

# Begroting 2016 en meerjarenbegroting 2017-2019

## Openbaar

Bijlage bij UIT01596

WERK/00410 – concept begroting naar raden tbv zienswijzeprocedure

VERG00667 – vastgesteld in DB 18 maart 2015



## Inhoud

HOOFDSTUK 1	Inleiding.....	3
	1.1 Bepalingen mbt de begrotingscyclus.....	3
HOOFDSTUK 2	Beleidsbegroting .....	4
	2.1 Doelstelling / effect van beleid.....	4
	2.2 Beleidskaders.....	4
	2.3 Projectorganisatie.....	4
	2.4 Geplande activiteiten 2016.....	4
	2.1 Bijzondere omstandigheden.....	5
HOOFDSTUK 3	Paragrafen .....	6
	3.1 Inleiding.....	6
	3.2 Paragraaf lokale heffingen .....	6
	3.3 Paragraaf weerstandsvermogen .....	6
	3.4 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen .....	6
	3.5 financieringsparagraaf.....	6
	3.5.A Kasgeldlimiet.....	6
	3.5.B Renterisiconorm .....	6
	3.6 Bedrijfsvoeringparagraaf .....	7
	3.7 Paragraaf Verbonden Partijen .....	7
	3.8 Grondbeleid.....	7
	3.8.A Aan- en verkopen van grond.....	7
	3.8.B Grondexploitatie .....	8
	3.8.C Risico's in de grondexploitatie .....	8
	3.8.D Winst en verliesneming grondexploitatie.....	8
HOOFDSTUK 4	Financiële begroting.....	9
	4.1 Overzicht van baten en lasten 2016.....	9
	4.2 Omschrijving overzicht baten en lasten.....	9
	4.2.A Inleiding.....	9
	4.2.B Lasten .....	9
	4.2.C Baten .....	9
HOOFDSTUK 5	Meerjarenoverzichten 2016 – 2019.....	10
	5.1 Meerjarenraming 2016-2019 .....	10
	5.2 Investerings- en financieringsstaat .....	10

### Colofon

Auteur Carin Sonneveld  
 Datum 25 maart 2015

## HOOFDSTUK 1 Inleiding

Bij deze treft u de begroting van de gemeenschappelijke regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR) aan voor het jaar 2016, inclusief de meerjarenramingen (2017-2019). 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.

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.

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 zes leden. 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.

### 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 is in het Dagelijks Bestuur van 18 maart 2015 behandeld. Vervolgens is deze gezonden aan de Gemeenteraden. De Gemeenteraden kunnen binnen zes 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 22 juni 2015 de begroting vast. Twee weken nadat de begroting is vastgesteld, doch uiterlijk 15 juli 2015 zendt het Dagelijks Bestuur de begroting aan Provinciale Staten.

### Grondexploitatie

De grondexploitatie GRNR is op 16 maart 2015 in de Algemeen Bestuursvergadering van GRNR vastgesteld. Deze grondexploitatie dient als basis voor de begroting 2016 ofwel de cijfers van de grondexploitatie komen overeen met de gevraagde budgetten in het jaar 2016.

### 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 2016 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.

In de ontwerpbegroting 2016 meerjarig 2017-2019 zijn de inhoudelijke en financiële kaders voor de planperiode vastgelegd. Door vaststelling van deze begroting wordt het Dagelijks Bestuur voor de jaarschijf 2016 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, 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

Conditie:

- Medewerking van het ministerie van Verkeer en Waterstaat/Rijkswaterstaat, provincie Zuid-Holland, de Stadsregio Rotterdam, de gemeenten Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam.
- Vaststelling inpassingsplan door Provincie Zuid-Holland
- 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 2016 uit een team van medewerkers (intern en extern ingehuurd) onder leiding van de directeur van de GRNR.

### 2.4 Geplande activiteiten 2016

De begroting 2016 bestaat uit alle mogelijke werkzaamheden omdat in 2016 voor het eerst ook woonrijp maken wordt voorzien. Dit heeft te maken met de fase waarin GRNR zich bevindt: van planning naar uitvoering. Het jaar 2016 wordt gekenmerkt door voorbereiding en uitwerking waarbij de grondaankopen onverminderd doorgaan. De jaren erna zullen steeds meer in het teken staan van uitvoering. De verwachting is dat in 2015 de eerste gronden verkocht zullen worden en dat gestart kan worden met woonrijp maken.

Voor het boekjaar 2016 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 van de realisatie (bouwrijpmaken);
5. Activiteiten in verband met de uitvoering van civiel technische werkzaamheden (zoals grondwerk);
6. Activiteiten ten behoeve van de afwerking van het gebied (woonrijp maken);
7. Activiteiten in verband met uitgifte van gronden en
8. Doorlopende activiteiten van het projectbureau.

## Ad 1. Planologische activiteiten

In 2016 zullen weinig planologische activiteiten verricht worden. De beroepsprocedure rond het Inpassingsplan zal in 2015 zijn afgehandeld, zodat het inpassingsplan in 2015 onherroepelijk is. 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
- Archeologische onderzoeken.

## Ad 3 Gronden verwerven

Om de grond uit te kunnen geven, zal GRNR eerst de gronden moeten verwerven. In 2016 wordt het verwerven van gronden gecontinueerd. In 2016 wordt naar verwachting circa 4,3 ha grond en opstallen verworven. Activiteiten die uitgevoerd worden per te kopen percelen zijn voorbereiding grondaankoop en overdracht bij notaris. In 2016 kunnen zowel minnelijke als onteigeningsprocedures bij de verwerving voorkomen.

## Ad 4 Bouwrijpmaken

Voordat gronden verkocht worden, moet er bouwrijp worden gemaakt. Deze activiteit is wel afhankelijk van de uitkomst van de activiteiten verwerving gronden en afronding bezwaren van inpassingsplan.

- In 2016 zal het bestek voor het bouwrijpmaken derde fase worden opgestart en uitgevoerd.
- In 2016 zal de uitvoering van het bouwrijpmaken tweede fase worden afgerond.

## Ad 5 civiel technische activiteiten

- Afronden ontwerpen van de infrastructurele werken, inclusief reconstructie IJsselmondse Knoop.
- Aanbesteding van infrastructurele werken. De tweede ontsluiting is in uitvoering.

## Ad 6. Woonrijp maken

In 2016 worden de werkzaamheden voor het woonrijp maken afgestemd met de bouw van nieuwe bedrijven in het gebied.

## Ad 7 Verkoopactiviteiten

In 2016 zullen activiteiten om verkoop van de gronden te bevorderen worden doorgezet. De in 2015 ingezette afspraken met makelaars zullen worden vervolgd. Het Marketing & Salesplan wordt jaarlijks geactualiseerd.

## Ad 8 Activiteiten van Projectbureau

In de uitvoeringsorganisatie vinden veel reguliere activiteiten plaats daaronder valt te verstaan:

- Opstellen producten voor de Planning & Control-cyclus. Voor 2016 bestaat dit uit jaarrekening 2015, begroting 2017 en twee tussentijdse rapportages.
- Afsluiten financieringen. Monitoren kasstromen gedurende het jaar om financieringstekorten tijdig te onderkennen.
- Vaststellen grondexploitatie. Voor 2016 staat tweemaal het actualiseren van de grondexploitatie opgenomen.
- Organiseren van minstens 8 vergaderingen van Dagelijks Bestuur en 2 vergaderingen van Algemeen Bestuur in een jaar.

Gelet op het bovenstaande is de inzet van medewerkers in 2016 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 en
- Start realisatiefase.

## 2.1 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.

Alle genoemde bedragen zijn in duizenden

### 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.

Bij de oprichting van GRNR is een risico-analyse uitgevoerd en een second-opinion op de grondexploitatie. Jaarlijks bij de actualisatie van de grondexploitatie wordt de risico-analyse ook geactualiseerd.

### 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 betreft 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 € 3.838 (= 8,2% van € 46.799) in 2016.

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 2016 als volgt ingeschat:

	Q1-16	Q2-16	Q3-16	Q4-16
Vlott. mdl begin	-16.416	-17.990	-19.563	-21.137
Vlott. middelen eind	-17.990	-19.563	-21.137	-22.710
<i>Saldo gemiddeld</i>	<i>-17.203</i>	<i>-18.777</i>	<i>-20.350</i>	<i>-21.924</i>
Kasgeldlimiet	3.838	3.838	3.838	3.838
Ruimte	0	0	0	0
Overschrijding	13.365	14.939	16.513	18.086

In 2016 blijft het niet binnen de kasgeldlimiet. In 2015 zal de toezichthouder tijdig om de ontheffing van de kasgeldlimiet worden gevraagd voor 2016.

#### 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 is er één langlopende lening afgesloten van € 55.000 voor de periode 2013-2021. Aanvullende langlopende financiering wordt niet verwacht te worden afgesloten omdat de financieringsbehoefte kortlopend wordt 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 € 46.799 wordt de renterisiconorm voor 2016 € 9.360. 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:

Jaar	2016	2017	2018	2019
Renteherziening	0	0	0	0
Aflossingen	<u>0+</u>	<u>0+</u>	<u>0+</u>	<u>0+</u>
Renterisico	0	0	0	0
Renterisiconorm	9.360	11.155	9.454	7.629
Ruimte	9.360	11.155	9.454	7.629
Overschrijding	0	0	0	0

Bij het opstellen van de begroting 2016 is ervan uitgegaan dat de ontvangsten vanuit subsidie en grondverkoop in 2016 tijdig plaatsvinden, zodat het afsluiten van een geldlening niet nodig zal zijn. Aangezien in 2016 geen renterisico bestaat zal de norm niet overschreden worden. Gedurende het jaar wordt de situatie gemonitord om een dreigende overschrijding tijdig te signaleren.

### 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. Secretaris wordt ingehuurd van de gemeente Ridderkerk tegen het gemeentelijk inhuurtarief.

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

- Huisvesting. Medio 2015 zal GRNR haar intrek nemen 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 2016 ingehuurd van zowel de gemeenten als extern voor diverse werkzaamheden

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. De intentie bestaat niet om te gaan deelnemen in een verbonden partij.

### 3.8 Grondbeleid

#### 3.8.A Aan- en verkopen van grond

In 2016 worden transacties in grond voorzien. In 2016 wordt geen grond van het cluster tuinders verworven, maar vinden overige verwervingen onverminderd plaats.

grondeigendom	in eigendom	aankoop	verkoop
<u>gerealiseerd</u>			
1-1-2012	-		
in 2012		73,43	-
31-12-2012	73,43		
in 2013		0,69	-
31-12-2013	74,12		
in 2014		7,88	-
31-12-2014	82,00		
<u>planning</u>			
in 2015		21,60	8,42
31-12-2015	95,18		
in 2016		21,56	12,05
31-12-2016	105,02		

NB de vierkante meters openbaar gebied (wegen etc) zijn opgenomen in de meters in 2015 en 2016. Het gaat om circa 16 ha.

### 3.8.B Grondexploitatie

In de vergadering van 16 maart 2015 heeft het AB de grondexploitatie 2015 vastgesteld met prijspeil 1 januari 2015. Deze grondexploitatie eindigt op een resultaat van € 890 positief op contante waarde per 01-01-2015. Deze grondexploitatie is een opstelling die een zo getrouw mogelijk beeld geeft van de huidige verwachtingen, gebaseerd op kengetallen.

In de exploitatie zijn alle planontwikkelingskosten, grondaankopen, sloop-/saneerkosten, de kosten van bouwen woonrijp maken en apparaatskosten/VTA verwerkt. Aan de opbrengstenkant staan de inkomsten uit subsidies en grondverkoop aan bedrijven opgenomen.

De grondexploitatie met prijspeil 01/01/2015 kent de volgende karakteristieken:

- looptijd tot 2023 (2014 tot 2022)
- rentepercentage 2,3% (2014 3%)
- indexering kosten en opbrengsten: 2% jaarlijks (2014 2%)
- Boekwaarde GREX per 01-01-2015 € 86.581.
- Restant raming nominaal tot einde looptijd € 3.158; bestaande uit € 307.546 lasten en € 310.704 baten.
- Netto Contante Waarde 01-01-2015 € 890 positief.

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 2016 wordt 21,6 ha. verworven. Dit is inclusief ca 7,9 ha huidig openbaar gebied.
- **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 (vanaf 2017 ) 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 (vanaf 2017) 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 bevindt vakmedewerkers worden ingehuurd voor het uitvoeren van de grondaankopen, planologische wijzigingen, bouwrijp maken etc.

- **Grondverkoop.** De totale te verkopen oppervlak bedraagt 95 ha. In 2016 worden grondverkoop verwacht voor 12 ha.
- **Subsidies.** Subsidies worden verwacht van Stadsregio Rotterdam, Provincie Zuid-Holland en Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Alle subsidies worden ontvangen in de periode 2014-2016.

### 3.8.C Risico's in de grondexploitatie

De ontwikkeling van de GRNR transformeert van de planningsfase naar de uitvoeringsfase. Het jaar 2016 worden stappen gezet richting de uitvoeringsfase door de diverse plannen uit te werken en grondaankopen te verrichten. Voor de grondexploitatie betekent dit ook het verder onderbouwen van de normatieve bedragen.

Bij elke actualisatie van de grondexploitatie wordt ook de risico-analyse geactualiseerd.

### 3.8.D 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 eventuele 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 2016

Hieronder is het overzicht van baten en lasten voor 2016. De begroting 2016 is gebaseerd op de grondexploitatie van maart 2015 met prijspeil 01-01-2015. De begroting 2015 is inclusief de voorgestelde wijziging nummer 1 van begroting 2015.

	Rek. 2014	Begrot. 2015*	Begroting 2016
<b>Lasten</b>			
Grond	3.664	15.532	26.427
Sloop/Bodem	148	1.774	2.208
Bouw/Woonrijpmaken	1.546	8.436	10.214
Apparaat	1.546	2.092	1.926
Rente	1.315	1.656	1.811
Infra	2.932	2.853	4.213
<b>TOTAAL LASTEN</b>	<b>11.957</b>	<b>32.343</b>	<b>46.799</b>
<b>Baten</b>			
Grondverkopen	0	22.742	35.255
Tijdelijk gebruik	87	0	0
Bijdrage subsidies	2.950	7.504	0
<b>TOTAAL BATEN</b>	<b>3.037</b>	<b>30.246</b>	<b>35.255</b>
Mutatie OHW	8.920	2.098	11.544
<b>Resultaat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Begroting 2015 is inclusief de wijzigingen 1

### 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 16 maart 2015 vastgestelde grondexploitatie voor GRNR per 1 januari 2015. De begroting voor 2016 bestaat uit de jaarschijf 2016 van deze grondexploitatie.

#### 4.2.B Lasten

- **Grond.** Hieronder vallen kosten voor verwerving van grond. In 2016 wordt ca. 21,6 hectare grond aangekocht.
- **Slopen.** Onder slopen vallen de sloop van opstallen, saneringskosten van aangekochte gronden en alle bodemonderzoeken. In 2016 wordt voor € 1.034 sloopkosten en € 1.174 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 2016 wordt totaal € 10.214 aan kosten verwacht voor bouw- en woonrijpmaken.
- **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.

In 2016 staat € 1.926 begroot voor apparaatskosten. Apparaatskosten bestaan uit:

- o Huisvestingslasten onder andere kantoorruimte, ict en archief.
- o Bestuurskosten onder andere Notuleren, audio-bestanden en publicatie.
- o Administratie/financieel onder andere bankkosten en accountant.
- o 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)
- o Acquisitie en uitgifte
- o Nog niet gespecificeerd en
- o Stedenbouw en ruimtelijke plannen.

- **Infra.** Onder Infra wordt verstaan het realiseren van de infrastructurele werken binnen het werkgebied. Het bestaat in 2016 € 4.213 uit infra binnen het plangebied € 3.001 en bovenwijkse voorzieningen € 1.212 (rotonde IJsselmondse Knoop en verbinding Verenambachtseweg).

- **Rentekosten.** In 2016 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 2,3% rente over het saldo onderhanden werk per 1 januari en een half jaar rente van 2,3% over de mutatie van het saldo onderhanden werk van het betreffende jaar. Voor 2016 zijn de rentekosten begroot op € 1.811.

#### 4.2.C Baten

- **Bedrijven.** Opbrengsten betreffen de inkomsten uit grondverkopen voor bedrijven. In 2016 wordt verwachten 12 ha. grond te verkopen met een opbrengst van € 35.255.
- **Bijdragen Subsidies.** Deze inkomsten betreffen te ontvangen subsidies van Stadsregio Rotterdam, van Provincie Zuid-Holland en van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Voor 2016 worden geen subsidies meer verwacht.
- **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 2016 € 11.544 toename onderhanden werk.

## HOOFDSTUK 5 Meerjarenoverzichten 2016 – 2019

### 5.1 Meerjarenraming 2016-2019

Hieronder is een overzicht opgenomen van de raming van de lasten en baten van de GRNR voor de periode vanaf 2016. Deze raming is gebaseerd op de verschillende jaarschijven van grondexploitatie, zoals die wordt vastgesteld door het Algemeen Bestuur van GRNR op 16 maart 2015.

	2016	2017	2018	2019
Grond	26.427	9.778	5.335	486
Slopen	2.208	2.397	845	862
BW-rijpmkn	10.214	10.188	12.710	5.747
Infra	4.213	29.495	24.182	16.087
Appar.kst	1.926	1.795	1.831	1.431
Rentekst	1.811	2.123	2.365	2.297
<b>Totale kst</b>	<b>46.799</b>	<b>55.777</b>	<b>47.268</b>	<b>26.911</b>
Inkomsten				
Grondverk.	35.255	34.519	42.083	38.143
Subsidies	0	5.250	0	0
<b>Totale ink</b>	<b>35.255</b>	<b>39.769</b>	<b>42.083</b>	<b>38.143</b>
<b>Mut. OHW</b>	<b>11.544</b>	<b>16.007</b>	<b>5.185</b>	<b>-11.232</b>
<b>Saldo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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

Beginstand 01-01-2015	86.581
Mutatie 2015	<u>2.098</u>
OHW 31-12-2015	88.678
Mutatie 2016	<u>11.544</u>
OHW 31-12-2016	100.223
Mutatie 2017	<u>16.007</u>
OHW 31-12-2017	116.230
Mutatie 2018	<u>5.185</u>
OHW 31-12-2018	121.415
Mutatie 2019	<u>-11.232</u>
OHW 31-12-2019	110.183