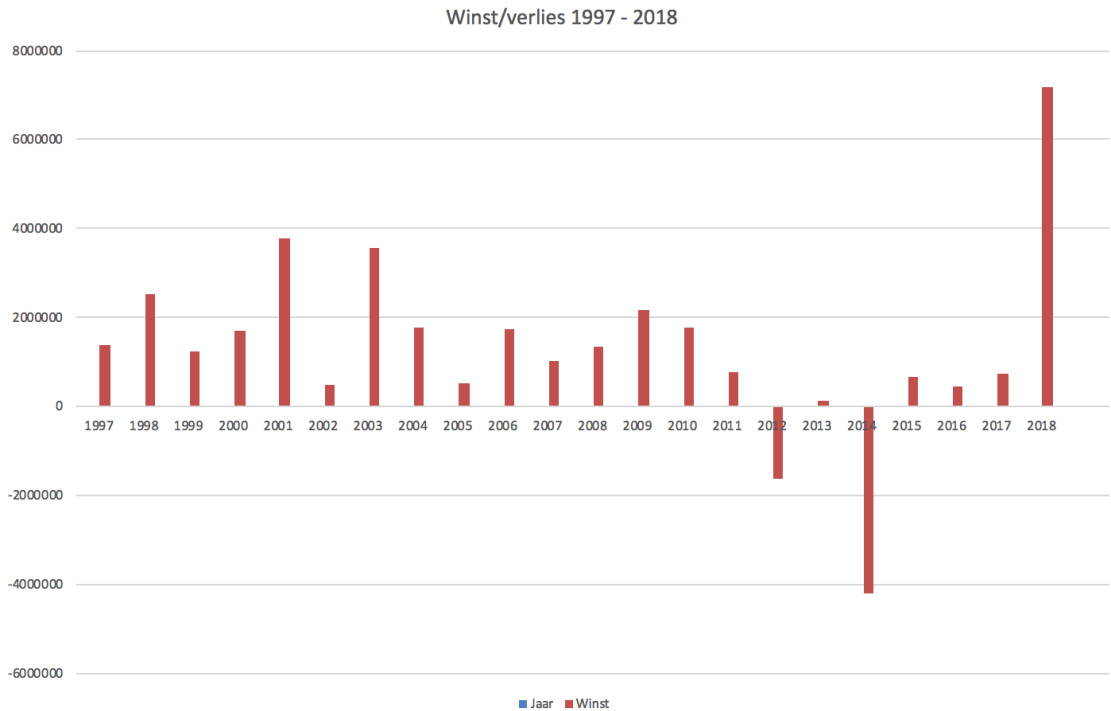
Categorie aandeelhouder	Huidig aantal Aandelen	% aandeel	Te bereiken doel (€ 2,25/ € 1)	% aandeel	Verschil tegenover 31-12-2015	Te ontvangen aan 399,94 euro/aandeel*
Aalter	933	14,22 %	213	6,68 %	- 720	287.956,80
Deinze	500	7,62 %	304	9,53 %	- 196	78.388,24
Evergem	1.256	19,14 %	340	10,66 %	- 916	366.345,04
Melle	763	11,63 %	106	3,32 %	- 657	262.760,58
Nazareth	1.000	15,24 %	118	3,70 %	- 882	352.747,08
Totaal	4.453	67,85 %	1.082	33,90 %	-3.372	1.348.597,68

* Te indexeren aan de gezondheidsindex

Opbouw eigen vermogen

De uitkering van het superdividend en de herschikking van de aandelen van de vennoten heeft een belangrijke impact op het eigen vermogen van Veneco. Het eigen vermogen daalde van 24,6 miljoen euro eind 2012 naar 12,9 miljoen euro eind 2018. Belangrijkste oorzaken hiervan zijn – naast de uitkering van het superdividend - de uittrede van de stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen.

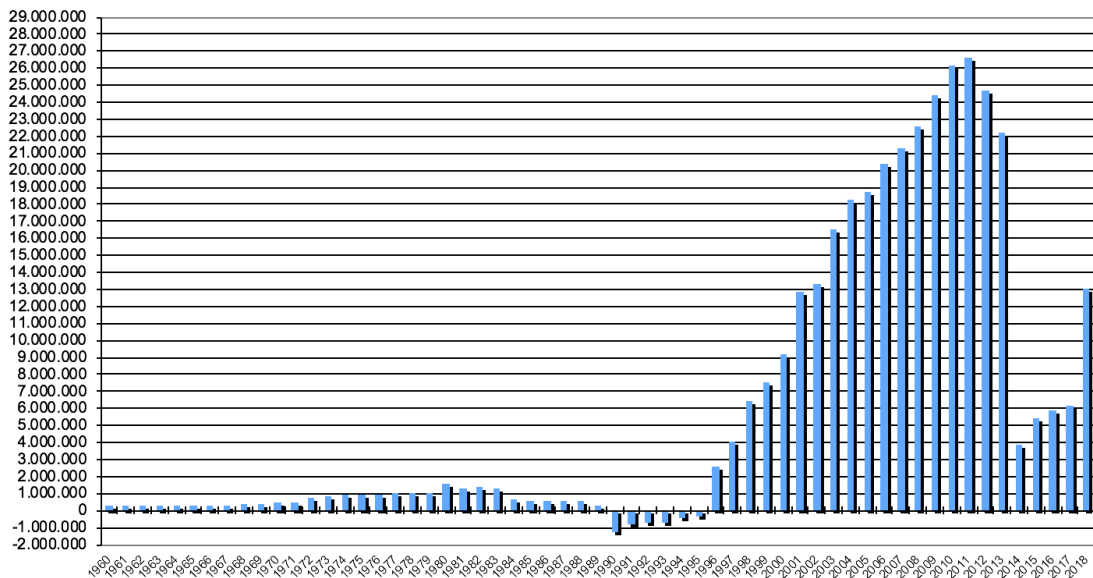
Conform de statutaire bepalingen streeft Veneco het algemeen belang na, heeft het geen handelskarakter en winst oogmerk. Veneco streeft niet naar winstmaximalisatie, maar projecten moeten wel break-even zijn. Ieder boekjaar streven we naar een positief resultaat.



Willen we eind 2034 terug over dezelfde leningscapaciteit beschikken, dan is het noodzakelijk dat het eigen vermogen terug wordt opgebouwd. Het engagement dat genomen is naar de vennoten om de achtergestelde lening in 2035 terug te betalen, is een doelstelling die moet gerealiseerd worden.

Om de leningscapaciteit van Veneco te berekenen houden de kredietverstrekkers ook rekening met de achtergestelde lening van de gemeenten, het zogenaamd gecorrigeerd eigen vermogen. Als in 2035 de achtergestelde lening terugbetaald moet worden aan de vennoten kunnen de banken hier geen rekening meer mee houden. Daarom is de opbouw van het eigen vermogen belangrijk. Een minimum eigen vermogen van 25 miljoen euro tegen eind 2034 wordt vooropgesteld.

Eigen vermogen



Dividenden

De algemene vergadering van 13-12-2016 besliste unaniem dat elke vorm van dividenduitkering wordt uitgesloten.

Het maatschappelijk doel (artikel 2 van de statuten) van Veneco is duidelijk. In tegenstelling tot vroeger is het een bewuste strategische keuze om de middelen terug te laten vloeien naar de streek. Hiermee keren we terug naar de initiële doelstellingen voor de oprichting van streekontwikkelingsintercommunes nl. de economie doen groeien en de welvaart verbeteren (cfr. expansiewetten van 1959).

Innovatiefonds

Als dienstverlenende vereniging hebben wij een dubbele taak. Wij moeten adequaat kunnen inspelen op de vragen en behoeften van onze gemeenten, maar tegelijk willen we als streekontwikkelingsintercommunale ook onze taak opnemen en de regio mee vorm geven met innovatieve projecten. De vragen en behoeften van de gemeenten zijn zeer specifiek en niet zomaar door de private markt te

beantwoorden. Om een antwoord te kunnen bieden op die nieuwe vragen en behoeften zijn ook financiële middelen nodig. Veneco riep hiervoor in 2016 het innovatiefonds in het leven. Het innovatiefonds wordt gespijsd door de opbrengsten die we genereren uit projectontwikkeling.

De middelen uit het innovatiefonds kunnen enkel gebruikt worden in de opstartfase van het nieuwe project, daarna moet het project zelfbedruipend zijn en break-even draaien.

Aangezien in de legislatuur 2019 - 2024 een aantal belangrijke regionale bedrijventerreinen worden gerealiseerd (geraamde omzet op 6 jaar 92 miljoen euro) verwachten we dat het innovatiefonds kan gespijsd worden met 4,6 miljoen euro.

Aangezien de ontwikkeling van greenfields in de toekomst aanzienlijk zal verminderen, zal ook het spijzen van dit fonds minder snel gaan. De besteding van de middelen zal dan ook gespreid in de tijd (15 jaar) moeten gebeuren.

Streekontwikkeling

In het Meetjesland kent men reeds jaren een sterke streekwerking. Binnen de streekwerking van Veneco konden in het Meetjesland volgende projecten opgezet worden: Meetjesland Klimaatgezond, IOED Meetjesland en het PDPO-project herbruik hoeves. Het is de ambitie van Veneco om ook voor de regio Leie-Schelde/Oostrand deze streekwerking volledig uit te rollen. Deze hoeft niet identiek te zijn aan de streekwerking in het Meetjesland. Beide regio's hebben hun eigen identiteit, aandachtspunten en opportuniteiten. Waar mogelijk wordt beroep gedaan op subsidies, een cofinanciering van de gemeenten is bij subsidieprojecten meestal noodzakelijk. We hopen op die manier de komende legislatuur 3,2 miljoen euro te kunnen investeren in de streek.

Investeringen

In de legislatuur 2006 – 2012 besliste de Raad van Bestuur dat Veneco haar eigen kantoorgebouw zou oprichten. Het kantoorgebouw kon in november 2015 in

gebruik genomen worden. De totale investeringskost bedroeg 1,9 miljoen euro. Hiervan werd 700.000 euro gefinancierd op 15 jaar. Hiervoor moet jaarlijks 60.652,76 euro terugbetaald worden.

Kantoorgebouw Veneco	2019	2020	2021	2022	2023	2024
€ 700.000,00 15/12/2015 Lptd: 15 jaar I = variabel	€ 60.652,76	€ 60.652,76	€ 60.652,76	€ 60.652,76	€ 60.652,76	€ 60.652,76

Het huidige kantoorgebouw kan geen bijkomende groei meer huisvesten. Toch verwachten we de volgende jaren nog een verdere groei in de activiteiten van Veneco. In verhouding met collega intercommunales (WVI 90 medewerkers voor 54 gemeenten en Leiedal 53 medewerkers voor 13 gemeenten) is Veneco nog relatief klein.

De huidige kantoorlocatie van Veneco beschikt over nog heel wat ruimtelijke capaciteit voor bijkomende bebouwing.

Een ruimtelijke rendementsverhoging is hier zeker verantwoord. Een herziening van het bestaande RUP is hiervoor wel noodzakelijk.

De architecten binnen het Veneco-team onderzoeken de uitbreiding van het kantoor door een projectdefinitie uit te schrijven met bijbehorend programma van eisen en de BPA-wijziging te initiëren. Er wordt gedacht aan een verdubbeling van het huidige volume.

Raming investeringsbudget: 2,5 miljoen euro.

Kredieten

Naast de achtergestelde lening van de vennoten en het krediet voor de financiering van het kantoorgebouw heeft Veneco nog 4 kredieten lopen op korte termijn (≤ 5 jaar). Het betreffen 3 kredieten voor de financiering van de projecten van Veneco in het algemeen en 1 krediet dat specifiek is afgesloten voor het project Deinze Ter Wilgen.

Voor dit laatste krediet staat de stad Deinze borg.

Bulletlening Projecten	2019	2020	2021	2022	2023	2024
€ 5.000.000 11/05/2016 Lptd: 5 jaar I = 0,710 %	€ 35.500,00	€ 35.500,00	€ 12.129,16 € 5.000.000,00			
€ 20.000.000 19/09/2017 Lptd: 5 jaar I = 1,146 %	€ 229.200,00	€ 229.200,00	€ 229.200,00	€ 114.600,00 € 20.000.000,00		
€ 10.000.000 02/07/2018 Lptd: 5 jaar I = 1,075 %	€ 107.500,00	€ 107.500,00	€ 107.500,00	€ 107.500,00	€ 54.048,61 € 10.000.000,00	
Totaal projecten	€ 372.200,00	€ 372.200,00	€ 5.348.829,16	€ 20.222.100,00	€ 10.054.048,61	

Bulletlening project Deinze Ter Wilgen	2019	2020	2021	2022	2023	2024
€ 1.350.000,00 24/05/2018 Lptd: 5 jaar I = variabel	€ 2.586,93	€ 2.594,02	€ 2.586,93	€ 2.586,93 € 1.350.000,00		
Totaal project Deinze Ter Wilgen	€ 2.586,93	€ 2.594,02	€ 2.586,93	€ 1.352.586,93		

De totale kredietlasten voor de komende 6 jaar worden geraamd op 39,2 miljoen euro, hiervan is 36,3 miljoen euro voor de financiering van de kredieten voor de projecten.

Personeel

Veneco is een organisatie in expansie waar de verbreding van de activiteiten belangrijk is. Die verbreding van de activiteiten gebeurt op expliciete vraag van de gemeenten. De dienstverlening aan de gemeenten is betalend, maar door samen te werken kunnen schaalvoordelen bekomen worden.

Veneco is in 2013 gestart met een groep van 8 medewerkers, eind 2018 telt de organisatie 25 medewerkers.

Uit de bezoeken aan de schepencolleges blijkt dat er nog heel wat vragen zijn bij de gemeenten die een oplossing nodig hebben en waarvoor Veneco een

dienstverlening kan uitrollen. Op vandaag gaat het over een interne dienst voor preventie en bescherming, archeologie, mobiliteit, PPS-projecten. Geraamd wordt dat het personeelsbestand de komende legislatuur nog kan uitbreiden met 10 werknemers.

Het is duidelijk dat deze uitbreiding van het personeelsbestand er enkel kan komen als daar een betalende dienstverlening tegenover staat.

Responsabiliseringsbijdrage

De responsabiliseringsbijdrage is verschuldigd door de provinciale en plaatselijke besturen waarvan de pensioenlast voor hun gewezen vastbenoemde personeelsleden en/of rechthebbenden, die in een bepaald kalenderjaar gedragen wordt door het Gesolidariseerde pensioenfonds, meer bedraagt dan de wettelijke basispensioenbijdrage die zij voor datzelfde jaar verschuldigd zijn in toepassing van artikel 18 van de wet van 24 oktober 2011. Het verschil tussen beiden (=deficit) wordt vermenigvuldigd met de responsabiliseringscoëfficiënt en het resultaat vormt het bedrag van de bruto responsabiliseringsbijdrage.

Bij de federale pensioendienst is een raming van de responsabiliseringsbijdrage opgevraagd voor de komende jaren. Wij hebben deze ontvangen voor de jaren 2017 t.e.m. 2023. De raming is opgemaakt op basis van een pensioenenquête die de Federale Pensioendienst georganiseerd heeft onder de provinciale en plaatselijke besturen. De raming is opgemaakt op basis van de huidige stand van de wetgeving. Er werd geen rekening gehouden met eventuele inzet van reserves of toewijzing van bijkomende financiële middelen aan het Gesolidariseerd pensioenfonds noch met de mogelijke wijzigingen aan het mechanisme van de responsabilisering waarover momenteel nog geen beslissing genomen is.

Jaarlijks moet Veneco ongeveer 145.000 euro betaald worden aan responsabiliseringsbijdrage. Deze bijdrage moet Veneco blijven betalen totdat de vastbenoemde personeelsleden komen te overlijden. De bedrijfsrevisor heeft dan ook gevraagd om een actuariële berekening van de responsabiliseringsbijdrage te laten opmaken door een actuaris. Op basis van deze berekening is in het boekjaar 2018 een voorziening aangelegd van 1,8 miljoen euro. Op het ogenblik dat nieuwe gegevens ter beschikking komen van de federale pensioendienst, zal deze geactualiseerd worden.

JAAR	RESPONSABILISERINGS-COËFFICIËNT	RESPONSABILISERINGS-BIJDRAGE
2017	100,00%	€ 138.925
2018	100,00%	€ 140.870
2019	100,00%	€ 142.702
2020	100,00%	€ 144.414
2021	100,00%	€ 146.003
2022	100,00%	€ 147.536
2023	100,00%	€ 149.011

De totale personeelskost wordt voor de komende 6 jaar geraamd op 19,2 miljoen euro.

Kostedelende vereniging

Vanaf 1 juli 2017 ontwikkelt Veneco haar werkzaamheden voor BTW-doeleinden als een 'zelfstandige groepering', ook wel 'kostedelende vereniging' genoemd (conform artikel 44 § 2bis Wbtw).

De toepassing van dit btw-regime biedt onze vennoten volgende voordelen:

- De dienstverlening van Veneco aan haar vennoten is in principe vrijgesteld van BTW.
- Veneco werkt naar de vennoten toe op een kostedelende basis. Dit betekent dat Veneco bij het bepalen van de vergoeding voor de verstrekte diensten aan de vennoten geen winstmarges aanrekent.

De inkomsten uit dienstverlening worden de komende 6 jaar geraamd op 6 miljoen euro.

Vennootschapsbelasting

Tot 31-12-2014 was Veneco onderworpen aan de rechtspersonenbelasting categorie 1. De wet van 19-12-2014 heeft ervoor gezorgd dat vanaf 01-01-2015 Veneco onderworpen is aan de vennootschapsbelasting.

In 2018 werd de vennootschapsbelasting grondig hervormd.

De nieuwe tarieven zijn als volgt:

	2018 - 2019	Vanaf 2020	Voor wie
Nieuw basistarief	29,58 % (29 % + 2 % crisisbijdrage)	25 %	- Grote vennootschappen - Kleine vennootschappen die geen minimale bedrijfsleidersbezoldiging uitkeren - Dochtervennootschappen - Beleggingsvennootschappen - Financiële vennootschappen
Verlaagd vast tarief	20,40 % (20 % + 2 % crisisbijdrage)	20 %	- KMO-vennootschappen die niet tot een van bovenstaande categorieën behoren. Dit tarief geldt enkel op de eerste schijf van 100.000 euro winst.

Meerjarenbegroting 2018 – 2024

Zoals bij de aanvang meegedeeld, is het opmaken van een begroting binnen Veneco geen gemakkelijke oefening. Uitgaven en inkomsten kunnen over meerdere begrotingsjaren lopen omdat deze o.a. afhankelijk zijn van:

- Onderhandelingen verwerving onroerend goed
- Planningsprocessen
- Afleveren onteigeningsmachtigingen
- Afleveren vergunningen
- Aanbestedingsdatum
- Startdatum werken – weersomstandigheden
- Aanvang commercialisatie
- Grond- en pandenbeleid

Waar mogelijk kunnen er steeds nieuwe opportuniteiten aangegrepen worden. In deze begroting wordt nog geen uitspraak gedaan welke projecten met eigen middelen en vreemde middelen zullen gefinancierd worden. De aanleg van de nodige financiële buffer, de evolutie op de geldmarkten, de algemene economische toestand en de opnamesnelheid van de bedrijfsgronden zijn hier bepalende sleutelementen.

Uitgaven 2019 – 2024

GEWONE UITGAVEN	21.602.000
Algemene kosten	
Erelonen advocaten, revisor, enz.	
Kosten beheersorganen	
Personeelskosten	
Publiciteit	
Verzekeringen	
Werkingskosten	
FINANCIËLE LASTEN	39.204.000
Kantoorgebouw Veneco	
Bulletlening projecten	
Globale kredietopening 5 miljoen euro	
Globale kredietopening 20 miljoen euro	
Globale kredietopening 10 miljoen euro	
Achtergestelde lening vennoten	
Terugneming aandelen vennoten categorie 1	
BIJZONDER UITGAVEN	2.550.000
Uitgaven kantoorgebouw Veneco	
60 jaar Veneco	
UITGAVEN DIENSTVERLENING	1.054.000
Projectgebonden uitgaven	

UITGAVEN STREEKONTWIKKELING

1.692.000

Projectgebonden uitgaven

Promotor subsidie projecten

UITGAVEN PROJECTEN

66.842.000

Aankopen bedrijventerreinen en woonzones

Opportunities bedrijventerreinen en woonzones

Uitgifte bedrijventerreinen

- Bedrijventerrein De Prijkels – Deinze – Nazareth – Kruisem
- Bedrijventerrein Kunstberg – Eeklo
- Bedrijventerrein Balgerhoeke – Eeklo
- Bedrijventerrein Rieme Noord – Evergem
- KMO-zone De Meire – Gavere
- KMO-zone Moerakker – Aalter
- Bedrijvenpark – Maldegem
- KMO-zone Singelken – Sint-Laureins

Beheer bedrijventerreinen

- KMO-park Burgstraat – Destelbergen
- KMO-zone Lozen Boer – Lochristi – bedrijfsverzamelgebouw
- Transformatieproject Veneco – Eke
- KMO-zone Ter Mote – Deinze
- KMO-zone AKMOII – Assenede
- KMO-zone Panhuis – Destelbergen
- KMO-zone Mispelare – Lievegem
- KMO-zone Dries – Zulte
- KMO-zone De Schachelaar – Zulte

Uitgifte woonzones

- Woonzone Ter Wilgen – Deinze
- Woonzone Onderdale fase 1 – Aalter
- Woonzone Onderdale fase 2 – Aalter
- Kapel Leihoeck – Zulte

Beheer woonzones

- Woonzone Ter Ide – Nazareth
- Woonzone Centrum – Gavere

Totaal uitgaven

132.944.000

Inkomsten 2019 – 2024

INKOMSTEN UIT PROJECTONTWIKKELING

92.257.000

KMO-zone Kunstberg – Eeklo

KMO-zone Singelken – Sint-Laureins

KMO-zone De Meire – Gavere

KMO-zone Moerakker – Aalter

Bedrijventerrein De Prijckels – Deinze – Nazareth – Kruisem

Bedrijvenpark Maldegem

Bedrijventerrein Rieme-Noord – Evergem

Bedrijventerrein Balgerhoeke – Eeklo

Woonzone Onderdale fase 1 – Aalter

Woonzone Onderdale fase 2 – Aalter

Woonzone Ter Wilgen – Deinze

Kapel Leiehoek – Zulte

INKOMSTEN UIT DIENSTVERLENING **6.583.000**

Dienst ruimte

Dienst mobiliteit

Dienst handhaving

Dienst VEA

Dienstverlening Meetjesland Klimaatgezond

Dienstverlening detailhandelsplannen

Dienstverlening interne dienst preventie en bescherming op het werk

Dienstverlening archeologie

Dienstverlening beheersplannen

INKOMSTEN UIT STREEKONTWIKKELING **3.217.000**

Bijdrage streekwerking

Subsidie projectenfonds

Subsidie ESF

Subsidie onroerend erfgoed – IOED Meetjesland

Bijdrage deelnemende gemeenten IOED Meetjesland

Subsidie PDPO – Hergebruik hoeses

Subsidie projectwerking Meetjesland Klimaatgezond

INKOMSTEN UIT BELEGGINGEN **68.000**

LIQUIDE MIDDELEN **30.819.000**

Totaal inkomsten **132.944.000**