NIEUW REIJERWAARD

G... -organisatie
...EKOMEN
reg. n...
26 MAART 2019
gem.

Raad van de gemeente Ridderkerk
T.a.v. de heer J. van Straalen
Postbus 271
2980 AG RIDDERKERK
NEDERLAND

Contact C. Sonneveld
Telefoon 0180- 200032
E-mail sonneveld@nieuwreijerwaard.eu
Uw kenmerk -
Ons kenmerk UIT/06544
Onderwerp Zienswijzeprocedure begroting 2020 en begrotingswijziging nummer 1 2019
Bijlage(n) 1
Datum 25 maart 2019

Geachte heer Van Straalen,

In artikel 31 van de gemeenschappelijke regeling Nieuw Reijerwaard is de procedure opgenomen met betrekking tot het vaststellen van de begroting en begrotingswijzigingen. De procedure is voorgeschreven in artikel 35 van de Wet gemeenschappelijke regelingen.

De GRNR is voornemens om in de vergadering van het Algemeen Bestuur van 1 juli 2019 de begroting en begrotingswijziging nummer 1 van 2019 vast te stellen. *Bijgevoegd vindt u de ontwerpbegroting 2019 met meerjarenperspectief 2020-2022*, zoals die door het Dagelijks Bestuur op 6 maart 2019 is vastgesteld.

Uw raad heeft tot **24 mei 2019** de gelegenheid voor het indienen van een zienswijze op deze stukken (begroting 2020 en begrotingswijziging nummer 1 van begroting 2019).

Toelichting
De GR Nieuw Reijerwaard is ingericht om binnen haar rechtsgebied minimaal 90 hectare bedrijventerrein met de daarbij horende ontsluiting en groen te ontwikkelen. Daarvoor voert de GRNR een grondexploitatie, waarin alle kosten en opbrengsten van de GRNR zijn opgenomen. De grondexploitatie wordt twee keer per jaar geactualiseerd en de meest actuele versie is 20 maart jongstleden door het Algemeen Bestuur vastgesteld.

De grondexploitatie is de begroting voor de looptijd van het gehele project. Op basis van de grondexploitatie is deze begroting voor het jaar 2020 opgesteld. De jaarschijf 2020 vanuit de vigerende grondexploitatie sluit naadloos aan op de cijfers in de begroting 2020. In de ontwerpbegroting is een doorzicht opgenomen over de jaren 2020 t/m 2022. De grondexploitatie, waarop de voorliggende ontwerpbegroting en ontwerp-begrotingswijziging zijn gebaseerd, is op de bij uw gemeente gebruikelijke manier via de griffie beschikbaar.

De begroting 2019 moet aangepast worden aan de huidige grondexploitatie omdat de begroting 2019 nog afgestemd is op de vorige grondexploitatie. De jaarschijf 2019 van de recente grondexploitatie moet immers aansluiten op de begroting 2019. De aanpassing bestaat uit een aanpassing in de fasering van gronden waardoor zowel de kosten als de baten iets neerwaarts bijgesteld worden.

Met de volgende aanpassingen is begroting 2019 weer conform de geactualiseerde grondexploitatie van oktober 2018:
Bedragen in € 1.000

	Primitieve begroting	Begroting na 1e wijz.	Mutatie
Totaal lasten	*46.853*	*41.412*	*-5.441*
Totaal baten	*43.779*	*36.843*	*-6.936*
OHW (Onderhanden werk)	3.074	4.569	1.495

Sinds eind 2011 is de website van de GRNR in de lucht: www.nieuwreijerwaard.eu. Op de website is informatie te vinden over de ontwikkeling van het bedrijventerrein en wat daar mee samenhangt. Via de site kan een ieder zich abonneren op een digitale nieuwsbrief die elke twee tot drie weken uitkomt. De data en stukken voor de vergaderingen van het

Algemeen Bestuur van de GRNR zijn in een specifiek tabblad ondergebracht. De vergaderingen van het Algemeen Bestuur zijn live en achteraf via internet te beluisteren. Tevens is onlangs de website www.dutchfreshport.eu gelanceerd. Deze website richt zich specifiek op de verkoop van percelen. Om de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard, maar vooral de omvang, de eenheid en de uniciteit van Foodcenter Reijerwaard zichtbaar te maken, is er een digitale kaart ontwikkeld. Alle bedrijven en ontwikkelingen binnen het cluster zijn op de kaart te vinden. Zo biedt de kaart veel informatie voor bedrijven die zich hier willen vestigen.

Wij beseffen dat er vanuit verschillende kanten en verschillende belangen veel belangstelling en aandacht is voor de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard en proberen de informatie daarover op deze manier zo toegankelijk mogelijk te maken.

Met vriendelijke groet,

Dhr. A.W. Schippers
Directeur GR Nieuw Reijerwaard

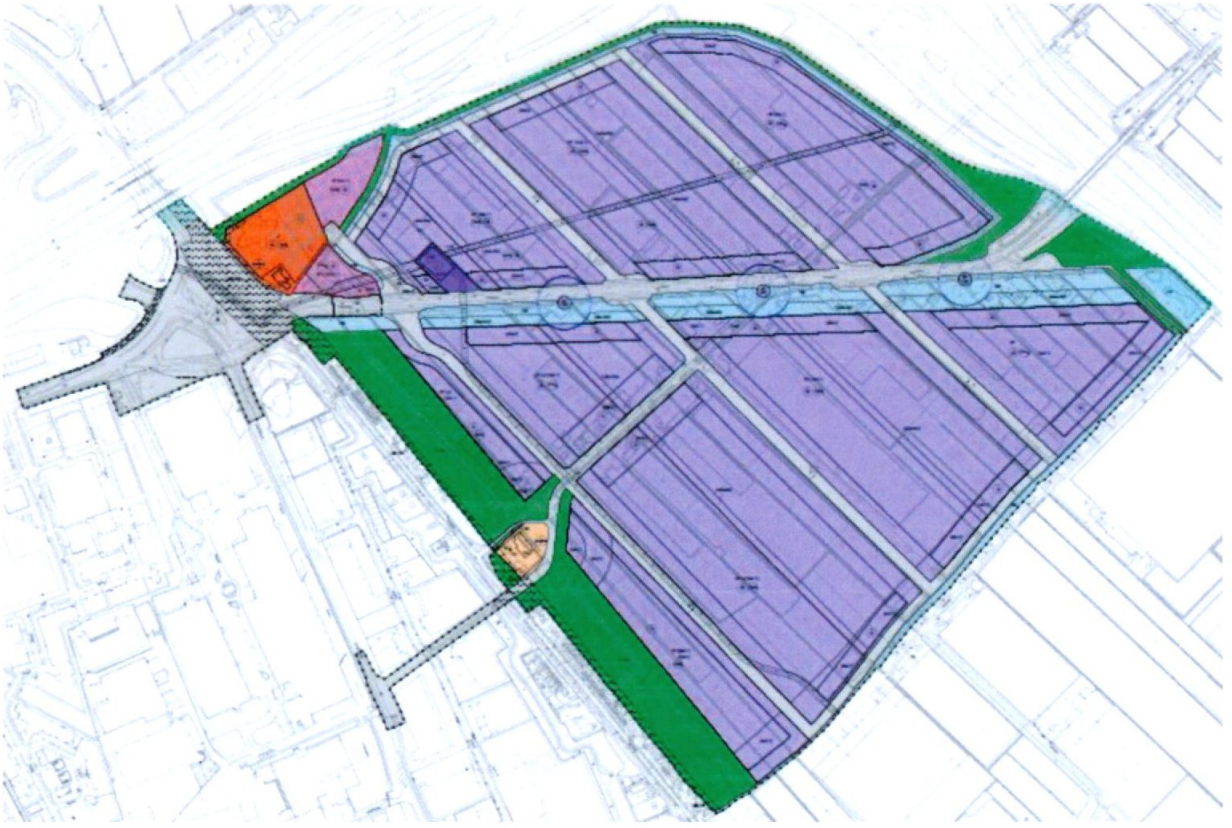
RAPPORT

NIEUW REIJERWAARD

Begroting 2020 en meerjarenbegroting 2021-2023

Openbaar

WERK/00997 – concept tbv zienswijze



KAVELS VOOR VERS-LOGISTIEK

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding ... 4
1.1 Bepalingen mbt de begrotingscyclus ... 4
HOOFDSTUK 2 Beleidsbegroting ... 5
2.1 Doelstelling / effect van beleid ... 5
2.2 Beleidskaders ... 5
2.3 Projectorganisatie ... 5
2.4 Geplande activiteiten 2020 ... 5
2.5 Diverse aangelegenheden ... 7
2.5.A Algemene dekkingsmiddelen ... 7
2.5.B Kosten overhead ... 7
2.5.C Heffing Vennootschapsbelasting ... 7
2.5.D Bedrag onvoorzien ... 7
2.6 Bijzondere omstandigheden ... 7
HOOFDSTUK 3 Paragrafen ... 8
3.1 Inleiding ... 8
3.2 Paragraaf lokale heffingen ... 8
3.3 Paragraaf weerstandsvermogen ... 8
3.4 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen ... 9
3.5 Financieringsparagraaf ... 9
3.5.A Kasgeldlimiet ... 9
3.5.B Renterisiconorm ... 9
3.5.C Schatkistbankieren ... 10
3.6 Bedrijfsvoeringparagraaf ... 10
3.7 Paragraaf Verbonden Partijen ... 10
3.8 Grondbeleid ... 11
3.8.A Visie en doelstelling ... 11
3.8.B Aan- en verkopen van grond ... 11
3.8.C Grondexploitatie ... 11
3.8.D Risico's in de grondexploitatie ... 12
3.8.E Winst en verliesneming grondexploitatie ... 13
HOOFDSTUK 4 Financiële begroting ... 13
4.1 Overzicht van baten en lasten 2020 ... 13
4.2 Omschrijving overzicht baten en lasten ... 13
4.2.A Inleiding ... 13
4.2.B Lasten ... 13
4.2.C Baten ... 14
HOOFDSTUK 5 Meerjarenoverzichten 2020 – 2023 ... 15
5.1 Meerjarenraming 2020-2023 ... 15
5.2 Investerings- en financieringsstaat ... 15
5.3 Geprognotiseerde balans ... 15
5.4 Begroting in taakvelden ... 15

Colofon
Auteur Directeur Nieuw Reijerwaard
Datum 27 februari 2019

HOOFDSTUK 1 Inleiding

Bij deze treft u de begroting van de gemeenschappelijke regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR) aan voor het jaar 2020, inclusief de meerjarenramingen (2021-2023).
Het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) heeft als uitgangspunt gediend voor het opstellen van de begroting. In afwijking van de regelgeving is geen aparte productenraming opgenomen aangezien de financiële begroting kan volstaan als productenraming.

Alle genoemde bedragen zijn in duizenden

De juridische structuur van de GRNR vloeit voort uit de in 2011 door de gemeenten Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam ingestelde gemeenschappelijke regeling die op 1 januari 2012 in werking is getreden.
Op 19 november 2012 heeft het Algemeen Bestuur ingestemd met een eerste wijziging van de gemeenschappelijke regeling, die bestaat uit een wijziging met betrekking tot het benodigde quorum tijdens een bestuursvergadering. De gemeenteraden van de deelnemende gemeenten hebben met de wijziging ingestemd. De 1e wijziging is op 3 oktober 2013 in werking getreden.
Op 13 oktober 2014 heeft het Algemeen Bestuur ingestemd met een tweede wijziging van de gemeenschappelijke regeling, die bestaat met name uit wijzigingen door de vernieuwde Wet Gemeenschappelijke Regelingen en het rechtsgebied. De gemeenteraden van de deelnemende gemeenten hebben met deze wijziging ingestemd. De 2e wijziging is op 1 januari 2016 in werking getreden.

De juridische structuur van de GRNR bevat de volgende organen:

Algemeen Bestuur (AB)

Het Algemeen Bestuur bestaat uit tien leden, aangewezen uit de raden van de deelnemende gemeenten. De raad van Barendrecht en Ridderkerk hebben elk vier leden uit hun midden, de wethouders en de burgemeester aangewezen die elk voor zich één stem hebben in het AB van de GRNR. De raad van Rotterdam heeft twee wethouders aangewezen die elk twee stemmen hebben in het AB van de GRNR.

Dagelijks Bestuur (DB)

Het Dagelijks Bestuur kent een samenstelling van drie leden met elk één stem. De leden van het Dagelijks Bestuur zijn de leden van het Algemeen Bestuur welke afkomstig zijn van de colleges van burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeenten.

Voorzitter

De Voorzitter is gekozen door het Algemeen Bestuur uit hen die tevens zijn aangewezen als lid van het Dagelijks Bestuur. De plaatsvervangende voorzitter wordt door het Algemeen Bestuur gekozen uit hen die tevens zijn aangewezen als lid van het Dagelijks Bestuur en niet zijn aangewezen als Voorzitter. De voorzitter vertegenwoordigt de GRNR in en buiten rechte. De voorzitter is voorzitter van het Algemeen en Dagelijks Bestuur.

Secretaris en Directeur

De secretaris en directeur worden door het Algemeen Bestuur benoemd. Het zijn onverenigbare functies. De secretaris mede ondertekent alle stukken die van het Algemeen en van het Dagelijks Bestuur uitgaan.
De directeur is onder toezicht van het Dagelijks Bestuur verantwoordelijk voor de administratie, het beheer van vermogenswaarden en het jaarlijks opmaken van de rekening.

Foto: Dagelijks Bestuur februari 2019

1.1 Bepalingen mbt de begrotingscyclus

Het Dagelijks Bestuur zendt - overeenkomstig artikel 31, lid 1 van de gemeenschappelijke regeling - jaarlijks tijdig de ontwerpbegroting voor het komende kalenderjaar voorzien van een toelichting en een inzicht in de financiële toestand en meerjarenraming van de GRNR voor ten minste drie op het begrotingsjaar volgende jaren toe aan Provinciale Staten en de Gemeenteraden. Het begrotingsjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

De ontwerpbegroting wordt in het Dagelijks Bestuur van 6 maart 2019 behandeld. Na vaststelling van de jaarrekening in het Algemeen Bestuur van 18 maart 2019, wordt deze gezonden aan de Gemeenteraden. De Gemeenteraden kunnen binnen acht weken na ontvangst van de ontwerpbegroting bij het Dagelijks Bestuur schriftelijk zienswijze indienen. Het Dagelijks Bestuur voegt deze schriftelijke zienswijzen, eventueel voorzien van een schriftelijke reactie daarop bij de ontwerpbegroting, zoals die aan het Algemeen Bestuur wordt aangeboden.

Het Algemeen Bestuur stelt vervolgens op 1 juli 2019 de begroting vast. Twee weken nadat de begroting is vastgesteld, doch uiterlijk 15 juli 2019 zendt het Dagelijks Bestuur de begroting aan Provinciale Staten.

Grondexploitatie
De grondexploitatie GRNR is op 29 oktober 2018 in de Algemeen Bestuursvergadering van GRNR vastgesteld. Deze grondexploitatie dient als basis voor de begroting 2020. De cijfers van de grondexploitatie komen overeen met de gevraagde budgetten in het jaar 2020.

Functie van de begroting
In maart 2014 heeft het Algemeen Bestuur de financiële en controleverordening GRNR vastgesteld. Op basis van de financiële verordening (artikel 212 Gemeentewet / 216 Provinciewet) heeft het Algemeen Bestuur regels vastgesteld voor het financiële beleid en het financiële beheer alsmede de kaders voor de inrichting van de financiële organisatie. Bij de Controle verordening artikel 213 GW / 217 PW heeft het Algemeen Bestuur de regels vastgesteld voor de controle op het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie.
De financiële functie in de verordening omvat alle directe en indirecte activiteiten en processen ter uitvoering van de onderwerpen die zijn opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). De kernonderwerpen in het besluit zijn de begroting en rekening, de paragrafen en de financiële positie en in relatie daarmee de balans.
De begroting betreft het vaststellen en toedelen van beschikbare gelden en de programma´s die daarmee gerealiseerd moeten worden en vormt het kader waarbinnen de directie van GRNR bevoegd is tot het doen van uitgaven en het aangaan van verplichtingen.
De begroting en de financiële positie zijn in onderlinge samenhang van belang voor het inzicht in de financiën van het GRNR. Om de financiële positie te beoordelen moet de vraag beantwoord worden of de financiën van het GRNR gezond zijn, ook op lange termijn. De grondexploitatie die met deze begroting vertrouwelijk wordt meegezonden, speelt daarin een cruciale rol.
Het te realiseren programma voor het GRNR heeft in 2020 grotendeels betrekking op uitwerking en uitvoering van de plannen voor de ontwikkeling en realisatie van het gebied. Tevens zullen verdere delen bouwrijp worden gemaakt en vinden werkzaamheden op het gebied van infrastructuur plaats. Marketing, Sales & Acquisitie hebben in 2020 een belangrijke plek in de werkzaamheden.

In de ontwerpbegroting 2020 meerjarig 2021-2023 zijn de inhoudelijke en financiële kaders voor de planperiode vastgelegd. Door vaststelling van deze begroting wordt het Dagelijks Bestuur voor de jaarschijf 2020 geautoriseerd tot uitvoering over te gaan van het beleid van de Regeling NR binnen de grenzen van het programma.

HOOFDSTUK 2 Beleidsbegroting

2.1 Doelstelling / effect van beleid
De doelstelling van het beleid is het ontwikkelen van het gebied rondom het Bedrijventerrein NR en het versterken van het totale Foodcenter Reijerwaard (Dutch Fresh Port), gericht op het realiseren van een nieuw economisch knooppunt met een eigen identiteit in de regio Ridderkerk, Barendrecht en Rotterdam. Bij het ontwikkelen van het gebied zal optimaal gebruik worden gemaakt van de vestigingskwaliteiten vanwege de bereikbaarheid.

2.2 Beleidskaders
Condities:
- Medewerking van het ministerie van Verkeer en Waterstaat/Rijkswaterstaat, provincie Zuid-Holland, de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (voormalig Stadsregio Rotterdam), de gemeenten Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam.
- Beschikkingsmacht over de benodigde gronden door de GRNR.
- Economische ontwikkeling die voldoende is om te investeren door ondernemers en projectontwikkelaars.

2.3 Projectorganisatie
De projectorganisatie bestaat in 2020 uit een team van medewerkers (intern en extern ingehuurd) onder leiding van de directeur van de GRNR.

2.4 Geplande activiteiten 2020
De begroting 2020 bestaat uit alle mogelijke werkzaamheden van aankoop van gronden en engineering tot en met woonrijpmaken, verkoop van gronden en acquisitie. Dit heeft te maken met de fase waarin GRNR zich bevindt: in de uitvoeringsfase. Het jaar 2020 wordt gekenmerkt door een grote aandacht voor Marketing, Sales & Acquisitie. Daarnaast vergen voorbereiding en uitwerking de nodige aandacht waarbij de grondaankopen onverminderd doorgaan. De jaren erna zullen steeds meer in het teken staan van uitvoering.

Voor het boekjaar 2020 zijn de volgende activiteiten voorzien in de begroting:
1. Planologische activiteiten;
2. Sloop en bodemonderzoeken uitvoeren;
3. Gronden verwerven;
4. Activiteiten ten behoeve van de voorbereiding en afwerking van de realisatie (bouw- en woonrijpmaken) en uitvoering civiel technische werkzaamheden;
5. Activiteiten in verband met de uitvoering van IJsselmondse Knoop;
6. Activiteiten in verband met uitgifte van gronden, waaronder marketing, sales & acquisitie en
7. Doorlopende activiteiten van het projectbureau.

Ad 1. Planologische activiteiten
Het inpassingsplan is vastgesteld en onherroepelijk. Planologische wijzigingen tijdens het project kunnen noodzakelijk blijken.

Ad 2. Sloop en bodemonderzoeken uitvoeren
- Sloopwerkzaamheden. Aangekochte opstallen moeten gesloopt worden.
- Milieukundige onderzoeken. Aangekochte gronden en opstallen moeten milieukundig onderzocht worden.
- Onderzoeken in verband met Flora & Fauna
- Afronding van het archeologische onderzoek, daar waar eerder de gronden niet toegankelijk waren bv omdat er een kas op stond.

Ad 3 Gronden verwerven
Om de grond uit te kunnen geven, zal GRNR eerst de gronden moeten verwerven. In 2020 wordt het verwerven van gronden gecontinueerd. Activiteiten die uitgevoerd worden per te kopen percelen zijn voorbereiding grondaankoop en overdracht bij notaris.
In 2020 kunnen zowel minnelijke als onteigeningsprocedures bij de verwerving voorkomen.

Ad 4 Bouw- en woonrijpmaken en civieltechnische werken
Voordat gronden verkocht worden, moet er bouwrijp worden gemaakt. Deze activiteit is wel afhankelijk van de uitkomst van de activiteiten verwerving gronden. De werkzaamheden voor het woonrijp maken afgestemd met de bouw van nieuwe bedrijven in het gebied.

- Er zal een vervolg worden gegeven aan het bouwrijp maken van fase 5 t.p.v. het vrijgekomen perceel van Van Vught.
- De grondwal ten zuiden van de Voorweg zal worden ingeplant.
- De grondwal ten noorden van de Voorweg zal verder worden opgehoogd.
- De reconstructie van de Voorweg zal verder worden voorbereid.

Ad 5 IJsselmondse Knoop
In 2020 zullen activiteiten worden voortgezet om IJsselmondse Knoop aan te passen en met de daadwerkelijke uitvoering te starten.
- Doorlopen aanvraag omgevingsvergunning met binnenplanse afwijking.
- Verleggen kabels en leidingen
- Aanbesteden van D&C-contract IJsselmondse Knoop.
- Opstarten ontwerp door opdrachtnemer D&C-contract IJsselmondse knoop.

Ad 6 Verkoopactiviteiten
In 2020 zullen activiteiten worden doorgezet om verkoop van de gronden te bevorderen.
Het Marketing, Sales & Acquisitieplan wordt halfjaarlijks geactualiseerd.

Foto: afsluiten verkoopovereenkomst Van der Valk februari 2019

In 2020 zullen activiteiten worden vervolgd om de Dutch Fresh Port als totaal te versterken. Het bestaande agro/vers/food-cluster gaat een prominentere plaats innemen in de marketing van het totale gebied.
In 2020 zal parkmanagement in de meeste brede zin van het woord daadwerkelijk bestaan. De rechtspersoon van de parkmanagementorganisatie zal bestaan en heeft modules gereed zijn met de mogelijkheid voor ondernemers op de bestaande terreinen van de Dutch Fresh Port om zich aan te sluiten. Er zullen bijeenkomsten georganiseerd worden met bedrijven, scholen en de overheid om de samenwerking tussen deze groepen te bevorderen en tot innovatieve manieren van samenwerking te komen.
Met ondernemers van de hele Dutch Fresh Port zullen de eerste resultaten van de samenwerking op het gebied van gecombineerd transport zichtbaar worden.
De parkeervoorziening voor vrachtwagens en het tankstation binnen de Dutch Fresh Port is aanbesteed en wordt gebouwd, zodat er lucht ontstaat op de bestaande bedrijventerreinen voor wat betreft parkeren.
In 2017 is een concessieovereenkomst gesloten met ENGIE over het produceren en exploiteren van duurzame energie in het gebied. Onderdeel van die overeenkomst is het oprichten van 3 windturbines. Eind 2020 zullen de eerste 2 windturbines draaien.

Ad 7 Activiteiten van Projectbureau
In de uitvoeringsorganisatie vinden veel reguliere activiteiten plaats daaronder valt te verstaan:
- Opstellen producten voor de Planning & Control-cyclus. Voor 2020 bestaat dit uit jaarrekening 2019, begroting 2021 en twee tussentijdse rapportages.
- Afsluiten financieringen. Monitoren kasstromen gedurende het jaar om financieringstekorten tijdig te onderkennen.
- Vaststellen grondexploitatie. Voor 2020 staat eenmaal het actualiseren van de grondexploitatie opgenomen.

- Organiseren van minstens 12 vergaderingen van Dagelijks Bestuur en 2 vergaderingen van Algemeen Bestuur in een jaar.

Gelet op het bovenstaande is de inzet van medewerkers in 2020 vooral gericht op:
- De besluitvorming in DB en AB
- Het verwerven van gronden;
- Het voorbereiden, aanbesteden en begeleiden van civiel technische werkzaamheden;
- Promotie van het gebied alsmede het permanent contact onderhouden met de markt (gebiedsmarketing en accountmanagement);
- Afronden voorbereiding van de realisatiefase,
- Start realisatiefase en
- Het verkopen van gronden.
- Het versterken van de Dutch Fresh Port met alles wat daarbij hoort.

2.5 Diverse aangelegenheden
In deze paragraaf worden besproken:
A. Algemene Dekkingsmiddelen
B. Kosten overhead
C. Heffing vennootschapsbelasting
D. Bedrag onvoorzien

2.5.A Algemene dekkingsmiddelen
Onder algemene dekkingsmiddelen worden de middelen begrepen die niet specifiek zijn toe te rekenen aan een bepaald programma, maar waarmee de saldi op de diverse programma's worden gedekt. GRNR kent maar 1 programma omdat er 1 project is zodoende worden alle kosten gemaakt ten behoeve van het project.

De algemene dekkingsmiddelen zijn lokale heffingen, algemene uitkering, dividend, saldo financieringsfunctie en overige algemene dekkingsmiddelen. Alle onderdelen van de algemene dekkingsmiddelen zijn bij GRNR € 0. Saldo financieringsfunctie is € 0 omdat alle leningen als projectfinanciering dienen.

Renteresultaat taakveld treasury	2020
Rente lasten	2.066
Rente door te belasten aan grex	-2.066
Aan taakvelden toe te rekenen externe rente	0
Rente eigen vermogen/voorzieningen	0
Totaal aan taakvelden toe te rekenen rente	0
De toegerekende rente	
Renteresultaat taakveld treasury	0

2.5.B Kosten overhead
Alle bedrijfskosten moeten zo veel mogelijk direct worden toegerekend aan de betreffende activiteiten. Op bladzijde 10 van notitie Overhead Commissie BBV staat opgenomen 'het is mogelijk de overheadlasten die specifiek voor een project worden gemaakt geheel toe te rekenen aan het betreffende project. Omdat GRNR slechts 1 project kent, worden alle uitgaven van overhead gezien als projectuitgaven. De kosten aan overhead zijn dan ook € 0.

2.5.C Heffing Vennootschapsbelasting
In 2016 is de Wet op de Vennootschapsbelasting ook van toepassing verklaard op GRNR.

We hebben een inschatting gemaakt van de implicaties van deze belasting en moeten concluderen dat we vooralsnog niet verwachten om als ondernemer aangemerkt te worden voor de heffing van de vennootschapsbelasting.

Door jurisprudentie over dit onderwerp zal de komende jaren meer duidelijkheid komen. Hierdoor kan ons standpunt mogelijk nog wijzigen. Vooralsnog hanteren we als heffing vennootschapsbelasting € 0.

2.5.D Bedrag onvoorzien
Bedrag onvoorzien is opgenomen bij de algemene dekkingsmiddelen als zijnde een centraal budget voor post onvoorzien. GRNR kent geen centraal budget voor post onvoorzien, enkel een post onvoorzien als onderdeel van het projectbudget. Ofwel bedrag onvoorzien is € 0 als zijnde onderdeel van algemene dekkingsmiddelen.

2.6 Bijzondere omstandigheden
Geen bijzondere omstandigheden.

HOOFDSTUK 3 Paragrafen

3.1 Inleiding

Het Besluit Begroting & Verantwoording Provincies en Gemeenten (kortweg: BBV) schrijft de vorm en inhoud van de begroting en het jaarverslag voor. Hierin is een aantal paragrafen verplicht in zowel de begroting als het jaarverslag. In het hiernavolgende worden de paragrafen benoemd en uitgewerkt dan wel wordt gemotiveerd aangegeven waarom het bestuur de paragrafen niet van toepassing acht.

3.2 Paragraaf lokale heffingen

De GRNR geniet geen inkomsten uit lokale heffingen aangezien het opleggen van lokale heffingen niet tot de taken van de gemeenschappelijke regeling behoort. Deze paragraaf is daarom niet van toepassing.

3.3 Paragraaf weerstandsvermogen

Onder weerstandsvermogen wordt verstaan de mate waarin de GRNR in staat is om financiële tegenvallers op te kunnen vangen, zonder dat dit betekent dat het beleid veranderd moet worden. GRNR heeft nog geen eigen vermogen opgebouwd waarmee ze risico's kan afdekken. Wel heeft ze een positieve grondexploitatie waarmee ze een deel kan opvangen (onder andere de post onvoorzien). Uitgangspunt is dat de grondexploitatie sluitend is en blijft. Alle activiteiten binnen GRNR zijn daarop gebaseerd. Mocht dat onverhoopt niet voldoende zijn, dan is in de statuten van GRNR opgenomen dat de deelnemende gemeenten voor elk 33,3% garant staan in geval van tegenvallers.

De ontwikkeling van de GRNR zit in de fase van planvorming en deels overgaand in uitvoering. Bij de oprichting van de GRNR is een risico-analyse uitgevoerd en een second-opinion op de grondexploitatie.
Bij elke herziening van de grondexploitatie wordt een volledige risico-analyse (inclusief Monte Carlo simulatie) uitgevoerd. In januari 2016 is wederom een uitgebreide risico-analyse uitgevoerd. Risico's en risico-analyse zijn nader beschreven in paragraaf 2.3.H in de paragraaf grondbeleid.

Financiële kengetallen zijn een hulpmiddel voor versneld inzicht in de financiële stand van zaken van GR Nieuw Reijerwaard. De volgende financiële kengetallen worden opgenomen:

A. Netto schuldquote;
B. Netto schuldquote voor alle verstrekte leningen
C. Solvabiliteitsratio;
D. Structurele exploitatieruimte
E. Belastingcapaciteit en
F. Grondexploitatie

Ad A en B. Netto schuldquote. De netto schuldquote weerspiegelt het niveau van de schuldenlast ten opzichte van de inkomsten. GRNR kent geen doorgeleende gelden zodat het kengetal hetzelfde is voor inclusief en exclusief doorgeleende gelden.

Netto schuld quote	2020	2021	2022	2023
Vaste schulden	80.000	25.000	0	0
+Netto vlottende schuld	65.466	58.995	97.108	36.697
+ Overlopende Passiva	1.024	1.024	1.024	1.024
- Financiële activa	0	0	0	0
- Uitzettingen	0	0	0	0
- Liquide middelen	0	0	0	0
- Overlopende activa	4.533	4.533	4.533	4.533
/ Totale Baten	35.249	32.389	33.175	33.399
Netto schuld quote	*403%*	*248%*	*282%*	*99%*

Ad C Solvabiliteitsratio. Dit kengetal geeft inzicht in de mate waarin GRNR gefinancierd is met eigen vermogen.

Solvabiliteitsratio	2020	2021	2022	2023
Eigen vermogen	0	0	0	0
/ Balanstotaal	146.490	85.019	98.132	106.268
Solvabiliteitsratio	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*

Het solvabiliteitsratio laat duidelijk zien dat GRNR volledig is gefinancierd met vreemd vermogen en geen eigen vermogen kent. GRNR bouwt eigen vermogen op als er winst genomen wordt in de grondexploitatie. Dit vindt plaats aan het einde van de looptijd van grondexploitatie. Voorlopig is dan ook nog geen sprake van winstneming.

Ad D. Structurele exploitatieruimte. Dit kengetal geeft het structurele evenwicht van de jaarrekening weer.

Structurele exploitatieruimte	2020	2021	2022	2023
- Structurele lasten	28.943	25.918	16.288	15.110
+ Structurele baten	35.249	32.389	33.175	31.974
+ Reserve toevoeging	0	0	0	0
- Reserve onttrekking	0	0	0	0
/ Totale Baten	35.249	32.389	33.175	31.974
Structurele exploitatie ruimte	*18%*	*20%*	*51%*	*53%*

Ad E. Belastingcapaciteit. Niet van toepassing voor GRNR omdat belastingheffing niet mogelijk is.

Ad F. Grondexploitatie. Dit kengetal geeft een indicatie van risico's van de boekwaarde van de bouwgronden op de totale baten van GRNR.

Grondexploitatie	2020	2021	2022	2023
+ Niet in exploitatie genomen bouwgronden	0	0	0	0
+ Bouwgronden in exploitatie	35.249	32.389	33.175	31.974
/ Totale Baten	35.249	32.389	33.175	31.974
Grondexploitatie	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

Dit kengetal laat duidelijk zien dat GRNR geheel bestaat uit een grondexploitatie.

Analyse financiële kengetallen
Deze kengetallen laten zien dat GRNR voor 100% bestaat uit een grondexploitatie, welke volledig gefinancierd is met vreemd vermogen en nog geen eigen vermogen heeft opgebouwd. De kengetallen weerspiegelen de verhoudingen die zich in één jaar voordoen terwijl een grondexploitatie gezien moet worden als een totaalbeeld van alle jaren. De verlaging van de netto schuld quote in 2023 toont aan dat de inkomsten op lange termijn verbeteren zodat de langlopende leningen afgelost kunnen worden.

De grondexploitatie voor het totale project is positief en dit komt niet tot uitdrukking in bovenstaande kengetallen welke zich op één jaar richten. Om die reden geeft de positieve netto contante waarde van de grondexploitatie van € 291 een duidelijker beeld, namelijk dat het naar verwachting een winstgevend beeld laat zien voor de gehele looptijd.

3.4 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen
Op de balans van de GRNR komen geen kapitaalgoederen voor, aangezien de gronden welke tot ontwikkeling worden gebracht als onderhanden werk opgenomen worden bij de voorraden. Ze staan niet duurzaam ten dienste van de bedrijfsuitoefening van de gemeenschappelijke regeling.

3.5 Financieringsparagraaf
In het besluit van de gemeenschappelijke regeling is in artikel 34 bepaald dat de behoefte aan financiële middelen geregeld kan worden door middel van een door één van de deelnemende gemeenten aan te bieden rekening courant of bij een bancaire instelling. De GRNR betrekt de benodigde financiële middelen van de BNG.

3.5.A Kasgeldlimiet
De GRNR mag niet onbeperkt kort geld aantrekken. Om te voorkomen dat er teveel kortgeld wordt geleend waardoor teveel renterisico op korte termijn wordt gelopen is de kasgeldlimiet ingesteld. De kasgeldlimiet is een percentage (8,2%) van het totaal van de begroting. Voor GRNR komt dat uit op € 2.373 (= 8,2% van € 28.943) in 2020.

Onder kasgeld wordt in deze verstaan het saldo van alle kortlopende schulden (<1 jaar) plus alle variabele leningen, liquide middelen en de vorderingen op korte termijn. Het verloop van het kort geld wordt voor 2020 als volgt ingeschat:

Kasstroom	Q1-20	Q2-20	Q3-20	Q4-20
Saldo gemiddeld	*-88.015*	*-86.438*	*-84.861*	*-83.285*
Kasgeldlimiet	*2.408*			
Overschrijding	85.641	84.065	82.488	80.912
Ruimte kasgeldlimiet	0	0	0	0

Het is duidelijk dat er een langlopende geldlening afgesloten moet worden in 2019 of 2020 om aan de financieringsbehoefte te voldoen. Gedurende het jaar wordt de situatie gemonitord om deze te monitoren en maatregelen te treffen.

3.5.B Renterisiconorm
Naast kortlopende gelden heeft GRNR met name langlopende gelden nodig om in de financieringsbehoefte te voorzien. Langlopende gelden zijn leningen met een looptijd langer dan 1 jaar. Bij het opstellen van deze begroting zijn er twee langlopende leningen afgesloten; een lening van € 55.000 voor de periode 2013-2021 en een lening van € 25.000 voor de periode 2016-2023. Aanvullende langlopende financiering kan zich voordoen in 2019 en 2020 als de financieringsbehoefte in die jaren niet meer kortlopend kan worden ingevuld.

Ook voor de langlopende leningen bestaat een norm om te voorkomen dat er teveel renterisico op langlopende leningen wordt gelopen. Deze norm heet de renterisiconorm. Deze renterisiconorm bestaat uit de eis dat de som van de aflossingen en de rentewijzigingen in een bepaald jaar kleiner moet zijn dan 20% van de begroting van een bepaald jaar. Bij het begrotingstotaal van € 28.943 wordt de renterisiconorm voor 2020 € 5.789. Afwijkingen zijn toegestaan, maar het gemiddelde van 4 jaar moet weer voldoen aan de 20% norm.

Het meerjarig verloop van de renterisiconorm is als volgt:

Renterisiconorm	2020	2021	2022	2023
Renteherziening	0	0	0	0
+ Aflossingen	0	55.000	25.000	0
Renterisico	0	0	0	0
Renterisiconorm	5.789	5.184	3.258	3.022
Overschrijding	0	0	0	0
Ruimte rentenorm	5.789	5.184	3.258	3.022

Bij het opstellen van de begroting 2020 is ervan uitgegaan dat de ontvangsten vanuit subsidie en grondverkopen in 2020 tijdig plaatsvinden

.

GRNR heeft geen aflopende en tevens opnieuw af te sluiten langlopende leningen in 2020 zodat er geen renterisico bestaat. Aangezien in 2020 geen renterisico bestaat zal de norm niet overschreden worden.

3.5.C Schatkistbankieren

De financieringsbehoefte is in 2020 redelijk in evenwicht met de kasstromen. Hierdoor ligt het nog niet in de lijn der verwachting dat in 2020 overtollige middelen zullen hebben die we in de schatkist moeten zetten. Een uitzetting in de schatkist is dus in 2020 wederom niet te verwachten. Uitzetting in de schatkist wordt dan ook begroot op € 0.

Schatkistbankieren	Q1-20	Q2-20	Q3-20	Q4-20
Middelen buiten schatkist	0	0	0	0
Drempelbedrag	250	250	250	250
Ruimte onder drempelbedrag	250	250	250	250
Overschrijding drempelbedrag	0	0	0	0

3.6 Bedrijfsvoeringparagraaf

Bedrijfsvoering bestaat traditioneel uit de onderdelen personeel & organisatie, financiën en informatisering & automatisering.

De GRNR heeft zelf geen personeel in dienst. De ICT (hardware, software en serverruimte) wordt extern gehuurd. Voorts huurt GRNR een tijdelijke kantoorhuisvesting (keet) van Portakabin.

De leden van het Algemeen en het Dagelijks Bestuur waaronder ook de Voorzitter, samengesteld uit de Colleges van B&W en de Gemeenteraden van de drie deelnemende gemeenten, ontvangen van de GRNR geen vergoeding.

Het Algemeen Bestuur heeft een directeur extern ingehuurd voor een marktconform tarief. De vergoeding is conform de Wet Normering Topinkomens. Secretaris wordt ingehuurd van de BAR-organisatie tegen het gemeentelijk inhuurtarief.

Voor de exploitatie van de GRNR worden nog de volgende kosten gemaakt:

- Huisvesting. Sinds 2015 is GRNR gehuisvest op een locatie aan de Verbindingsweg in het werkgebied van GRNR.
- Informatisering & automatisering. De ICT-omgeving bestaat uit hardware, software en een eigen externe server en wordt extern ingehuurd.
- Diverse functionarissen worden in 2020 ingehuurd van zowel de gemeenten als extern voor diverse werkzaamheden

Foto: huisvesting projectbureau

Weliswaar is in de statuten van de GRNR opgenomen dat ze zelf personeel aan mag nemen, vooralsnog worden alle medewerkers ingehuurd. Er wordt zowel ingehuurd bij de gemeenten als extern. Door extern in te huren wordt de zelfstandigheid van de GR onderstreept.

3.7 Paragraaf Verbonden Partijen

Een samenwerking is een verbonden partij als GRNR er zowel financieel EN bestuurlijk belang in heeft door financiële en bestuurlijke inbreng ter beschikking te stellen. Onder bestuurlijk belang wordt verstaan een zetel in het bestuur van een rechtspersoon of het hebben van stemrecht. Financieel belang is er, als de Regeling middelen ter beschikking heeft gesteld en die kwijt is in geval van faillissement van de verbonden partij of als financiële problemen bij de verbonden partij verhaald kunnen worden op de Regeling.

Verbonden partijen kunnen alle denkbare privaatrechtelijke samenwerkingsvormen zoals stichtingen, vennootschappen, verenigingen etc. zijn. Vanwege de verscheidenheid aan privaatrechtelijke constructies is tevens sprake van een grote verscheidenheid aan financiële constructies, zoals aandelen, leningen, subsidies, garanties en bedragen die in geval van faillissement of anderszins door een derde partij op de GRNR kunnen worden verhaald.

Verbonden partijen kennen hun eigen risicopositie. Als er ongedekte grote risicoposities zijn dan zal de Regeling dit mee moeten nemen in de eigen risicopositie in de paragraaf weerstandsvermogen.

De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard gaat een eventuele samenwerking aan voor een specifiek doel. Ondanks de samenwerking blijft de GRNR zelf eindverantwoordelijke voor het te behalen resultaat en de realisatie van het beoogde doel.

De GRNR kan volgens het besluit van de gemeenschappelijke regeling in andere rechtspersonen of samenwerkingsverbanden deelnemen.

3.8 Grondbeleid

3.8.A Visie en doelstelling

Het beleid van GRNR heeft tot doel het realiseren van minimaal 90 hectare bedrijfsterrein in Nieuw Reijerwaard. GRNR voert een actief grondbeleid. De ontwikkeling is vooral gericht op de invulling van agro/vers/foodlogistieke bedrijvigheid.

3.8.B Aan- en verkopen van grond

In 2020 worden transacties in grond voorzien. In 2020 vinden verwervingen onverminderd plaats. De verwervingen kunnen minnelijk of door onteigening plaatsvinden.

3.8.C Grondexploitatie

Het complex is een bouwgrond in exploitatie (BIE). In de vergadering van 29 oktober 2018 is door het AB de grondexploitatie 2018 vastgesteld met prijspeil 1 januari 2018. Deze grondexploitatie eindigt op een resultaat van € 290 positief op contante waarde per 01-01-2018. Deze grondexploitatie is een opstelling die een zo getrouw mogelijk beeld geeft van de huidige verwachtingen, gebaseerd op kengetallen en gerealiseerde aanbestedingsresultaten.
In de exploitatie zijn alle planontwikkelingskosten, grondaankopen, sloop-/saneerkosten, de kosten van bouw- en woonrijp maken en apparaatskosten/VTA verwerkt. Aan de opbrengstenkant staan de inkomsten uit subsidies en grondverkopen aan bedrijven opgenomen.

De grondexploitatie met prijspeil 01/01/2018 kent de volgende karakteristieken:

- looptijd tot 2027 (2017 tot 2026)
- rentepercentage 1,51% (2017 1,5%)
- indexering kosten en opbrengsten: 2% jaarlijks
- Boekwaarde GREX per 01-01-2018 € 130.224 (2017 € 109.231).
- Restant raming nominaal tot einde looptijd € 128.222; bestaande uit € 146.022 lasten en € 274.244 baten.
- Netto Contante Waarde 01-01-2018 € 291 positief (2017 € 410).

Het rentetarief grondexploitatie is als volgt opgebouwd:

Opbouw rentetarief		
Rente vaste geldleningen:		1,72 %
€ 55.000 tegen 2,29%		
€ 25.000 tegen 0,47%		
Rente korte geldleningen:		1,0 %
€ 33.400 tegen 1,0%		
Gewogen gemiddeld rentepercentage		*1,51 %*
Vreemd vermogen	€ 180.848	
Eigen vermogen	€ 0	
Balanstotaal	€180.848	
Invloed vermogensopbouw		100 %
Rentetarief grondexploitatie		*1,51 %*

De grondexploitatie bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Planontwikkelingskosten**. Planontwikkelingskosten moeten gemaakt worden om de nieuwe inrichting planologisch te coördineren.
- **Verwerving.** Het gehele gebied van ca. 140 ha. moet verworven worden. In 2020 wordt nog een deel verworven.
- **Slopen/saneren.** De opstallen op geworven grond moet gesloopt worden. Gronden moeten eventueel gesaneerd worden als ze niet schoon zijn.
- **Bouwrijp maken.** Gronden moeten bouwrijp gemaakt worden ten behoeve van de nieuwe inrichting. Eerst worden de gronden ten zuiden van de verbindingsweg bouwrijpgemaakt. In een latere fase ten noorden van de verbindingsweg.
- **Woonrijp maken.** Na de realisatie van de bedrijfspanden wordt de grond woonrijp gemaakt. Eerst worden de gronden ten zuiden van de verbindingsweg woonrijpgemaakt. In een latere fase ten noorden van de verbindingsweg.
- **Apparaatskosten.** Voor de dagelijkse gang van zaken binnen de Regeling worden personele kosten gemaakt voor de directeur en secretaris, huisvesting e.d. Daarnaast moet al naar gelang de fase waarin het project zich bevind vakmedewerkers worden ingehuurd voor het uitvoeren van de grondaankopen, planologische wijzigingen, bouwrijp maken etc.
- **Grondverkopen.** De totale te verkopen oppervlak bedraagt 95,1 ha. In 2020 worden grondverkopen verwacht.
- **Subsidies.** Subsidies worden verwacht van Metropoolregio Rotterdam Den Haag en Provincie Zuid-Holland. De subsidie van Ministerie van Infrastructuur en Milieu is reeds ontvangen. Alle subsidies worden ontvangen in de periode 2014-2020.
- **Overige bijdragen.** In 2020 wordt de eerste concessievergoeding voor de windturbines verwacht.

3.8.D Risico's in de grondexploitatie

In Nieuw Reijerwaard zijn de eerste kavels beschikbaar voor uitgifte. Er moeten nog gronden worden verworven; er lopen twee onteigeningsprocedures. Aan de grondexploitatie die in oktober 2018 geactualiseerd is, ligt een raming voor de civiele kosten (bouw- en woonrijpmaken) ten grondslag. De verwervingskosten zijn gebaseerd op de taxatie die gemaakt is ten behoeve van het exploitatieplan.

Aan de ramingen van grondexploitaties kleeft altijd een inherent risico. Het verwachte resultaat is gebaseerd op de huidige inzichten met betrekking tot de looptijd van de grondexploitaties, het renteverloop en de ontwikkelingen op de markt voor bedrijventerreinen. Verandering van inzichten omtrent de uitvoerbaarheid leidt veelal tot wijzigingen in het financiële beeld van grondexploitaties. Bij elke actualisatie van de grondexploitatie wordt ook de risico-analyse geactualiseerd.

Risico-analyse vindt onder meer plaats door middel van Monte Carlo-simulatie. Middels een Monte-Carlosimulatie kan het risicoprofiel van een grondexploitatie worden bepaald, in de vorm van de bandbreedte waarbinnen het resultaat is gelegen. Daartoe wordt voor verschillende invoergegevens in de grondexploitatie een bandbreedte gedefinieerd waarbinnen deze kan bewegen. In de grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten kunnen immers in de praktijk zowel mee- als tegenvallen. Tevens wordt aangegeven wat de meest waarschijnlijke waarde is, hetgeen over het algemeen de waarde is welke in de grondexploitatie is opgenomen. De bandbreedte van het resultaat met een 90% betrouwbaarheidsinterval bevindt zich tussen € -27.700 en € 11.000.

Belangrijke risico's vanuit de grondexploitatie zijn voor GRNR de fasering en de kosten voor infrastructuur. Het belangrijkste risico binnen de bedrijfsvoering is in control zijn van de kosten gedurende het jaar.

Ad Fasering

Voor het risico van fasering heeft GRNR twee beheersmaatregelen getroffen:

1. Acquisitie. De manier van het plegen van acquisitie drukt een grote stempel op de verkoop. GRNR heeft in 2015 gekozen voor makelaarskantoor JLL om actief acquisitie te plegen. In 2018 is gekozen om te gaan werken met meerdere makelaarskantoren.
2. Verwerven. Het lijkt tegenstrijdig om verwerven te gebruiken voor verkopen, maar is wel degelijk een basisvoorwaarde. GRNR zorgt voor een tijdige verwerving van gronden zodat er ook tijdig gronden beschikbaar zijn voor verkoop.

Ad Infrastructuur

Voor het risico van Infrastructuur heeft GRNR 3 beheersmaatregelen:

1. Ramingen onderbouwen. GRNR is gestart met een GREX die volledig opgebouwd was uit normbedragen. Deze normbedragen worden vervangen door

ramingen waardoor de budgetten specifieker onderbouwd worden.
2. Bestekken uitwerken. Naarmate de bestekken steeds gedetailleerder worden kan het beter gecalculeerd worden. Bij elke VO, DO of TO wordt een besteksraming opgesteld, die passend is bij het type ontwerp. GRNR probeert zo snel mogelijk een fase te doorlopen om zo spoedig mogelijk bij de gedetailleerde TO-raming uit te kunnen komen.
3. Learning loop. Leren van eerdere aanbestedingen. Inmiddels heeft GRNR al meerdere grotere bestekken aanbesteed zodat de ramingen op robuustheid getest zijn. De opgedane ervaringen worden ingezet voor de toekomstige aanbestedingen zodat deze steeds beter aansluiten bij de markt.

Ad Kostencontrol. Voor het risico van kostencontrol heeft GRNR 3 beheersmaatregelen getroffen:
1. Verplichtingenadministratie invoeren. Door het invoeren van de verplichtingenadministratie wordt het inzicht in vrij en besteed budget vergroot.
2. Planeconomische toetsing van verplichtingen. De planeconoom heeft voor het aangaan van een opdracht de opdrachtverlening al getoetst en verwerkt in de grondexploitatie. Op deze wijze bevat de grondexploitatie de meest actuele stand van zaken.
3. Periodiek overleg tussen administratie, planeconomie en projectleiding over de budgetten, uitputting van budgetten, saldo verplichting en afsluiten verplichting. Op deze manier worden overschrijding voorkomen en onderschrijdingen zichtbaar gemaakt.

Een aantal risico's zijn in de afgelopen jaren ook geminimaliseerd of verdwenen. Het inpassingsplan is onherroepelijk, er zijn met de gemeente Ridderkerk afspraken gemaakt over het proces van de omgevingsvergunning, waardoor binnen acht tot twaalf weken een vergunning kan worden verleend.
Er worden gesprekken gevoerd met gegadigden en met een eerste paal in 2018 zit circa vijf jaar tussen de eerste investeringen (grondaankoop) en eerste opbrengsten uit grondverkoop. Dat is voor een ontwikkeling van deze omgeving een hoog tempo.

3.8.E Winst en verliesneming grondexploitatie
In de Gemeenschappelijke Regeling van 1 januari 2012 is opgenomen dat er sprake kan zijn van tussentijdse winstneming gedurende de looptijd van de GR. In de financiële verordening GRNR is opgenomen dat een eventueel batig saldo pas uitbetaald worden nadat de grondexploitatie is gesloten. Voorlopig is dit niet aan de orde.

HOOFDSTUK 4 Financiële begroting

4.1 Overzicht van baten en lasten 2020
Hieronder is het overzicht van baten en lasten voor 2020. De begroting 2020 is gebaseerd op de grondexploitatie van oktober 2018 met prijspeil 01-01-2018.

	Rekening 2018	*Begrot. 2019*	*Begroting 2020*
Programma grondexploitatie			
Lasten	22.409	41.412	28.943
Baten	12.974	36.843	35.249
Mutatie OHW	9.435	4.569	-6.306
Resultaat programma	*0*	*0*	*0*
Lokale heffingen	0	0	0
Algemene uitkering	0	0	0
Dividend	0	0	0
Saldo financ.functie	0	0	0
Ov. Alg. dekkingsmiddelen	0	0	0
Alg. dekkingsmiddelen	*0*	*0*	*0*
Overhead	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0
Post onvoorzien	0	0	0
Saldo baten en lasten	*0*	*0*	*0*
Reserve mutaties	0	0	0
Resultaat	*0*	*0*	*0*

De baten en lasten zijn onder te verdelen in incidentele en structurele baten en lasten. Deze onderverdeling ziet er voor GRNR als volgt uit:

Lasten	
Incidentele lasten	€ 0
Structurele lasten	€ 28.943
Totale lasten	€ 28.943
Baten	
Incidentele baten	€ 0
Structurele baten	€ 35.249
Totale lasten	€ 35.249

4.2 Omschrijving overzicht baten en lasten

4.2.A Inleiding
De begroting is gebaseerd op de in de vergadering van het Algemeen Bestuur van 29 oktober 2018 vastgestelde grondexploitatie voor GRNR per 1 januari 2018. De begroting voor 2020 bestaat uit de jaarschijf 2020 van deze grondexploitatie.

4.2.B Lasten
- **Grond.** Hieronder vallen kosten voor verwerving van grond. In 2020 worden nog gronden verworven.

- **Slopen.** Onder slopen vallen de sloop van opstallen, saneringskosten van aangekochte gronden en alle bodemonderzoeken. In 2020 worden zowel sloopkosten als onderzoekskosten verwacht.

- **Bouw/Woonrijp maken.** Onder Bouwrijpmaken vallen de (voorbereidings)kosten voor het bouwrijp maken van het terrein (grondwerk). Onder woonrijp maken vallen de inrichtingskosten van het gebied. In 2020 worden kosten verwacht voor bouw- en woonrijpmaken.

Foto: aanleg Selderijweg

- **Apparaatskosten.** Onder de apparaatskosten worden alle kosten verstaan voor het maken van plannen en de inzet van personen voor het begeleiden van de uitvoering. Hierbij moet gedacht worden aan civieltechnische begeleiding bouw- en woonrijpmaken, juridische begeleiding van de grondaankopen, planologische begeleiding van de bestemmingsplanwijziging en de invulling van het projectbureau.
  De begrote apparaatskosten bestaan in 2020 uit:
  - Huisvestingslasten onder andere kantoorruimte, ict en archief.
  - Bestuurskosten onder andere Notuleren, audio-bestanden en publicatie.
  - Administratie/financieel onder andere bankkosten en accountant.
  - Personeel; bestaand uit organisatie GRNR (directeur, secretaris, controller, planeconoom en ondersteuning) en overige inhuur op basis van uit te voeren werkzaamheden (verwerving, civiel technisch, duurzaamheid en uitgifte, communicatie, ondersteuning en juridisch)
  - Acquisitie en uitgifte
  - Nog niet gespecificeerd en
  - Stedenbouw en ruimtelijke plannen.

- **Infra.** Onder Infra wordt verstaan het realiseren van de infrastructurele werken binnen het werkgebied. Het bestaat in 2020 uit infra binnen het plangebied (de tweede ontsluiting), aansluitende voorzieningen (reconstructie IJsselmondse Knoop) en IJsselmondse Knoop.

- **Overige lasten.** Onder Overige lasten wordt opgenomen de kosten welke niet onder de eerdere kostensoorten vallen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een bijdragen aan derden.

- **Rentekosten.** In 2020 betreft het rentekosten op de langlopende leningen en rekening courant die afgesloten moet worden omdat de kosten hoger zijn dan de inkomsten. Er worden geen renteopbrengsten verwacht. Gerekend is met 1,51% rente over het saldo onderhanden werk per 1 januari en een half jaar rente van 1,51% over de mutatie van het saldo onderhanden werk van het betreffende jaar. Voor 2020 zijn de rentekosten begroot op € 2.066.

4.2.C Baten

- **Bedrijven.** Opbrengsten betreffen de inkomsten uit grondverkopen voor bedrijven. Voor het jaar 2020 wordt verwachten dat diverse hectare grond zal worden verkocht.

- **Bijdragen Subsidies.** Deze inkomsten betreffen te ontvangen subsidies van Metropoolregio Rotterdam Den Haag en van Provincie Zuid-Holland en van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Voor 2020 wordt de laatste subsidie besteed.

- **Mutatie onderhanden werk.** Alle bovenstaande lasten betreffen de kosten die leiden tot de vervaardiging van bouwrijpe grond. Na verrekening van de verkoopopbrengsten in enig jaar, blijft over de waardering van de grond die achter blijft. Dit betreft de waarde van het onderhanden werk. De mutatie bedraagt in 2020 € 6.306 afname onderhanden werk.

HOOFDSTUK 5 Meerjarenoverzichten 2020 – 2023

5.1 Meerjarenraming 2020-2023

Hieronder is een overzicht opgenomen van de raming van de lasten en baten van de GRNR voor de periode vanaf 2020. Deze raming is gebaseerd op de verschillende jaarschijven van grondexploitatie, zoals die zijn vastgesteld door het Algemeen Bestuur van GRNR op 29 oktober 2018.

	2020	*2021*	*2022*	*2023*
Programma grondexploitatie				
Lasten	28.943	25.918	16.288	15.110
Baten	35.249	32.389	33.175	31.974
Mutatie OHW	-6.306	-6.472	-16.887	-16.864
Resultaat programma	*0*	*0*	*0*	*0*
Lokale heffingen	0	0	0	0
Algemene uitkering	0	0	0	0
Dividend	0	0	0	0
Saldo financ.functie	0	0	0	0
Ov. Alg. dekkingsmiddelen	0	0	0	0
Alg. dekkingsmiddelen	*0*	*0*	*0*	*0*
Overhead	0	0	0	0
Post onvoorzien	0	0	0	0
Saldo baten en lasten	*0*	*0*	*0*	*0*
Reserve mutaties	0	0	0	0
Resultaat	*0*	*0*	*0*	*0*

5.2 Investerings- en financieringsstaat

In dit overzicht wordt het verloop van de investering weergegeven. De enige investering van GRNR is de investering in gronden ofwel de grondexploitatie. Het saldo van Onderhanden Werk geeft het verloop van de investering weer.

Investerings- en financieringsstaat		
OHW 31-12-2018		143.694
Mutatie 2019	+ 4.569	
OHW 31-12-2019		148.263
Mutatie 2020	- 6.306	
OHW 31-12-2020		141.957
Mutatie 2021	- 6.472	
OHW 31-12-2021		135.485
Mutatie 2021	-16.887	
OHW 31-12-2021		118.598
Mutatie 2023	-16.864	
OHW 31-12-2023		101.734

5.3 Geprognotiseerde balans

De geprognotiseerde balans voor de jaren 2020 tot en met 2023 ziet er als volgt uit:

	2020	*2021*	*2022*	*2023*
Activa:				
Vaste Activa	0	0	0	0
Voorraad:				
- grond in exploitatie	141.957	135.485	118.598	101.734
Kortlopend vorder.	4.533	4.533	4.533	4.533
Totaal activa	*146.490*	*140.018*	*123.131*	*106.267*
Passiva:				
Eigen vermogen	0	0	0	0
Voorzieningen	0	0	0	0
Vaste schulden	80.000	25.000	0	0
Kortlopend schulden	66.490	60.019	98.131	106.127
Totaal passiva	*16.490*	*140.018*	*98.131*	*106.127*

5.4 Begroting in taakvelden

Met ingang van de begroting 2019 moet de begroting in taakvelden worden vermeld. Hieronder is de begroting opgenomen met vermelding van de betreffende taakvelden.

taakvelden	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*
0.5 Treasury				
* lasten	2.066	1.971	1.796	1.543
* baten	2.066	1.971	1.796	1.543
3.2 Fysieke bedrijfsinfra				
* lasten	26.876	23.947	14.492	13.567
* baten	26.876	23.947	14.492	13.567

Overige taakvelden zijn voor GRNR niet van toepassing.