



BEGROTING 2026 EN MEERJARENBEGROTING 2027-2029

Openbaar

NIEUW REIJERWAARD

Colofon

Auteur Directeur Nieuw Reijerwaard

Datum 17 april 2025

HOOFDSTUK 1**Inleiding****4**

1.1	Bepalingen mbt de begrotingscyclus	5
------------	---	----------

HOOFDSTUK 2**Beleidsbegroting****7**

2.1	Doelstelling/effect van beleid	7
2.2	Beleidskaders	7
2.3	Projectorganisatie	7
2.4	Geplande activiteiten 2026	7
2.5	Diverse aangelegenheden	13
2.5.A	Algemene dekkingsmiddelen	13
2.5.B	Kosten overhead	13
2.5.C	Heffing Vennootschapsbelasting	13
2.5.D	Bedrag onvoorzien	14
2.6	Bijzondere omstandigheden	14

HOOFDSTUK 3**Paragrafen****14**

3.1	Inleiding	14
3.2	Paragraaf lokale heffingen	14
3.3	Paragraaf weerstandsvermogen	14
3.4	Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen	17
3.5	Financieringsparagraaf	17
3.5.A	Kasgeldlimiet	17
3.5.B	Renterisiconorm	18
3.5.C	Schatkistbankieren	19
3.6	Bedrijfsvoeringparagraaf	19
3.7	Paragraaf Verbonden Partijen	20
3.8	Grondbeleid	21
3.8.A	Visie en doelstelling	21
3.8.B	Aan- en verkopen van grond	21
3.8.C	Grondexploitatie	21
3.8.D	Risico's in de grondexploitatie	23
3.8.E	Winst en verliesneming grondexploitatie	23
3.9	Paragraaf Openbaarheid	24

3**HOOFDSTUK 4****Financiële begroting****26**

4.1	Overzicht van baten en lasten 2026	26
4.2	Omschrijving overzicht baten en lasten	27
4.2.A	Inleiding	27
4.2.B	Lasten	27
4.2.C	Baten	28

HOOFDSTUK 5**Meerjarenoverzichten 2026 – 2029****28**

5.1	Meerjarenraming 2026–2029	28
5.2	Investerings- en financieringsstaat	28
5.3	Geprognostiseerde balans	28
5.4	Begroting in taakvelden	30
5.5	EMU-saldo	30

Inleiding

Bij deze treft u de begroting van GR Nieuw Reijerwaard (GRNR) aan voor het jaar 2026, inclusief de meerjarenramingen (2027-2029). 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.

GRNR ontwikkelt bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard als een toekomstbestendig terrein. De duurzaamheidsvisie geeft invulling aan de ambitie om Nieuw Reijerwaard als een toekomstbestendig bedrijventerrein te ontwikkelen waarbij toegewerkt wordt naar vier strategische doelen: het bedrijventerrein als energieproducerende hub, inzetten op duurzame mobiliteit, het doorvoeren van maatregelen gerelateerd aan klimaatadaptatie en het ontwikkelen van een (lokale) circulaire economie. Dit wordt samen met de ondernemers en de provincie ZH uitgewerkt. Voor de toekomstbestendigheid is ook de bereikbaarheid van het bedrijventerrein van groot belang. Hieraan wordt door GRNR ook volop gewerkt. De bereikbaarheid is, naast de ontwikkeling een doel dat is opgenomen in de regeling GRNR.

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.

In verband met de wijziging van de Wet gemeenschappelijke regelingen is de vierde wijziging van de regeling op 15 april 2024 vastgesteld door het Algemeen Bestuur.

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.

1.1 – Bepalingen m.b.t 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 26 maart 2025 behandeld. Na vaststelling van de jaarrekening in het Algemeen Bestuur van 14 april 2025, wordt de ontwerp begroting gezonden aan de Gemeenteraden. De Gemeenteraden kunnen binnen twaalf weken na ontvangst van de ontwerpbegroting bij het Dagelijks Bestuur schriftelijk een 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 15 september 2025 de begroting vast. Twee weken nadat de begroting is vastgesteld, doch uiterlijk 15 september 2025 zendt het Dagelijks Bestuur de begroting aan Provinciale Staten.

Grondexploitatie

Het Algemeen Bestuur van GRNR stelt in de vergadering op 14 april 2025 de herziene grondexploitatie vast. Deze grondexploitatie dient als basis voor de begroting 2026. De gevraagde budgetten voor het jaar 2026 zijn in overeenstemming met jaarschijf 2026 van de herziene grondexploitatie.

Functie van de begroting

In april 2024 heeft het Algemeen Bestuur de financiële- en controleverordening GRNR geactualiseerd. 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 directeur 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 GRNR heeft in 2026 betrekking op uitwerking en uitvoering van de plannen voor de ontwikkeling en realisatie van het gebied. Delen van het gebied zullen bouwrijp worden gemaakt en infrastructuur zal worden aangelegd of er worden voorbereidingen getroffen tot de aanleg van de infrastructuur en gronden worden verkocht. Ook zal in 2026 verder worden gegaan met werkzaamheden rond Marketing, Sales & Acquisitie.

In de ontwerpbegroting 2026 met meerjarige doorkijk naar 2027-2029 zijn de inhoudelijke en financiële kaders voor de planperiode vastgelegd. Door vaststelling van deze begroting wordt het Dagelijks Bestuur voor de jaarschijf 2026 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 Nieuw Reijerwaard en het versterken van het totale AGF-gebied 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

Conditie:

- 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
- Economische ontwikkeling die voldoende is om te investeren door ondernemers en projectontwikkelaars.

2.3 – Projectorganisatie

De projectorganisatie bestaat in 2026 uit een team van medewerkers (extern ingehuurd) onder leiding van de directeur.

2.4 – Geplande activiteiten 2026

De begroting 2026 bestaat uit alle mogelijke werkzaamheden van engineering tot en met woonrijpmaken, acquisitie en verkoop van gronden. Dit heeft te maken met de uitvoeringsfase waarin GRNR zich bevindt. Het jaar 2026 wordt gekenmerkt door aandacht voor Marketing, Sales & Acquisitie en uitvoering van het bouw- en woonrijpmaken van kavels en wegen in het gebied. Daarnaast vergen voorbereiding en uitwerking de nodige aandacht waarbij de laatste stukken grond worden beheerd. Het jaar 2026 zal evenals voorgaande jaren in het teken staan van grondverkoop.

Voor het boekjaar 2026 zijn de volgende activiteiten voorzien in de begroting:

- 1 – Planologische activiteiten;
- 2 – Sloop en bodemonderzoeken uitvoeren;
- 3 – Gronden beheren;
- 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 afronding van de realisatie van IJsselmondse Knoop;
- 6 – Activiteiten in verband met uitgifte van gronden, waaronder marketing, sales & acquisitie;
- 7 – Activiteiten in verband met duurzaamheid;
- 8 – Doorlopende activiteiten van het projectbureau.

AD 1 PLANOLOGISCHE ACTIVITEITEN

Het inpassingsplan is vastgesteld en onherroepelijk. De bevoegdheid voor het vaststellen van een bestemmingsplan voor de gronden in Nieuw Reijerwaard ligt bij de gemeente Ridderkerk. Indien planologische wijzigingen aan de orde zijn, dan gaan we met de gemeente in overleg.

AD 2 SLOOP EN BODEMONDERZOEKEN UITVOEREN

In 2026 zijn nog geen onderzoeken en saneringen bekend. Slopen zal niet meer plaatsvinden.

AD 3 GRONDEN VERWERVEN EN BEHEREN

In 2026 worden geen gronden aangekocht maar nog wel in beheer gehouden.

AD 4 BOUW- EN WOONRIJP MAKEN EN CIVIELTECHNISCHE WERKEN

In 2026 vinden er diverse bouw- en woonrijpmaken activiteiten plaats waaronder het realiseren van fietsbruggen en het realiseren van vrijliggende fietspaden langs bedrijfslanen. In het kader van de goede ontsluiting/bereikbaarheid van het gebied vinden diverse (ontwerp)onderzoeken plaats voor de ontsluiting naar de A-15 (weefvak vanaf de IJsselmondse Knoop en ontsluiting in noordelijke richting) en toerit naar de A-15/A16 in zuidelijke richting. Daarbij wordt ook onderzoek uitgevoerd mbt het onderliggend wegnnet (verbindingsweg en 2e ontsluiting vanaf de Ovonde/Tuindersweg).

AD 5 IJSSELMONDSE KNOOP

In 2026 zal de groen inrichting van het gebied eromheen verder ter hand genomen worden.

AD 6 VERKOOPACTIVITEITEN

In 2026 zullen activiteiten worden doorgezet om verkoop van de gronden te bevorderen. In 2026 zetten we de nieuwe communicatielijijn voort: We focussen op de toekomst van Nieuw Reijerwaard. Nu steeds zichtbaarder wordt hoe het gebied eruit komt te zien, willen we laten zien dat hier gewerkt wordt aan een gezonde en duurzame plek, waar iedereen van kan meeprofiteren: ondernemers, omwonenden en passanten. We focussen in de communicatie op drie lijnen: Corporate communicatie, projectcommunicatie en omgevingscommunicatie. De GRNR blijft een eigen orgaan en zal op die manier zichtbaar blijven tot 2030. De communicatie verwijst naar de rol van de GRNR in het grotere geheel van Dutch Fresh Port.

Gaat verder op de volgende pagina

In 2026 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 2026 wordt parkmanagement steeds operationeler. De rechtspersoon van de parkmanagementorganisatie bestaat en heeft modules gereed 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. Verder wordt een plan uitgerold om de beveiliging in het openbaar gebied te verbeteren en is een onderzoek gaande naar het oprichten van een entiteit voor het uitwisselen van duurzame energie (E-hub). Dit mede ivm met de eind 2024 afgekondigde netcongestie.

De realisatie van een parkeervoorziening voor vrachtwagens en het tankstation binnen Dutch Fresh Port is voorzien in 2026 of later. De partij die als winnaar uit de aanbesteding voor de grondverkoop is gekomen, heeft een plan ontwikkeld welke door GRNR is getoetst aan de gestelde eisen.



Detail van de kunst in de IJsselmondse Knoop



1e paal moment van AFL Barendrecht op Dutch Fresh Port

AD 7 ACTIVITEITEN DUURZAAMHEID

In 2026 gaan we door met het stimuleren en faciliteren van ondernemers en vestigers om duurzame gebouwen te ontwikkelen en realiseren. Daarbij zetten wij in op het inspireren, begeleiden en adviseren van ondernemers om tot duurzame ontwikkeling van hun bedrijven te komen. Evenals het overleg en de samenwerking met nieuwe ondernemers en aanwezige ondernemers binnen DFP-verband.

In 2026 werken we als vervolg op het Strategische Energie Plan aan de verdere ontwikkeling van een duurzaam en toekomstbestendig energiesysteem. Enerzijds om de lokaal opgewekte energie door zon-op-dak en windmolens ook lokaal in te zetten. Anderzijds door ondernemers met elkaar te laten samenwerken mede als mogelijke oplossing voor de afgekondigde netcongestie (zie ook onder ad. 6).

Voor het realiseren en stimuleren van duurzame mobiliteit is de aanwezigheid van een Mobiliteitshub van groot belang. In 2026 wordt een faciliteit gerealiseerd waar meerdere duurzame energiedragers (zowel energie als ook verduurzaamde fossiele brandstoffen) aan de ondernemers, verladers en andere partijen kan worden aangeboden. De oplevering van de parkeervoorziening voor vrachtwagens en het energiestation is voorzien in 2026 of later.

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 2026 bestaat dit uit jaarrekening 2025, begroting 2027 en twee tussentijdse rapportages.
- Afsluiten financieringen. Monitoren kasstromen gedurende het jaar om financieringstekorten tijdig te onderkennen.
- Vaststellen grondexploitatie. Voor 2026 staat eenmaal het actualiseren van de grondexploitatie opgenomen
- Organiseren van 12 vergaderingen van Dagelijks Bestuur en 2 vergaderingen van Algemeen Bestuur in een jaar.

Gelet op het bovenstaande is de inzet van medewerkers in 2026 vooral gericht op:

- De besluitvorming in DB en AB;
- Het beheren van aangekochte 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);
- Het bouw- en woonrijp maken van gronden;
- Het verkopen en leveren van gronden;
- Het verder bouwen aan het merk Dutch Fresh Port.



De nieuwe IJsselmondse Knoop

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 één programma omdat er één 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 (* € 1.000)	2026
Rente lasten	24
Rente door te belasten aan grex	<u>24</u>
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. In de 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 één project kent, worden alle uitgaven van overhead gezien als projectuitgaven. De kosten aan overhead zijn dan ook € 0.

13

2.5 C – Heffing Vennootschapsbelasting

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

We hebben een berekening gemaakt van de implicaties van deze belasting en concluderen dat we niet als ondernemer aangemerkt moeten worden voor de heffing van de vennootschapsbelasting. De belastingdienst heeft deze berekening getoetst en deelt ons standpunt. Jaarlijks voeren we een toets uit of we geen ondernemer zijn voor de heffing van 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 zijn 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. 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 uitvoering. Jaarlijks wordt de grondexploitatie herzien. Bij elke herziening van de grondexploitatie wordt een volledige risico-analyse (inclusief Monte Carlo simulatie) uitgevoerd. De risico's en risico-analyse zijn nader beschreven in paragraaf 3.8 in de paragraaf grondbeleid.

Financiële kengetallen zijn een hulpmiddel voor versneld inzicht in de financiële stand van zaken van GRNR. 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

Netto schuldquote (* € 1.000)	2026	2027	2028	2029
Vaste schulden	0	0	0	0
+ Netto vlottende schuld	4.432	4.432	4.432	4.432
Overlopende passiva	2.980	2.980	2.980	2.980
- Financiële activa	3.545	3.545	0	0
- Uitzettingen	0	0	0	0
- Liquide middelen	12.675	32.328	26.341	4.883
- Overlopende activa	2.863	2.863	2.863	2.863
/ Totale baten	30.296	26.025	4.167	4.250
Netto schuldquote	-39%	-120%	-523%	-8%

AD C SOLVABILITEITSRATIO

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

Solvabiliteitsratio (* € 1.000)	2026	2027	2028	2029
Eigen vermogen	0	0	0	0
/ Balanstotaal	7.412	7.412	7.412	7.412
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 als de gerealiseerde winst (positief saldo grondexploitatie x POC Percentage Of Completion) groter is dan het bedrag aan risico's. Deze situatie zal naar verwachting pas tegen het einde van de looptijd van grondexploitatie zich voordoen. Voorlopig is dan ook nog geen winstneming voorzien.

AD D STRUCTURELE EXPLOITATIERUIMTE

Dit kengetal geeft het structurele evenwicht van de jaarrekening weer.

Structurele exploitatieruimte (* € 1.000)	2026	2027	2028	2029
- Structurele lasten	10.734	6.372	13.699	25.709
+ Structurele baten	30.296	26.025	4.167	4.250
+ Reserve toevoeging	0	0	0	0
- Reserve onttrekking	0	0	0	0
/ Totale Baten	30.296	26.025	4.167	4.250
Structurele exploitatieruimte	65%	76%	-229%	-505%

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 (* € 1.000)	2026	2027	2028	2029
+ Niet in exploitatie genomen bouwgronden	0	0	0	0
+ Bouwgronden inexploitatie	-11.670	-31.323	-21.791	-333
/ Totale Baten	30.296	26.025	4.167	4.250
Grondexploitatie	-39%	-120%	-523%	-8%

16

Dit kengetal laat duidelijk zien dat de GRNR geheel bestaat uit een grondexploitatie waarvan de boekwaarde afloopt in de komende jaren.

Het meerjarig overzicht van de diverse kengetallen ziet er als volgt uit:

Kengetallen bij Begroting 2026	Verslag 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Netto schuldquote	106%	31%	-39%
Solvabiliteitsratio	0%	0%	0%
Structurele exploitatieruimte	87%	56%	65%
Grondexploitatie	3%	31%	-39%
Belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Analyse financiële kengetallen

Deze kengetallen laten zien dat GRNR 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 grex-ratio in 2026-2028 toont aan dat de inkomsten op lange termijn verbeteren zodat de langlopende leningen afgelost kunnen worden.

De grondexploitatie voor het totale project is positief (heeft een positieve netto contante waarde) 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 € 0,332 miljoen een duidelijker beeld, namelijk dat het naar verwachting een licht 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 betreft de benodigde financiële middelen van de BNG.

3.5 A – Kasgeldlimiet

De GRNR mag niet onbepaald 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 € 0,88 miljoen (= 8,2% van € 10,734 miljoen) in 2026.

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 2026 als volgt ingeschat:

Kasstroom (* € 1.000)	Q1-26	Q2-26	Q3-26	Q4-26
Saldo gemiddeld	41.558	23.449	5.340	10.230
Kasgeldlimiet	880	880	880	880
Overschrijding	0	0	0	0
Ruimte kasgeldlimiet	42.439	24.329	6.220	11.110

In 2026 worden grondverkoop verwacht zodat positieve kasstromen verwacht worden. Gedurende het jaar wordt de situatie gemonitord om tijdig maatregelen te treffen, mochten langlopende leningen nodig blijken. Daarbij geldt dat onder verwijzing naar artikel 4 lid 2c van het delegatiebesluit het maximum van leningen die worden aangegaan gelijkgeschakeld wordt met de maximale totale financieringsbehoefte zoals deze volgt uit de nog te maken kosten in de grex (afgerond € 66 miljoen).

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 drie langlopende leningen afgesloten;

- € 20 miljoen voor de periode 2021-2025 en
- € 46 miljoen voor de periode 2020-2026

Aanvullende langlopende financiering zijn niet voorzien omdat de financieringsbehoefte in die jaren kleiner zal zijn dan de opbrengst uit grondverkoop. In de paragraaf 3.5.A kasgeldlimiet is al opgenomen dat voor leningen tot € 66 miljoen een langlopende lening afgesloten kan worden voor nog te maken kosten binnen de grondexploitatie. Werkelijke kasstromen in 2026 worden gemonitord om dan te bepalen welke leningen benodigd zijn. Uiteraard worden de geldleningen afgestemd op de kasstromen van de grondexploitatie.

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 regel 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 € 10,734 miljoen wordt de renterisiconorm voor 2026 € 2,147 miljoen. Omdat dit lager is dan het wettelijk minimum van € 2.500 hanteren we het wettelijk minimum.

Het meerjarig verloop van de renterisiconorm is als volgt:

Renterisiconorm (* € 1.000)	2026	2027	2028	2029
Renteherziening	0	0	0	0
+ Aflossingen	20.000	46.000	0	0
Renterisico	20.000	46.000	0	0
Renterisiconorm	2.500	2.500	2.740	5.142
Overschrijding	0	0	0	0
Ruimte rentenorm	2.500	2.500	2.740	5.142

Bij het opstellen van de begroting 2026 is ervan uitgegaan dat de ontvangsten vanuit grondverkoop in 2026 (en volgende jaren) tijdig plaatsvinden en afdoende zijn voor de aflossing van de aflopende geldleningen.

3.5 C — Schatkistbankieren

De kasstromen zijn naar verwachting in 2026 en volgende jaren groter dan de financieringsbehoefte, zodat we verwachten in alle jaren gelden in de schatkist te houden. De liquiditeitenprognose laat zien dat in het gehele jaar gelden in de schatkist gehouden worden.

Schatkistbankieren (* € 1.000)	Q1-26	Q2-26	Q3-26	Q4-26
Middelen buitenschatkist	0	0	0	0
Drempelbedrag	1.000	1.000	1.000	1.000
Ruimte onderdrempelbedrag	1.000	1.000	1.000	1.000
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 en huurt alle medewerkers extern in. De ICT (hardware, software en serverruimte) wordt extern gehuurd. Voorts huurt GRNR een tijdelijke kantoorhuisvesting (keet). Voor de exploitatie van de GRNR worden nog de volgende kosten gemaakt:

- Huisvesting. GRNR is gehuisvest aan de Voorweg te Ridderkerk en daarmee 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 2026 ingehuurd van zowel de gemeenten Barendrecht en Ridderkerk als extern voor diverse werkzaamheden

De uitgaven voor deze bedrijfsvoeringskosten in een jaar mag het budget in de betreffende jaarschijf van de grondexploitatie niet overschrijden.

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 ingehuurd van de gemeente Ridderkerk voor een tarief op basis van werkelijke kosten. Secretaris wordt extern ingehuurd tegen een marktconform tarief. De beide vergoedingen zijn conform de Wet Normering Topinkomens. Vergoedingen voor topfunctionarissen mogen het maximale beloningstarief niet overschrijden.

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 gemeente Ridderkerk, gemeente Barendrecht als extern. Door extern in te huren wordt de zelfstandigheid van de GR onderstreept.

Per 1 januari 2023 is de verantwoording over rechtmatigheid overgegaan van accountant naar Dagelijks Bestuur. Dit gebeurt zowel bij de tussentijdse rapportage als bij de jaarrekening. Bij rechtmatigheid in het kader van de rechtmatigheidsverantwoording bestaat er een duidelijke relatie met het financiële beheer. Verantwoording omvat het rechtmatig tot stand komen van lasten, baten en balansmutaties ofwel het betreft de financiële beheershandelingen. Bij het opstellen van de begroting 2026 zijn nog geen afwijkingen geconstateerd waarover aanvullende informatie opgenomen zal worden.

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.

GRNR heeft een tijdelijk karakter en is om die reden niet genegen een structurele verbinding aan te gaan met een verbonden partij. GRNR zal enkel in de voorbereidingsfase deelnemen aan een verbonden partij als deze partij bijdraagt aan een positieve ontwikkeling van het doel van GRNR: het uitgeven van kavels in ons projectgebied.

Lijst verbonden partijen:

- 1 - Gemeenschappelijke regelingen. Voor GRNR niet van toepassing.
- 2 - Vennootschappen en coöperaties. Voor GRNR niet van toepassing.
- 3 - Stichtingen en verenigingen. Voor GRNR niet van toepassing.
- 4 - Overige verbonden partijen. Hiertoe behoort de parkmanagement organisatie

Parkmanagement-organisatie

In 2021 is een verbonden partij van GRNR gevormd. Op 20 april 2021 is de parkmanagement-organisatie opgericht. Deze organisatie is een verbonden partij voor GRNR. Deze verbonden partij behoort tot de overige verbonden partijen.

Deze verbonden partij is aangegaan vanwege het maatschappelijk belang van het organiseren, in stand houden en waar mogelijk verbeteren van het kwaliteitsniveau van het vestigingsklimaat in Nieuw Reijerwaard.

Deelnemende partijen

Naast GRNR nemen alle eigenaren van kavels op Nieuw Reijerwaard (verplicht) deel aan het parkmanagement.

Het bestuurlijk belang bestaat uit het lidmaatschap van GRNR in het bestuur van de Parkmanagement organisatie.

Het financieel belang bestaat uit het meedelen in een positief winstsaldo bij het opheffen van de parkmanagement organisatie.

Het risico van deze verbonden partij voor de financiële positie van GRNR is nihil omdat GRNR niet meedeelt in een verlies bij eventuele liquidatie van de parkmanagement organisatie.

De rechtspersoon van de parkmanagement organisatie heeft als officiële titel: Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. De directeur van GRNR is, zoals statutair bepaald, voorzitter van de parkmanagementorganisatie. Het aantal bestuursleden is uitgebreid tot 5 leden, waardoor taken goed kunnen worden belegd en een goede afvaardiging vanuit de ondernemers aanwezig is.

	Financieel belang	Eigen vermogen	Vreemd vermogen	Financieel resultaat 2024
1 januari 2024	186	21	19	-
2024	-	-	-	0
31 december 2024	186	21	19	-

3.8 – Grondbeleid

3.8 A – Visie en doelstelling

Het beleid van GRNR heeft tot doel het realiseren van ca 96 hectare bedrijfsterrein in Nieuw Reijerwaard. GRNR voert een actief grondbeleid. De ontwikkeling is vooral gericht op de invulling van agro/vers/food-logistieke bedrijvigheid.

3.8 B – Aan- en verkopen van grond

In 2026 worden transacties in grond voorzien. Grondaankopen vinden niet meer plaats maar de onverkochte gronden moeten beheerd worden. Uiteraard vinden werkzaamheden plaats ten behoeve van de grondverkoop.

3.8 C – Grondexploitatie

Het complex is een bouwgrond in exploitatie (BIE). In de vergadering van 14 april 2025 stelt het AB de grondexploitatie 2025 vast met prijspeil 1 januari 2025. Deze grondexploitatie eindigt op een resultaat van € 0,332 miljoen positief op contante waarde per 1 januari 2025. 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 sloop-/saneerkosten, de kosten van bouw- en woonrijp maken en apparaatskosten/VTA verwerkt. Aan de opbrengstenkant staan de inkomsten uit subsidies en grondverkoop aan bedrijven opgenomen.

De grondexploitatie met prijspeil 1 januari 2025 kent de volgende karakteristieken:

- Looptijd tot 2030
- rentepercentage 0,3%
- indexering kosten: divers in 2025/2026 en met ingang van 2027 jaarlijks 3%
- indexering opbrengsten: 4,5% en met ingang van 2028 2%
- Boekwaarde GREX per 01-01-2025 € 2,051 miljoen (01-01-2024 € 56,98 miljoen)
- Restant raming geïndexeerd tot einde looptijd € 0,185 miljoen; bestaande uit € 65,858 miljoen lasten en € 66,043 miljoen baten.
- Eindwaarde € 0,332 miljoen en Netto Contante Waarde 01-01-2025 € 0,301 miljoen positief (2024 € 0,370 miljoen).

De boekwaarde grondexploitatie wijkt niet af van de boekwaarde in de jaarrekening.

Het rentetarief grondexploitatie is als volgt opgebouwd:

Opbouw rentetarief (* € 1.000)	
Rente vaste geldleningen:	-0,04%
€ 46.000 tegen 0,06%	
€ 20.000 tegen -0,26%	
Gewogen gemiddeld rentepercentage	-0,2%
Vreemd vermogen	€ 66.000
Eigen vermogen	€ 0
Balanstotaal	€ 66.000
Invloed vermogensopbouw	100%
Rentetarief grondexploitatie	0,3%

De grondexploitatie bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Verwerving.** Het gehele gebied van ca.140 ha. is verworven en moet beheerd worden.
- **Slopen/saneren.** Gronden moeten eventueel gesaneerd worden als ze niet schoon zijn.
- **Bouwrijp maken.** . Gronden moeten bouwrijp gemaakt worden ten behoeve van de nieuwe inrichting.
- **Woonrijp maken.** Na de realisatie van de bedrijfspanden wordt de grond woonrijp gemaakt.
- **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 uitgifte, grondaankopen, bouwrijp maken etc.
- **Grondverkoppen.** De totale te verkopen oppervlak bedraagt ca 96 ha. In 2026 worden grondverkoppen verwacht.
- **Subsidies.** Uitkeringen van 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 2014-2029.
- De financiële administratie van de samenwerking Dutch Fresh Port.

3.8 D — Risico's in de grondexploitatie

In Nieuw Reijerwaard zijn diverse kavels beschikbaar voor uitgifte. Alle gronden zijn reeds verworven. Aan de grondexploitatie die in maart 2025 geactualiseerd is, ligt een raming voor de civiele kosten (bouw- en woonrijpmaken) ten grondslag.

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 een zogeheten 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. Van diverse invoergegevens wordt 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 € -2,198 miljoen en € 10,069 miljoen.

Belangrijke risico's vanuit de grondexploitatie zijn voor GRNR de fasering van grondverkoop (onder andere door impact netcongestie) en de kosten voor infrastructuur. Het belangrijkste risico binnen de bedrijfsvoering is in control zijn van de kosten gedurende het jaar. Overige risico's en bijbehorende beheersmaatregelen worden behandeld in de grondexploitatie. Een aantal risico's zijn in de afgelopen jaren ook verminderd of verdwenen; het inpassingsplan is onherroepelijk, de wegenstructuur van IJsselmondse Knoop is opgeleverd, alle gronden zijn verworven, diverse reserveringsovereenkomsten gesloten en er is een wachtlijst voor kavelzoekenden opgesteld.

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. Voorlopig is dit niet aan de orde. GRNR bouwt eigen vermogen op als er winst genomen wordt in de grondexploitatie. Dit vindt plaats als de gerealiseerde winst (positief saldo grondexploitatie x POC Percentage Of Completion) groter is dan het bedrag aan risico's. Deze situatie zal naar verwachting pas tegen het einde van de looptijd van grondexploitatie zich voordoen. Voor het jaar 2026 verwachten we dan ook nog geen winstneming.

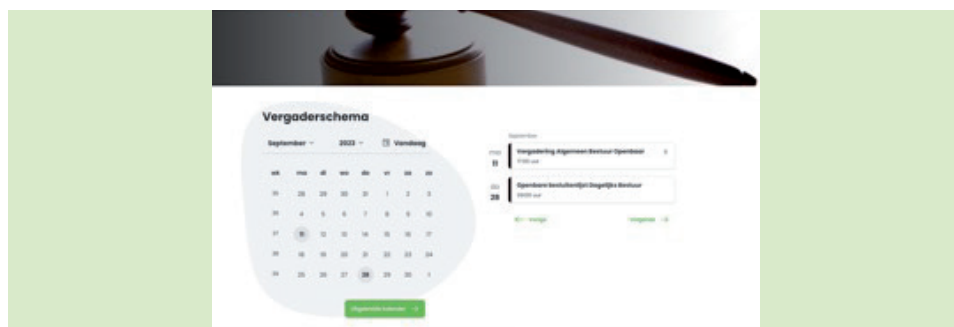
3.9 – Paragraaf Openbaarheid

Openbaarheidsparagraaf

Deze paragraaf betreft de openbaarheidsparagraaf, bedoeld in artikel 3.5 van de Wet open overheid. De GRNR wil een open overheid zijn. Dit om helder te zijn over de keuzes die de GRNR maakt en welke overwegingen hieraan ten grondslag liggen. Het ontwikkelen en realiseren van een bedrijventerrein en de daarbij behorende verkoopwerkzaamheden op openbare wijze met in achtname van het gelijkheidsbeginsel maakt dat transparantie de norm moet zijn.

Openbare vergaderingen

Om aan deze transparantie invulling te geven zijn de openbare vergaderingen van het Algemeen Bestuur te volgen. In de lokale kranten 'De Schakel' (Barendrecht) en 'De Combinatie' (Ridderkerk) plaatsen we een aankondiging dat een vergadering van het Algemeen Bestuur plaats gaat vinden. Ook op onze website vermelden we wanneer een vergadering van het Algemeen Bestuur plaatsvindt. De vergaderingen zijn op afstand live mee te luisteren of naderhand terug te luisteren. Geïnteresseerden kunnen aanwezig zijn bij de vergadering en ook is het mogelijk om in te spreken door vooraf aan te melden. Op de website zijn de agenda en de vergaderstukken te vinden die behoren bij de beslispunten. Deze zijn te downloaden en verwijderen we niet.



Woo-contactpersoon

Verder hebben we invulling gegeven aan de rol van Woo contactpersoon (als bedoeld in artikel 4.7 van de Wet open overheid). Per 2024 vervullen de bestuurssecretaris en de Woo-coördinator deze rol. De Woo-contactpersoon werkt op een laagdrempelige wijze als aanspreekpunt voor vragen van buiten de organisatie over de beschikbaar van en toegang tot publieke informatie.

Tranche 1

De Wet open overheid verplicht overheidsorganisaties om 11 informatiecategorieën actief openbaar te maken. Deze categorieën zijn in artikel 3.3 beschreven. De verplichting wordt gefaseerd, in tranches, over de komende jaren ingevoerd. Per koninklijk besluit is de eerste tranche per 1 november 2024 in werking getreden. Het betreft wetten en algemeen verbindende voorschriften, overige besluiten van algemene strekking, informatie over de organisatie en werkwijze en bereikbaarheidsgegevens. De informatiecategorieën van de eerste tranche moesten uiterlijk op 1 november 2024 actief openbaar gemaakt worden. Onze organisatie voldoet aan deze verplichting. De openbaar gemaakte categorieën zijn terug te vinden op de landelijke Woo-index.

Doorkijk

In 2024 zijn door het Rijk werkdefinities vastgesteld voor de verschillende informatiecategorieën. De GRNR volgt de ontwikkelingen rond deze landelijke werkdefinities en hanteert deze. Dit helpt bij het bepalen van de scope en impact van de uitvoering van de tweede, derde en vierde tranche. De GRNR blijft de landelijke planning volgen. De verwachting is dat in de loop van 2025 de informatiecategorieën uit de tweede tranche actief openbaar moet worden gemaakt. Deze informatiecategorieën zullen naar alle waarschijnlijkheid op de website gepubliceerd worden.

De GRNR zal daarnaast voorbereidingen moeten treffen om de informatiecategorieën die volgen uit alle tranches tijdig actief openbaar te maken. Dit vereist het Woo-proof maken van de processen, zodat de juiste informatie tijdig, met inachtneming van de eventuele uitzonderingsgronden, gepubliceerd wordt. Ook heeft de Woo invloed op de reguliere werkzaamheden van medewerkers. Procesveranderingen die de Woo met zich meebrengt vereist dat deze medewerkers hiervan op de hoogte gebracht worden om hun kennis en bewustzijn te vergroten.

HOOFDSTUK 4 **Financiële begroting**

4.1 – Overzicht van baten en lasten 2026

Hieronder is het overzicht van baten en lasten voor 2026. De begroting 2026 is gebaseerd op de grondexploitatie van april 2025 met prijspeil 1 januari 2025.

Schatkistbankieren (* € 1.000)	Rekening 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Programma grondexploitatie			
Lasten	8.022	13.129	10.734
Baten	62.950	7.294	30.296
Mutatie OHW	-54.929	5.841	-19.562
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(* € 1.000)	€	Baten(* € 1.000)	€
Incidentele lasten	0	Incidentele lasten	0
Structurele lasten	10.734	Structurele lasten	30.296
Totale lasten	10.734	Totale lasten	30.296

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 14 april 2025 vastgestelde grondexploitatie voor GRNR per 1 januari 2025. De begroting voor 2026 bestaat uit de jaarschijf 2026 van deze grondexploitatie.

4.2 B – Lasten

- **Grond.** Hieronder vallen kosten voor beheer van grond. In 2026 worden nog gronden beheerd.
- **Slopen.** Onder slopen vallen de sloop van opstallen, saneringskosten van aangekochte gronden en alle bodemonderzoeken. In 2026 worden enkel nog 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 2026 worden 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. De begrote apparaatskosten bestaan in 2026 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 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 2026 uit infra uitvoering en voorbereiding/realisatie van IJsselmondse Knoop.
- **Rentekosten.** In 2026 betreft het rentekosten op de langlopende leningen en rekening courant die afgesloten moet worden omdat de kosten hoger zijn dan de inkomsten. Gerekend is met 0,3% rente over het saldo onderhanden werk per 1 januari en een half jaar rente van 0,3% over de mutatie van het saldo onderhanden werk van het betreffende jaar. Voor 2026 zijn de rentekosten begroot op € 0,024 miljoen.

4.2 C — Baten

- **Bedrijven.** Opbrengsten betreffen de inkomsten uit grondverkoop voor bedrijven. Voor het jaar 2026 wordt verwacht dat diverse hectare grond zal worden verkocht.
- **Bijdragen Subsidies.** Deze inkomsten betreffen te ontvangen subsidies van Metropoolregio Rotterdam Den Haag, van Provincie Zuid-Holland en van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Voor 2026 wordt subsidie deels 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 2026 € 19,562 miljoen afname onderhanden werk.

HOOFDSTUK 5**Meerjarenoverzichten
2026 – 2029****5.1 — Meerjarenraming 2026-2029**

Hieronder is een overzicht opgenomen van de raming van de lasten en baten van de GRNR voor de periode vanaf 2026. Deze raming is gebaseerd op de verschillende jaarschijven van grondexploitatie, zoals het AB deze vaststelt op 14 april 2025.

(* € 1.000)	2026	2027	2028	2029
Programma grondexploitatie				
Lasten	10.734	6.372	13.699	25.709
Baten	30.296	26.025	4.167	4.250
Mutatie OHW	-19.562	-19.653	9.532	21.459
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 (* € 1.000)	
OHW 31-12-2024	2.051
Mutatie 2025	5.841
OHW 31-12-2025	7.892
Mutatie 2026	- 19.562
OHW 31-12-2026	-11.670
Mutatie 2027	- 19.653
OHW 31-12-2027	-31.323
Mutatie 2028	9.532
OHW 31-12-2028	-21.791
Mutatie 2029	21.459
OHW 31-12-2029	-333

5.3 – Geprognoseerde balans

De geprognoseerde balans voor de jaren 2026 tot en met 2029 ziet er als volgt uit:

(* € 1.000)	2026	2027	2028	2029
Activa:				
Vaste Activa	3.545	3.545	0	0
Voorraad:				
- Grond in exploitatie	-11.670	-31.323	-21.791	-333
Kortlopend vorder	15.534	35.187	29.200	7.742
Totaal activa	7.409	7.409	7.409	7.409
Passiva:				
Eigen vermogen	0	0	0	0
Voorzieningen	0	0	0	0
Vaste schulden	0	0	0	0
Kortlopend schulden	7.409	7.409	7.409	7.409
Totaal passiva	7.409	7.409	7.409	7.409

5.4 – Begroting in taakvelden

De begroting moet meerjarig in taakvelden worden opgenomen. Hieronder is de begroting opgenomen met vermelding van de betreffende taakvelden.

Taakvelden (* € 1.000)	2026	2027	2028	2029
0.5 Treasury				
* lasten	24	0	0	0
* baten	24	0	0	0
3.2 Fysieke bedrijfsinfra				
* lasten	10.710	6.372	13.699	25.709
* baten	10.710	6.372	13.699	25.709

Overige taakvelden zijn voor de GRNR niet van toepassing.

5.5 – EMU-saldo

Het EMU-saldo moet meerjarig worden vermeld. Het EMU-saldo is het saldo van de ontvangsten en de uitgaven in een jaar, zijnde het nettofinancieringssaldo, berekend overeenkomstig de voorschriften van het Europees systeem van nationale en regionale rekeningen in de Europese Unie.

Mutaties EMU-saldo (* € 1.000)	2026	2027	2028	2029
Fin vaste activa	0	0	-3.545	0
Vlottende activa	-46.000	0	3.545	0
Vaste passiva	-46.000	0	0	0
Vlottende passiva	0	0	0	0
EMU-saldo	0	0	0	0
EMU-referentiewaarde	407	241	519	947
Verschil EMU en Referentiewaarde	-407	-241	-519	-947



NIEUW REIJERWAARD



KAVELS VOOR VERS-LOGISTIEK