

# Concept-begroting 2022 en meerjarenbegroting 2023-2025

## Openbaar



## Inhoud

HOOFDSTUK 1	Inleiding.....	2
	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 2022.....	4
	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 .....	8
	2.6 Bijzondere omstandigheden.....	8
HOOFDSTUK 3	Paragrafen .....	9
	3.1 Inleiding.....	9
	3.2 Paragraaf lokale heffingen .....	9
	3.3 Paragraaf weerstandsvermogen .....	9
	3.4 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen .....	10
	3.5 Financieringsparagraaf.....	10
	3.5.A Kasgeldlimiet.....	10
	3.5.B Renterisiconorm .....	11
	3.5.C Schatkistbankieren .....	11
	3.6 Bedrijfsvoeringparagraaf .....	12
	3.7 Paragraaf Verbonden Partijen .....	12
	3.8 Grondbeleid.....	13
	3.8.A Visie en doelstelling.....	13
	3.8.B Aan- en verkopen van grond .....	13
	3.8.C Grondexploitatie .....	13
	3.8.D Risico's in de grondexploitatie .....	14
	3.8.E Winst en verliesneming grondexploitatie .....	15
HOOFDSTUK 4	Financiële begroting.....	16
	4.1 Overzicht van baten en lasten 2022.....	16
	4.2 Omschrijving overzicht baten en lasten.....	16
	4.2.A Inleiding.....	16
	4.2.B Lasten .....	16
	4.2.C Baten.....	17
HOOFDSTUK 5	Meerjarenoverzichten 2022 – 2025.....	18
	5.1 Meerjarenraming 2022-2025 .....	18
	5.2 Investerings- en financieringsstaat .....	18
	5.3 Geprognostiseerde balans .....	18
	5.4 Begroting in taakvelden.....	19
	5.5 EMU-saldo.....	19

### Colofon

Auteur Directeur Nieuw Reijerwaard  
 Datum 17 maart 2021



## HOOFDSTUK 1 Inleiding

Bij deze treft u de begroting van GR Nieuw Reijerwaard (GRNR) aan voor het jaar 2022, inclusief de meerjarenramingen (2023-2025).

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 uitbraak van COVID-19 (Corona) virus eind februari 2021 heeft een enorme impact op ons allemaal. De wereldwijde pandemie leidt tot ongekende omstandigheden. Voor de aanpak van COVID-19 kijken we wat we kunnen doen aanvullend op de landelijke maatregelen van het Rijk. Dit raakt ook onze situatie en die van de belanghebbenden van onze organisatie. De gevolgen zijn vooralsnog beperkt omdat onze afnemers onverminderde vraag ervaren in 'in-home-food'-zaken.

GRNR ontwikkelt bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard als een toekomstbestendig terrein. In 2020 is daarom de duurzaamheidsvisie tegen het licht gehouden en opnieuw vastgesteld. Deze herijkte 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.

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 1<sup>e</sup> 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 uit wijzigingen door de vernieuwde Wet Gemeenschappelijke Regelingen en het rechtsgebied. De gemeenteraden van de deelnemende gemeenten hebben met deze wijziging ingestemd. De 2<sup>e</sup> wijziging is op 1 januari 2016 in werking getreden.

Op 4 november 2020 heeft het Algemeen Bestuur ingestemd met een voorgenomen derde wijziging van de gemeenschappelijke regeling die bestaat uit het in stand houden van het bestuur in de periode na de gemeenteraadsverkiezing totdat het nieuwe bestuur is benoemd. De gemeenteraden van de deelnemende gemeenten hebben met deze wijziging ingestemd. De 3<sup>e</sup> wijziging is op 1 mei 2020 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.

### **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 17 maart 2021 behandeld. Na vaststelling van de jaarrekening in het Algemeen Bestuur van 29 maart 2021, wordt deze gezonden aan de Gemeenteraden. De Gemeenteraden kunnen binnen acht 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 28 juni 2021 de begroting vast. Twee weken nadat de begroting is vastgesteld, doch uiterlijk 15 juli 2021 zendt het Dagelijks Bestuur de begroting aan Provinciale Staten.

### **Grondexploitatie**

Het Algemeen Bestuur van GRNR stelt in de vergadering op 29 maart 2021 de herziene grondexploitatie vast. Deze grondexploitatie dient als basis voor de begroting 2022. De gevraagde budgetten voor het jaar 2022 zijn in overeenstemming met jaarschijf 2022 van de herziene grondexploitatie.

### **Functie van de begroting**

In november 2019 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 2022 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. Ook zal in 2022 verder worden gegaan met werkzaamheden rond Marketing, Sales & Acquisitie.

In de ontwerpbegroting 2022 met meerjarige doorkijk naar 2023-2025 zijn de inhoudelijke en financiële kaders voor de planperiode vastgelegd. Door vaststelling van deze begroting wordt het Dagelijks Bestuur voor de jaarschijf 2022 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.
- Beschikkingmacht 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 2022 uit een team van medewerkers (extern ingehuurd) onder leiding van de directeur.

### 2.4 Geplande activiteiten 2022

De begroting 2022 bestaat uit alle mogelijke werkzaamheden van aankoop van gronden, engineering tot en met woonrijpmaken, acquisitie en verkoop van gronden. Dit heeft te maken met de fase waarin GRNR zich bevindt: in de uitvoeringsfase. Het jaar 2022 wordt gekenmerkt door een grote aandacht voor Marketing, Sales & Acquisitie, aanleg infra fase 6 (Voorweg) en fase 8 (Bieslookweg) en uitvoering van de aanpassing IJsselmondse Knoop. Daarnaast vergen voorbereiding en uitwerking de nodige aandacht waarbij de laatste stukken grond worden aangekocht. Het jaar 2022 zal steeds meer in het teken staan van grondverkoop.



Foto: NXR Vastgoed B.V. tekent voor 4,1 ha bouwgrond in 2020

Voor het boekjaar 2022 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 voorbereiding en uitvoering 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. Planologische wijzigingen tijdens het project kunnen noodzakelijk blijken. Gesprekken met de Provincie zullen opgestart worden om wijzigingen door te voeren.

## 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 bijvoorbeeld 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 2022 worden de laatste stukken grond aangekocht. Activiteiten die uitgevoerd worden per te kopen percelen zijn voorbereiding grondaankoop en overdracht bij notaris. In 2022 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.

- Het bouwrijp maken van fase 6 zal worden uitgevoerd ter plaatse van het perceel van onder andere Boer & den Hoedt, inclusief reconstructie van de Voorweg.
- De grondwal ten noorden van de Voorweg zal verder worden opgehoogd en worden ingeplant.

## Ad 5 IJsselmondse Knoop

In 2022 zullen activiteiten worden voortgezet om IJsselmondse Knoop aan te passen en met de daadwerkelijke uitvoering te starten.

- Realisatie fietsonderdoorgangen
- Realisatie fietspaden en wegen



*Foto: in 2020 wordt KWS geselecteerd voor reconstructie IJsselmondse Knoop*

## Ad 6 Verkoopactiviteiten

In 2022 zullen activiteiten worden doorgezet om verkoop van de gronden te bevorderen. Het Marketing, Sales & Acquisitieplan wordt halfjaarlijks geactualiseerd.



*Foto: afsluiten voorreserveringsovereenkomst AFL Barendrecht november 2020*

In 2022 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 2022 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 niet eerder dan in 2023 voorzien. Wel is er ruimte gereserveerd en worden voorbereidende maatregelen voor aanbesteding, aanleg en exploitatie getroffen.



Foto: Bouw Bakker Barendrecht in 2020

## Ad 7 Activiteiten duurzaamheid

In de herijkte duurzaamheidsvisie zijn vier strategische doelen / sporen vastgelegd. Vele maatregelen en activiteiten worden op dit moment ondernomen om tot realisatie hiervan te komen. Voorop staat dat samenwerking met ENGIE (concessiehouder) hierin cruciaal is. Evenals het overleg en de samenwerking met nieuwe ondernemers en aanwezige ondernemers binnen DFP verband.

- Energieproducerende hub:  
Energiebronnen als zon, wind en warmte zijn bepalend voor het realiseren van deze ambitie. In 2017 is een concessieovereenkomst gesloten met ENGIE over het produceren en exploiteren van duurzame energie in het gebied. Onderdeel van deze overeenkomst is het oprichten van 3 windturbines. Deze zijn voorzien om in 2022 in gebruik te worden genomen. Qua zon energie is ingezet op het bij elkaar brengen van vraag en aanbod (lokaal tussen ondernemers) en de uitwisseling daarvan met gebruik van het DC net. Qua warmte wordt in 2021 en 2022 onderzoek gedaan naar de (on)mogelijkheden om op het regionale warmtenetwerk aan te sluiten, dan wel de warmte die geproduceerd wordt in het gebied, te verbinden aan ontwikkelingen binnen Barendrecht (Stationstuinen) en Ridderkerk (warmteplan Bolnes).
- Duurzame mobiliteit  
Voor het realiseren en stimuleren van duurzame mobiliteit is de aanwezigheid van een Greenhub of Mobiliteitshub van groot belang. Een faciliteit waar meerdere duurzame energiebronnen aan de ondernemers, verladers en andere partijen kan worden aangeboden, biedt kansen voor het vormgeven en exploiteren van een duurzaam energiesysteem binnen Nieuw Reijerwaard. De parkeervoorziening voor vrachtwagens en het tankstation (relatie met het 'hub'concept), is voorzien in 2023 of later.
- Volledig klimaatadaptatie  
Op inrichtingsniveau is voor het bedrijventerrein en de realisatie van de IJsselmondse Knoop nadrukkelijk ingestoken op duurzaamheidsmaatregelen. Dit uit zich in 2022 bijv. in het realiseren van de maatregelen voortkomend uit de ontwerpen (bijv. landschapselementen en kunsttoepassingen binnen de deelprojecten).
- Circulaire economie  
De ontwikkeling en vestiging van een groengasinstallatie geeft invulling aan het behalen van het strategische doel om circulariteit binnen het terrein vorm te geven. In 2022 wordt grond uitgegeven om de vestiging van een groengasinstallatie mogelijk te maken welke naar verwachting in 2022 of verder gerealiseerd wordt.

## 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 2022 bestaat dit uit jaarrekening 2021, begroting 2023 en twee tussentijdse rapportages.



- Afsluiten financieringen. Monitoren kasstromen gedurende het jaar om financieringstekorten tijdig te onderkennen.
- Vaststellen grondexploitatie. Voor 2022 staat eenmaal het actualiseren van de grondexploitatie opgenomen.
- Organiseren van minstens 12 vergaderingen van Dagelijks Bestuur en 3 vergaderingen van Algemeen Bestuur in een jaar.

Gelet op het bovenstaande is de inzet van medewerkers in 2022 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);
- Het bouw- en woonrijpmaken van gronden;
- Het verkopen van gronden;
- Het verder bouwen aan het merk Dutch Fresh Port.

## 2.5 Diverse aangelegenheden

In deze paragraaf worden besproken:

- Algemene Dekkingsmiddelen
- Kosten overhead
- Heffing vennootschapsbelasting
- 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 (* € 1.000)	2022
Rente lasten	2.041
Rente door te belasten aan grex	<u>-2.041</u>
Aan taakvelden toe te rekenen externe rente	0
Rente eigen vermogen/voorzieningen	<u>0</u>
Totaal aan taakvelden toe te rekenen rente	0
De toegerekende rente	
<b>Renteresultaat taakveld treasury</b>	<b>0</b>

### 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 berekening gemaakt van de implicaties van deze belasting en moeten 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.

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.

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 2.3.H 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 schuld quote (* € 1.000)	2022	2023	2024	2025
Vaste schulden	46.200	46.200	46.200	46.200
+Netto vlottende schuld	78.337	45.786	14.337	-15.628
Overlopende Passiva	12.183	12.183	12.183	12.183
- Financiële activa	3.871	3.871	3.871	3.871
- Uitzettingen	0	0	0	0
- Liquide middelen	0	0	0	0
- Overlopende activa	2.838	2.838	2.838	2.838
/ Totale Baten	35.541	46.448	39.080	36.247
<b>Netto schuld quote</b>	<b>376%</b>	<b>210%</b>	<b>169%</b>	<b>99%</b>

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

Solvabiliteitsratio (* € 1.000)	2022	2023	2024	2025
Eigen vermogen	0	0	0	0
/ Balanstotaal	136.720	104.169	72.720	42.755
<b>Solvabiliteitsratio</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

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 sprake van winstneming.

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

Structurele exploitatieruimte (* € 1.000)	2022	2023	2024	2025
- Structurele lasten	28.397	13.897	7.631	6.282
+ Structurele baten	34.541	46.448	39.080	36.247
+ Reserve toevoeging	0	0	0	0
- Reserve onttrekking	0	0	0	0
/ Totale Baten	34.541	46.448	39.080	36.247
<b>Structurele exploitatie ruimte</b>	<b>18%</b>	<b>70%</b>	<b>80%</b>	<b>83%</b>

**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)	2022	2023	2024	2025
+ Niet in exploitatie genomen bouwgronden	0	0	0	0
+ Bouwgronden in exploitatie	130.010	97.459	66.010	36.045
/ Totale Baten	34.541	46.448	39.080	36.247
<b>Grondexploitatie</b>	<b>376%</b>	<b>210%</b>	<b>169%</b>	<b>99%</b>

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

### 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 netto schuld quote in 2025 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 € 0,420 miljoen 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 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 € 2,329 miljoen (= 8,2% van € 28,397 miljoen) in 2022.

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. Voor de berekening van de kasstroom veronderstellen we een volledige herfinanciering van de lening van € 55 miljoen in 2021. Het verloop van het kort geld wordt voor 2022 als volgt ingeschat:

Kasstroom (* € 1.000)	Q1-22	Q2-22	Q3-22	Q4-22
Saldo gemiddeld	-2.230	-693	-11.657	-22.621
Kasgeldlimiet	2.329			
Overschrijding	0	0	9.329	20.293
<b>Ruimte kasgeldlimiet</b>	<b>99</b>	<b>1.635</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Het is duidelijk dat er een langlopende geldlening afgesloten moet worden in 2021 en 2022 om aan de financieringsbehoefte te voldoen. Gedurende het jaar wordt de situatie gemonitord om tijdig maatregelen te treffen en de lang lopende leningen af te sluiten. 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 grex (afgerond € 136 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 vier langlopende leningen afgesloten;

- € 55 miljoen voor de periode 2013-2021,
- € 25 miljoen voor de periode 2016-2022,
- € 46 miljoen voor de periode 2020-2026
- en € 4 miljoen voor de periode 2020-2021.

Aanvullende langlopende financiering zal zich voordoen in 2021 en 2022 als de financieringsbehoefte in die jaren groter zal zijn dan de opbrengst uit grondverkoop en de ruimte aan kortgeldfinanciering. In ieder geval zal de lening van € 55 miljoen hergefinancierd moeten worden. In de paragraaf 3.5.A kasgeldlimiet is al opgenomen dat mogelijk in 2021 of 2022 tot € 136 miljoen een langlopende lening afgesloten kan worden. Werkelijke kasstromen in 2022 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 € 28,397 miljoen wordt de renterisiconorm voor 2022 € 5,679 miljoen.

Het meerjarig verloop van de renterisiconorm is als volgt:

Renterisiconorm (* € 1.000)	2022	2023	2024	2025
Renteherziening	0	0	0	0
+ Aflossingen	<u>25.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Renterisico	25.000	0	0	0
Renterisiconorm	5.679	2.779	1.526	1.256
Overschrijding	19.321	0	0	0
<b>Ruimte rentenorm</b>	<b>0</b>	<b>2.779</b>	<b>1.526</b>	<b>1.256</b>

Bij het opstellen van de begroting 2022 is ervan uitgegaan dat de ontvangsten vanuit subsidie en grondverkoop in 2022 tijdig plaatsvinden. GRNR zal door de aflopende geldleningen in 2021 en 2022 in beide jaren de renterisiconorm overschrijden omdat de opbrengsten in die jaren niet afdoende zijn om af te lossen. De toezichthouder heeft GRNR ontheffing verleend voor deze jaren voor de renterisiconorm.

### 3.5.C Schatkistbankieren

De financieringsbehoefte is in 2022 redelijk in evenwicht met de kasstromen in het eerste halfjaar en in het tweede halfjaar is er een kasstroomtekort. Hierdoor ligt het nog niet in de lijn der verwachting dat in 2022 overtollige middelen zullen hebben die

we in de schatkist moeten zetten. Een uitzetting in de schatkist is dus in 2022 wederom niet te verwachten. Uitzetting in de schatkist wordt dan ook begroot op € 0.

Schatkistbankieren				
(* € 1.000)	Q1-22	Q2-22	Q3-22	Q4-22
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).

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 BAR-organisatie 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.

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

- Huisvesting. In 2021 zal GRNR verhuizen van een locatie aan de Verbindingsweg naar de Voorweg 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 2022 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, voornamelijk 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.

GRNR kan volgens het besluit van de gemeenschappelijke regeling in andere rechtspersonen of samenwerkingsverbanden deelnemen. Het bestuur wordt geïnformeerd over een eventuele oprichting van een verbonden partij.

In 2021 is een verbonden partij opgericht: coöperatie parkmanagement Dutch Fresh Port. GRNR neemt zitting in het bestuur van deze coöperatie. GRNR levert geen structurele financiële bijdrage aan de coöperatie omdat deze volledig vanuit de ledenbijdrage gefinancierd wordt. GRNR is namelijk vrijgesteld van de heffing van ledenbijdragen. GRNR zal bij de opheffing van de coöperatie gelijkelijk in het resterende financiële saldo meedelen.

### 3.8 Grondbeleid

#### 3.8.A Visie en doelstelling

Het beleid van GRNR heeft tot doel het realiseren van 96,49 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 2022 worden transacties in grond voorzien. In 2022 vinden de laatste 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 maart 2021 stelt het AB de grondexploitatie 2021 vast met prijspeil 1 januari 2021. Deze grondexploitatie eindigt op een resultaat van € 0,420 miljoen positief op contante waarde per 01-01-2021. 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 grondaankopen, 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 01/01/2021 kent de volgende karakteristieken:

- looptijd tot 2030
- rentepercentage 1,54%
- indexering kosten: 2% jaarlijks
- indexering opbrengsten: 1% jaarlijks
- Boekwaarde GREX per 01-01-2021 € 136,132 miljoen
- Restant raming geïndexeerd tot einde looptijd € 145,041 miljoen; bestaande uit € 97,896 miljoen lasten en € 242,937 miljoen baten.
- Netto Contante Waarde 01-01-2021 € 0,420 miljoen positief (2020 € 0,249 miljoen).

Het rentetarief grondexploitatie is als volgt opgebouwd:

<i>Opbouw rentetarief (* € 1.000)</i>		
Rente vaste geldleningen:		1,24 %
€ 55.000 tegen 2,29%		
€ 25.000 tegen 0,47%		
€ 46.000 tegen 0,06%		
€ 4.000 tegen -0,35%		
Rente korte geldleningen:		0,3 %
€ 33.450 tegen 0,3%		
<b><i>Gewogen gemiddeld rentepercentage</i></b>		<b>1,54 %</b>
Vreemd vermogen	€ 136.132	
Eigen vermogen	€ 0	
Balanstotaal	€ 136.132	
Invloed vermogensopbouw	100 %	
<b><i>Rentetarief grondexploitatie</i></b>		<b>1,54 %</b>

De grondexploitatie bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Verwerving.** Het gehele gebied van ca. 140 ha. moet verworven worden. In 2022 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.
- **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.
- **Grondverkoop.** De totale te verkopen oppervlak bedraagt 95,8 ha. In 2022 worden grondverkoop 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 2014-2022.
- **Overige bijdragen.** In 2022 wordt de eerste concessievergoeding voor de windturbines verwacht.

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

In Nieuw Reijerwaard zijn diverse kavels beschikbaar voor uitgifte. Er moeten nog gronden worden verworven. Aan de grondexploitatie die in maart 2021 geactualiseerd wordt, 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 kleef 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 € - 7,36 miljoen en € 5,68 miljoen.

Belangrijke risico's vanuit de grondexploitatie zijn voor GRNR de fasering van grondverkoop 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, er hebben verkopen plaatsgevonden en er zijn reserveringsovereenkomsten gesloten.



### 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 2022 verwachten we dan ook nog geen winstneming.

## HOOFDSTUK 4 Financiële begroting

### 4.1 Overzicht van baten en lasten 2022

Hieronder is het overzicht van baten en lasten voor 2022. De begroting 2022 is gebaseerd op de grondexploitatie van maart 2021 met prijspeil 01-01-2021.

(* € 1.000)	Rekening 2020	Begroting 2021	Begroting 2022
<i>Programma grondexploitatie</i>			
Lasten	15.693	39.517	28.397
Baten	28.190	39.494	34.541
Mutatie OHW	-12.497	23	-6.144
<b>Resultaat programma</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Alg. dekkingsmiddelen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overhead	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0
Post onvoorzien	0	0	0
<b>Saldo baten en lasten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reserve mutaties	0	0	0
<b>Resultaat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

<i>Lasten</i> (* € 1.000)	
Incidentele lasten	€ 0
Structurele lasten	€ 28.397
Totale lasten	€ 28.397

<i>Baten</i> (* € 1.000)	
Incidentele baten	€ 0
Structurele baten	€ 34.541
Totale lasten	€ 34.541

### 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 maart 2021 vastgestelde grondexploitatie voor GRNR per 1 januari 2021. De begroting voor 2022 bestaat uit de jaarschijf 2022 van deze grondexploitatie.

#### 4.2.B Lasten

- **Grond.** Hieronder vallen kosten voor verwerving van grond. In 2022 worden nog gronden verworven.
- **Slopen.** Onder slopen vallen de sloop van opstallen, saneringskosten van aangekochte gronden en alle bodemonderzoeken. In 2022 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 2022 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 2022 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 2022 uit infra uitvoering en voorbereiding/realisatie van IJsselmondse Knoop.
- **Rentekosten.** In 2022 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 1,54% rente over het saldo onderhanden werk per 1 januari en een half jaar rente van 1,54% over de mutatie van het saldo onderhanden werk van het betreffende jaar. Voor 2022 zijn de rentekosten begroot op € 2,087 miljoen.

#### 4.2.C Baten

- **Bedrijven.** Opbrengsten betreffen de inkomsten uit grondverkoop voor bedrijven. Voor het jaar 2022 wordt verwachten 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 2022 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 2022 € 6,145 miljoen afname onderhanden werk.

## HOOFDSTUK 5 Meerjarenoverzichten 2022 – 2025

### 5.1 Meerjarenraming 2022-2025

Hieronder is een overzicht opgenomen van de raming van de lasten en baten van de GRNR voor de periode vanaf 2022. Deze raming is gebaseerd op de verschillende jaarschijven van grondexploitatie, zoals het AB deze vaststelt op 29 maart 2021.

(* € 1.000)	2022	2023	2024	2025
<i>Programma grondexploitatie</i>				
Lasten	28.397	13.897	7.631	6.282
Baten	34.541	46.448	39.080	36.247
Mutatie OHW	-6.144	-32.551	-31.449	-29.965
<b>Resultaat programma</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Alg. dekkingsmiddelen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overhead	0	0	0	0
Post onvoorzien	0	0	0	0
<b>Saldo baten en lasten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reserve mutaties	0	0	0	0
<b>Resultaat</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 (* € 1.000)	
OHW 31-12-2020	136.132
Mutatie 2021	+ 23
OHW 31-12-2021	136.155
Mutatie 2022	- 6.144
OHW 31-12-2022	130.010
Mutatie 2023	- 32.551
OHW 31-12-2023	97.459
Mutatie 2024	- 31.449
OHW 31-12-2024	66.010
Mutatie 2025	- 29.965
OHW 31-12-2025	36.045

### 5.3 Geprognostiseerde balans

De geprognostiseerde balans voor de jaren 2022 tot en met 2025 ziet er als volgt uit:

(* € 1.000)	2022	2023	2024	2025
<i>Activa:</i>				
Vaste Activa	3.871	3.871	3.871	3.871
Voorraad:				
- grond in exploitatie	130.010	97.459	66.010	36.045
Kortlopend vorder.	2.838	2.838	2.838	2.838
<b>Totaal activa</b>	<b>136.719</b>	<b>104.168</b>	<b>72.719</b>	<b>42.754</b>

*Passiva:*

Eigen vermogen	0	0	0	0
Voorzieningen	0	0	0	0
Vaste schulden	46.200	46.200	46.200	46.200
Kortlopend schulden	90.520	57.969	26.519	-3.444
<b>Totaal passiva</b>	<b>136.719</b>	<b>104.168</b>	<b>72.719</b>	<b>42.754</b>

## 5.4 Begroting in taakvelden

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

<i>Taakvelden</i> (* € 1.000)	2022	2023	2024	2025
<b>0.5 Treasury</b>				
* lasten	2.041	1.745	1.254	783
* baten	2.041	1.745	1.254	783
<b>3.2 Fysieke bedrijfsinfra</b>				
* lasten	26.356	12.152	6.377	5.499
* baten	26.356	12.152	6.377	5.499

Overige taakvelden zijn voor 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

<i>Mutaties EMU-saldo</i> (* € 1.000)	2022	2023	2024	2025
Fin vaste activa	0	0	0	0
Vlottende activa	-6.144	-32.551	-31.449	-29.965
Vaste passiva	-25.000	0	0	0
Vlottende passiva	18.855	-32.551	-31.449	-29.965
<b>EMU-saldo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
EMU-referentiewaarde	1.076	527	289	238
<b>Verschil EMU en Referentiewaarde</b>	<b>-1.076</b>	<b>-527</b>	<b>-289</b>	<b>-238</b>