CONCEPT-BEGROTING 2024 EN MEERJARENBEGROTING 2025-2027

Openbaar

NIEUW REIJERWAARD

NIEUW REIJERWAARD

Colofon

Auteur Directeur Nieuw Reijerwaard
Datum 18 april 2023

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 2024 7
2.5 Diverse aangelegenheden 13
2.5.A Algemene dekkingsmiddelen 13
2.5.B Kosten overhead 14
2.5.C Heffing Vennootschapsbelasting 14
2.5.D Bedrag onvoorzien 14
2.6 Bijzondere omstandigheden 14

HOOFDSTUK 3
Paragrafen 14

3.1 Inleiding 14
3.2 Paragraaf lokale heffingen 15
3.3 Paragraaf weerstandsvermogen 15
3.4 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen 17
3.5 Financieringsparagraaf 17
3.5.A Kasgeldlimiet 18
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 21

HOOFDSTUK 4
Financiële begroting 25

4.1 Overzicht van baten en lasten 2024 25
4.2 Omschrijving overzicht baten en lasten 25
4.2.A Inleiding 25
4.2.B Lasten 25
4.2.C Baten 26

HOOFDSTUK 5
Meerjarenoverzichten 2024 – 2027 26

5.1 Meerjarenraming 2024–2027 26
5.2 Investerings- en financieringsstaat 27
5.3 Geprognotiseerde balans 27
5.4 Begroting in taakvelden 28
5.5 EMU-saldo 28

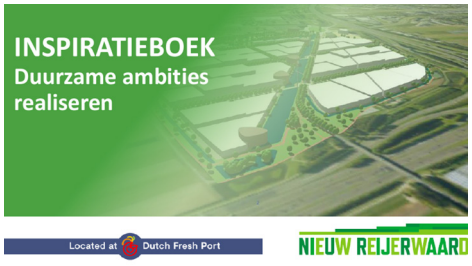
HOOFDSTUK 1

Inleiding

Bij deze treft u de begroting van de GR Nieuw Reijerwaard (GRNR) aan voor het jaar 2024, inclusief de meerjarenramingen (2025-2027). 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) begin 2020 heeft een enorme impact op ons allemaal. De wereldwijde pandemie leidt tot ongekende omstandigheden. 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.

De 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 1e wijziging is op 3 oktober 2013 in werking getreden.

Op 13 oktober 2014 heeft het Algemeen Bestuur ingestemd met een tweede wijziging van de gemeenschappelijke regeling, die bestaat met name uit wijzigingen door de vernieuwde Wet Gemeenschappelijke Regelingen en het rechtsgebied. De gemeenteraden van de deelnemende gemeenten hebben met deze wijziging ingestemd. De 2e wijziging is op 1 januari 2016 in werking getreden.

Op 4 november 2019 heeft het Algemeen Bestuur ingestemd met een 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 3e 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 werd in het Dagelijks Bestuur van 30 maart 2023 behandeld. Na vaststelling van de jaarrekening in het Algemeen Bestuur van 17 april 2023, wordt deze 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 11 september 2023 de begroting vast. Twee weken nadat de begroting is vastgesteld, doch uiterlijk 15 september 2023 zendt het Dagelijks Bestuur de begroting aan Provinciale Staten.

Grondexploitatie

Het Algemeen Bestuur van de GRNR stelt in de vergadering op 17 april 2023 de herziene grondexploitatie vast. Deze grondexploitatie dient als basis voor de begroting 2024. De gevraagde budgetten voor het jaar 2024 zijn in overeenstemming met jaarschijf 2024 van de herziene grondexploitatie

Functie van de begroting

In november 2019 heeft het Algemeen Bestuur de financiële- en controleverordening de 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 de 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 de GRNR. Om de financiële positie te beoordelen moet de vraag beantwoord worden of de financiën van de 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 de GRNR heeft in 2024 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 2024 verder worden gegaan met werkzaamheden rond Marketing, Sales & Acquisitie.

In de ontwerpbegroting 2024 met meerjarige doorkijk naar 2025-2027 zijn de inhoudelijke en financiële kaders voor de planperiode vastgelegd. Door vaststelling van deze begroting wordt het Dagelijks Bestuur voor de jaarschijf 2024 geautoriseerd tot uitvoering over te gaan van het beleid van de GRNR 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. De GR Nieuw Reijerwaard ontwikkelt het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard zonder winstoogmerk.

2.2 – Beleidskaders

Condities:

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

2.3 – Projectorganisatie

De projectorganisatie bestaat in 2024 uit een team van medewerkers (extern ingehuurd) onder leiding van de directeur.

2.4 – Geplande activiteiten 2024

De begroting 2024 bestaat uit alle mogelijke werkzaamheden van engineering tot en met woonrijp maken, acquisitie en verkoop van gronden. Dit heeft te maken met de uitvoeringsfase waarin de GRNR zich bevindt. Het jaar 2024 wordt gekenmerkt door aandacht voor Marketing, Sales & Acquisitie en uitvoering van het bouw- en woonrijp maken van kavels en wegen in het gebied. Daarnaast vergen voorbereiding en uitwerking de nodige aandacht waarbij de laatste stukken grond worden beheerd. Het jaar 2024 zal evenals voorgaande jaren in het teken staan van grondverkopen.

Voor het boekjaar 2024 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 woonrijp maken) en uitvoering civieltechnische 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.

BERSER

AD 1 PLANOLOGISCHE ACTIVITEITEN

Het inpassingsplan is vastgesteld en onherroepelijk. Vanaf eind juni 2023 ligt de bevoegdheid voor het vaststellen van een bestemmingsplan voor de gronden in Nieuw Reijerwaard 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 2024 vinden de laatste onderzoeken en saneringen plaats. Slopen zal niet meer plaatsvinden.

AD 3 GRONDEN VERWERVEN EN BEHEREN

In 2024 worden geen gronden aangekocht maar nog wel in beheer gehouden.

AD 4 BOUW- EN WOONRIJP MAKEN EN CIVIELTECHNISCHE WERKEN

In 2024 vinden er diverse bouw- en woonrijp maken activiteiten plaats waaronder fietsbruggen en fietsverkeer langs bedrijfslanen.

AD 5 IJSSELMONDSE KNOOP

In 2024 zullen de activiteiten voor de reconstructie van de IJsselmondse Knoop zijn afgerond. In 2024 zullen nog werkzaamheden plaats vinden ten aanzien van de voorbereiding en uitvoering van een groene inpassing.

AD 6 VERKOOPACTIVITEITEN

In 2024 zullen activiteiten worden doorgezet om verkoop van de gronden te bevorderen. In 2024 zullen activiteiten worden vervolgd om 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 2024 zal parkmanagement in de meeste brede zin van het woord daadwerkelijk bestaan. De rechtspersoon van de parkmanagementorganisatie bestaat en heeft modules gereed met de mogelijkheid voor ondernemers op de bestaande terreinen van 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 heel 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 Dutch Fresh Port is niet eerder dan in 2025 voorzien. De aanbesteding voor de grondverkoop ten behoeve van deze ontwikkeling is thans in voorbereiding. De te selecteren partij zal in 2024 aan de slag gaan met de voorbereiding, waarbij de GRNR zal toetsen aan de visie voor deze ontwikkeling.

WELKOM OP
NIEUW REIJERWAARD

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 het behalen van deze doelen te komen. Cruciaal in het behalen van deze doelstellingen is de inzet op het realiseren van duurzame opwek door windturbines en zon—op-het-dak projecten. 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 Dutch Fresh Port-verband.

- **Energieproducerende hub**
  Energiebronnen als zon, wind en warmte zijn bepalend voor het realiseren van onze ambitie. Na de beëindiging van de samenwerking met ENGIE heeft de GR initiatief genomen om de windturbines alsnog te kunnen realiseren. Medio 2023 is een ontwikkelstrategie vastgesteld en is uitvoering gegeven aan het ontwikkelen van deze strategie. Dit in nauwe samenwerking met gemeente Ridderkerk. Hiermee is alsnog voorzien om in 2025-2026 de windturbines in gebruik te nemen, waarbij de ondernemers binnen Nieuw Reijerwaard gefaciliteerd worden in hun energiezekerheid. Qua zon-op-het-dak is ingezet op het maximaal opwekken van zonne-energie en de overcapaciteit van bedrijven in te zetten voor lokaal gebruik (bijv. onderlinge uitwisseling, virtual powerplant, mobiliteitsHUB, etc.). Met betrekking tot de borging van de energievoorziening voor de middellange termijn werkt Stedin aan het realiseren van een verdeelstation binnen Nieuw Reijerwaard. Daarmee behouden vestigers de zekerheid voor hun energievoorziening en kunnen nieuwe vestigers gefaciliteerd worden met de juiste aansluitingen. Qua warmte uitwisseling worden de ontwikkelingen in vooral Barendrecht (Stadstuinen) op de voet gevolgd om eventuele restwarmte van bedrijven in te zetten voor de lokale warmtebehoefte. In 2024 wordt het DC-net volledig opgeleverd en in gebruik genomen. Hiermee beschikt Nieuw Reijerwaard over een lokaal energienet waarmee diverse innovatieve ontwikkelingen vorm kunnen worden gegeven. In 2023 is een pilot opgeleverd om lokaal opgewekte zonne-energie via het DC-net en een lokale batterij in te zetten voor de Openbare Verlichting.
- **Duurzame mobiliteit**
  Voor het realiseren en stimuleren van duurzame mobiliteit is de aanwezigheid van een mobiliteitsHUB van groot belang. Een faciliteit waar meerdere duurzame energiedragers (zowel energie als ook verduurzaamde fossiele brandstoffen) 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 2025 of later.
- **Volledig klimaatadaptief**
  Op inrichtingsniveau is voor het bedrijventerrein en de realisatie van de IJsselmondse Knoop nadrukkelijk ingestoken op duurzaamheidsmaatregelen. Waar mogelijk wordt op inrichtingsniveau gekozen voor duurzame materialen, inheemse boomsoorten, en beschermen of behouden van biodiversiteit. Ook bedrijven en vestigers stimuleren wij om hun terrein of bij hun gebouw zoveel als mogelijk klimaatadaptieve maatregelen door te voeren met aandacht voor biodiversiteit.
- **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 2023 wordt gestart met de bouw van de groengasinstallatie die naar verwachting medio 2024 in gebruik wordt genomen. Groengas, opgewekt binnen Nieuw Reijerwaard, wordt waar mogelijk beschikbaar gesteld aan bedrijven binnen Dutch Fresh Port of in de regio.

FoodGroup

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 2024 bestaat dit uit jaarrekening 2023, begroting 2025 en 2 tussentijdse rapportages.
- Afsluiten financieringen. Monitoren kasstromen gedurende het jaar om financieringstekorten tijdig te onderkennen.
- Vaststellen grondexploitatie. Voor 2024 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 2024 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.

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. De 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 de GRNR € 0. Saldo financieringsfunctie is € 0 omdat alle leningen als projectfinanciering dienen.

Renteresultaat taakveld treasury (* € 1.000)	2024
Rente lasten	565
Rente door te belasten aan grex	-565
Aan taakvelden toe te rekenen externe rente	0
Rente eigen vermogen/voorzieningen	0
Totaal aan taakvelden toe te rekenen rente	0
De toegerekende rente	
Renteresultaat taakveld treasury	**0**

2.5 B — Kosten overhead

Alle bedrijfskosten moeten zo veel mogelijk direct worden toegerekend aan de betreffende activiteiten. Op bladzijde 10 van notitie Overhead Commissie BBV staat opgenomen 'het is mogelijk de overheadlasten die specifiek voor een project worden gemaakt geheel toe te rekenen aan het betreffende project'. Omdat de 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 de 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.

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. De 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. De 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 de GRNR zijn daarop gebaseerd. Mocht dat onverhoopt niet voldoende zijn, dan is in de statuten van de 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 de 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)	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Vaste schulden	66.000	46.000	0	0
+ Netto vlottende schuld	1.958	1.958	1.958	1.958
Overlopende passiva	1.933	1.933	1.933	1.933
- Financiële activa	3.639	3.539	0	0
- Uitzettingen	0	0	0	0
- Liquide middelen	9.863	21.837	179	6.873
- Overlopende activa	4.137	4.137	4.137	4.137
/ Totale baten	49.071	40.771	31.579	16.562
Netto schuldquote	**106%**	**50%**	**-1%**	**43%**

AD C SOLVABILITEITSRATIO

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

Solvabiliteitsratio (* € 1.000)	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Eigen vermogen	0	0	0	0
/ Balanstotaal	69.891	49.891	3.891	3.891
Solvabiliteitsratio	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**

Het solvabiliteitsratio laat duidelijk zien dat de GRNR volledig is gefinancierd met vreemd vermogen en geen eigen vermogen kent. De 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)	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
- Structurele lasten	10.537	8.897	10.777	9.868
+ Structurele baten	49.071	40.771	31.579	16.562
+ Reserve toevoeging	0	0	0	0
- Reserve onttrekking	0	0	0	0
/ Totale Baten	49.071	40.771	31.579	16.562
Structurele exploitatieruimte	**79%**	**78%**	**66%**	**40%**

AD E BELASTINGCAPACITEIT

Niet van toepassing voor de 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 de GRNR.

Grondexploitatie (* € 1.000)	2024	2025	2026	2027
+ Niet in exploitatiegenomen bouwgronden	0	0	0	0
+ Bouwgronden inexploitatie	52.252	20.378	-425	-7.119
/ Totale Baten	49.071	40.771	31.579	16.562
Grondexploitatie	**106%**	**50%**	**-1%**	**-43%**

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 2024	Verslag 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
Netto schuldquote	4.679%	102%	106%
Solvabiliteitsratio	0%	0%	0%
Structurele exploitatieruimte	-630%	56%	79%
Grondexploitatie	4.679%	163%	106%
Belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Analyse financiële kengetallen

Deze kengetallen laten zien dat de 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 2024-2026 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 € 0,444 miljoen een duidelijker beeld, namelijk dat het naar verwachting een nihil winstgevend beeld laat zien voor de gehele looptijd.

3.4 – Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

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

3.5 – Financieringsparagraaf

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

3.5 A — Kasgeldlimiet

De GRNR mag niet onbeperkt kortgeld 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 de GRNR komt dat uit op € 0,864 miljoen (= 8,2% van € 10,537 miljoen) in 2024.

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 kortgeld wordt voor 2024 als volgt ingeschat:

Kasstroom (* € 1.000)	**Q1-24**	**Q2-24**	**Q3-24**	**Q4-24**
Saldo gemiddeld	7.716	17.350	10.733	4.116
Kasgeldlimiet	864			
Overschrijding	0	0	0	0
Ruimte kasgeldlimiet	**8.580**	**18.214**	**11.597**	**4.981**

In 2024 worden aanzienlijke grondverkopen verwacht waardoor 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 grex (afgerond € 90,6 miljoen).

3.5 B — Renterisiconorm

Naast kortlopende gelden heeft de 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;

- € 19 miljoen voor de periode 2022-2023,
- € 32,5 miljoen voor de periode 2021-2024,
- € 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 grondverkopen. In de paragraaf 3.5.A kasgeldlimiet is al opgenomen dat leningen tot € 90,6 miljoen een langlopende lening afgesloten kan worden. Werkelijke kasstromen in 2024 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 € 10,537 miljoen wordt de renterisiconorm voor 2024 € 2,016 miljoen.

Het meerjarig verloop van de renterisiconorm is als volgt:

Renterisiconorm (* € 1.000)	2024	2025	2026	2027
Renteherziening	0	0	0	0
+ Aflossingen	32.500	20.000	46.000	0
Renterisico	0	0	0	0
Renterisiconorm	2.107	1.779	2.155	1.973
Overschrijding	0	0	0	0
Ruimte rentenorm	**2.107**	**1.779**	**2.155**	**1.973**

Bij het opstellen van de begroting 2024 is ervan uitgegaan dat de ontvangsten vanuit grondverkopen in 2024 (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 2024 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)	Q1-24	Q2-24	Q3-24	Q4-24
Middelen buitenschatkist	999	999	999	999
Drempelbedrag	1.000	1.000	1.000	1.000
Ruimte onderdrempelbedrag	0	0	0	0
Overschrijding drempelbedrag	**6.716**	**16.350**	**9.733**	**3.116**

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 de GRNR een tijdelijke kantoorhuisvesting (keet). Voor de exploitatie van de GRNR worden nog de volgende kosten gemaakt:

- Huisvesting. De GRNR is gehuisvest aan de Voorweg te Ridderkerk en daarmee in het werkgebied van de GRNR.
- Informatisering & automatisering. De ICT-omgeving bestaat uit hardware, software en een eigen externe server en wordt extern ingehuurd.
- Diverse functionarissen worden in 2024 ingehuurd van zowel de BAR-gemeente 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 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. 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 gemeenten 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 dat de lasten, baten en balansmutaties rechtmatig tot stand zijn gekomen ofwel het betreft de financiële beheershandelingen. Bij het opstellen van de begroting 2024 zijn nog geen afwijkingen geconstateerd waarover aanvullende informatie opgenomen zal worden.

3.7 – Paragraaf Verbonden Partijen

Een samenwerking is een verbonden partij als de 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.

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

Lijst verbonden partijen:

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

Parkmanagement-organisatie

In 2022 is een verbonden partij van de GRNR gevormd. Op 20 april 2021 is de parkmanagement-organisatie opgericht. Deze organisatie is een verbonden partij voor de 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 de GRNR nemen alle eigenaren van kavels op Nieuw Reijerwaard (verplicht) deel aan het parkmanagement.

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

Het financieel belang bestaat uit het jaarlijks bijdragen van maximaal € 90 gedurende de jaren 2022 en 2023 en het meedelen in een positief winstsaldo bij het opheffen van de parkmanagement-organisatie.

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

In 2022 zijn alle documenten opgemaakt voor oprichting van het parkmanagement en ook het servicemenu voor uitvoering. De rechtspersoon van de parkmanagement organisatie heeft als officiële titel: Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. Ter voorbereiding op het uitvoeren van het parkmanagement zijn mogelijke diensten uitgewerkt, is een menukaart van diensten opgesteld. Diverse parkmanagement-activiteiten zijn uitgevoerd, waaronder een periodieke schouw in het gebied. De belangrijkste onderwerpen betroffen het vrachtwagen-parkeren met overnachtende chauffeurs langs de straten, illegale vuilstort en overlast van licht bij omwonenden. Belangrijk uitgangspunt voor het bestuur en de leden is het op orde hebben van de basisdiensten, waarna andere gedachte diensten kunnen worden uitgerold. In het kader van veiligheid heeft afstemming plaatsgevonden met CBBB ten behoeve van de mogelijkheden van cameratoezicht. De GR Nieuw Reijerwaard financiert de aanloopbijdragen in 2022/2023 zolang ze zelf nog geen bankrekening hebben.

	Financieel belang	Vreemd vermogen	Financieel resultaat 2022
1 januari 2022	96	0	0
Vorming parkmanagement-organisatie		0	0
31 december 2022	186	0	0

3.8 — Grondbeleid

3.8 A — Visie en doelstelling

Het beleid van de GRNR heeft tot doel het realiseren van ca. 96 hectare bedrijfsterrein in Nieuw Reijerwaard. De GRNR voert een actief grondbeleid. De ontwikkeling is vooral gericht op de invulling van agro/vers/food-logistieke bedrijvigheid. De GR hanteert marktconforme prijzen en streeft naar het realiseren van een hoogwaardig bedrijfsterrein zonder de doelstelling om winst te maken.

3.8 B — Aan- en verkopen van grond

In 2024 worden transacties in grond voorzien. Grondaankopen worden niet verwacht maar de onverkochte gronden moeten beheerd worden en werkzaamheden ten behoeve van de grondverkopen vinden plaats.

3.8 C — Grondexploitatie

Het complex is een bouwgrond in exploitatie (BIE). In de vergadering van 17 april 2023 stelt het AB de grondexploitatie 2023 vast met prijspeil 1 januari 2023. Deze grondexploitatie eindigt op een resultaat van € 0,444 miljoen positief op contante waarde per 01-01-2023. 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 grondverkopen aan bedrijven opgenomen.

De grondexploitatie met prijspeil 01-01-2023 kent de volgende karakteristieken:
- Looptijd tot 2030
- Rentepercentage 0,793%
- Indexering kosten: 4% en daarna 2% jaarlijks
- Indexering opbrengsten: 5% en jaarlijks afnemend naar 2% jaarlijks
- Boekwaarde GREX per 01-01-2023 € 120,625 miljoen (01-01-2022 € 104,386 miljoen)
- Restant raming geïndexeerd tot einde looptijd € 121,146; bestaande uit € 83,886 miljoen lasten en € 205,032 miljoen baten.
- Netto Contante Waarde 01-01-2023 € 0,444 miljoen positief (2021 € 0,534 miljoen).

Het rentetarief grondexploitatie is als volgt opgebouwd:

Opbouw rentetarief (* € 1.000)		
Rente vaste geldleningen: € 46.000 tegen 0,06% € 32.500 tegen -0,33% € 20.000 tegen -0,26% € 19.000 tegen 1,81%		0,18%
Rente korte geldleningen: € 6.910 tegen 2,18%		2,18%
Gewogen gemiddeld rentepercentage		**0,293%**
Vreemd vermogen	€ 128.501	
Eigen vermogen	€ 0	
Balanstotaal	€ 128.501	
Invloed vermogensopbouw	100%	
Rentetarief grondexploitatie		**0,793%**

De grondexploitatie bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Verwerving.** Het gehele gebied van ca.140 ha. moet verworven en beheerd worden.
- **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 bevindt vakmedewerkers worden ingehuurd voor het uitvoeren van de uitgifte, grondaankopen, bouwrijp maken etc.
- **Grondverkopen.** De totale te verkopen oppervlak bedraagt ca 96 ha. In 2024 worden grondverkopen 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 2014-2028.

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 2023 geactualiseerd wordt, ligt een raming voor de civiele kosten (bouw- en woonrijp maken) 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 € -688 en € 14.181.

Belangrijke risico's vanuit de grondexploitatie zijn voor de GRNR de fasering van grondverkopen 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 de 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. De 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 2024 verwachten we dan ook nog geen winstneming.

3.9 – Paragraaf Openbaarheid

De invoering van de Wet Open Overheid (WOO) biedt belangrijke kaders en uitgangspunten om de ambitie van een open en controleerbare organisatie vorm te geven. De WOO is op 1 mei 2022 in werking getreden. De GRNR wil een open overheid zijn. We willen helder zijn over de keuzes die worden gemaakt en op basis van welke informatie dit gebeurt. De GRNR is zich bewust dat we doen aan gebiedsontwikkeling en ons in een samenleving bevinden. Openheid, openbaarheid en dienstverlening van de overheid spelen hier een belangrijke rol.

Om uitvoering te geven aan ons beleid inzake helder te zijn over welke keuzes worden gemaakt en op basis van welke informatie dit gebeurt, hebben wij op onze website het besluitvormingsproces opgenomen. In de lokale kranten 'De Schakel' (Barendrecht) en 'De Combinatie' (Ridderkerk) plaatsen we elke keer een aankondiging dat een vergadering van het Algemeen Bestuur plaats gaat vinden. Op onze website vermelden we ook wanneer een vergadering van het Algemeen bestuur plaatsvindt. Tevens voorzien we de vergaderingen van het Algemeen Bestuur van de mogelijkheid om op afstand live mee te luisteren met deze vergaderingen of naderhand terug te luisteren. Op de website zijn de agenda en de vergaderstukken te vinden die behoren bij de beslispunten en deze kunnen gedownload worden. Deze worden niet verwijderd en blijven benaderbaar via de website.

De GRNR verstrekt geen subsidies en heeft daar ook geen ambities om dit te gaan doen, zodat we geen invulling geven aan dit onderdeel van de Wet WOO.

Een ander aspect van de Wet WOO betreft de digitale informatiehuishouding. Het doel van digitale informatiehuishouding is dat het bestuursorgaan maatregelen treft ten behoeve van het duurzaam toegankelijk maken van de digitale documenten. Het meerjarendoel bevat een verbetering voor de wijze waarop digitale documenten worden vervaardigd, geordend, bewaard, vernietigd en ontsloten alsmede de stappen die daartoe op korte termijn worden gezet. We volgen de ontwikkeling op dit vlak en blijven hier uiteraard bij aansluiten in de komende jaren. Het duurzame karakter van onze informatiehuishouding is nu opgenomen in de meerjarige transparante benadering van de informatie omtrent de vergaderingen van het Algemeen Bestuur. De GRNR heeft namelijk al in 2018 het huidige systeem ingevoerd om de vergaderingen live en terug te luisteren. De vergadering van 12 maart 2018 is de eerste vergadering die met deze audio-techniek is opgenomen. Alle vergadering hierna zijn allen nog te beluisteren.

De Wet WOO is bedoeld om de overheid transparanter te maken. In lijn met deze intentie van de wet vertalen we dat voor de GR, als zijnde gebiedsontwikkeling, transparant zijn over de definitieve implicaties voor onze omgeving door onze gebiedsontwikkeling. Het zichtbare gevolg van onze gebiedsontwikkeling is de komst van nieuwe vestiger op ons grondgebied. Om die reden willen we transparant zijn door openbaarheid te geven over de voorgenomen grondverkopen. Daartoe publiceren we de voorgenomen grondverkopen op het moment dat de reserveringsovereenkomst is getekend of al eerder als de aanstaande vestiger daar mee instemt. Hiermee maken we transparant welke voorgenomen grondverkopen er zijn en welke partijen voornemens zijn zich te vestigen in Nieuw Reijerwaard.

HOOFDSTUK 4

Financiële begroting

4.1 – Overzicht van baten en lasten 2024

Hieronder is het overzicht van baten en lasten voor 2024. De begroting 2024 is gebaseerd op de grondexploitatie van maart 2023 met prijspeil 01-01-2023.

Schatkistbankieren (* € 1.000)	Rekening 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
Programma grondexploitatie			
Lasten	18.818	21.057	10.537
Baten	2.578	50.897	45.071
Mutatie OHW drempelbedrag	-16.239	-29.839	-38.533
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 de GRNR als volgt uit:

Lasten(* € 1.000)	€
Incidentele lasten	0
Structurele lasten	10.537
Totale lasten	10.537

Baten(* € 1.000)	€
Incidentele lasten	0
Structurele lasten	49.071
Totale lasten	49.071

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 17 april 2023 vastgestelde grondexploitatie voor de GRNR per 1 januari 2023. De begroting voor 2024 bestaat uit de jaarschijf 2024 van deze grondexploitatie.

4.2 B — Lasten

- **Grond.** Hieronder vallen kosten voor verwerving en beheer van grond. In 2024 worden nog gronden beheerd.
- **Slopen.** Onder slopen vallen de sloop van opstallen, saneringskosten van aangekochte gronden en alle bodemonderzoeken. In 2024 worden enkel nog onderzoekskosten verwacht.
- **Bouw/Woonrijp maken.** Onder bouwrijp maken vallen de (voorbereidings)kosten voor het bouwrijp maken van het terrein (grondwerk). Onder woonrijp maken vallen de inrichtingskosten van het gebied. In 2024 worden kosten verwacht voor bouw- en woonrijp maken.
- **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 woonrijp maken, juridische begeleiding van de grondaankopen, planologische begeleiding van de bestemmingsplanwijziging en de invulling van het projectbureau.

De begrote apparaatskosten bestaan in 2024 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 de 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 2024 uit Infra uitvoering en voorbereiding/realisatie van de IJsselmondse Knoop.
- **Rentekosten.** In 2024 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 0,793% rente over het saldo onderhanden werk per 1 januari en een half jaar rente van 0,793% over de mutatie van het saldo onderhanden werk van het betreffende jaar. Voor 2024 zijn de rentekosten begroot op € 0,564 miljoen.

4.2 C — Baten

- **Bedrijven.** Opbrengsten betreffen de inkomsten uit grondverkopen voor bedrijven. Voor het jaar 2024 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 2024 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 2024 € 35,533 miljoen afname onderhanden werk.

HOOFDSTUK 5

Meerjarenoverzichten 2024 – 2027

(* € 1.000)	2024	2025	2026	2027
Programma grondexploitatie				
Lasten	10.537	8.897	10.777	9.868
Baten	49.071	40.771	31.579	16.562
Mutatie OHW	-38.533	-31.874	-20.803	-6.694
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**

5.1 — Meerjarenraming 2024-2027

Hieronder is een overzicht opgenomen van de raming van de lasten en baten van de GRNR voor de periode vanaf 2024. Deze raming is gebaseerd op de verschillende jaarschijven van grondexploitatie, zoals het AB deze vaststelt op 17 april 2023.

5.2 – Investerings- en financieringsstaat

In dit overzicht wordt het verloop van de investering weergegeven. De enige investering van de 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 31-12-2022		120.625
Mutatie 2023	-29.839	
OHW 31-12-2023		90.786
Mutatie 2024	-38.533	
OHW 31-12-2024		52.252
Mutatie 2025	-31.874	
OHW 31-12-2025		20.378
Mutatie 2026	-20.803	
OHW 31-12-2026		-425
Mutatie 2027	-6.694	
OHW 31-12-2027		-7.119

5.3 – Geprognotiseerde balans

De geprognotiseerde balans voor de jaren 2024 tot en met 2027 ziet er als volgt uit:

(* € 1.000)	2024	2025	2026	2027
Activa:				
Vaste Activa	3.639	3.539	0	0
Voorraad:				
- Grond in exploitatie	52.252	20.378	-425	-7.119
Kortlopend vorder	14.000	25.974	4.316	11.010
Totaal activa	69.891	49.891	3.891	3.891
Passiva:				
Eigen vermogen	0	0	0	0
Voorzieningen	0	0	0	0
Vaste schulden	66.000	46.000	0	0
Kortlopend schulden	3.891	3.891	3.891	3.891
Totaal passiva	**69.891**	**49.891**	**3.891**	**3.891**

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)	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
0.5 Treasury				
* lasten	565	287	79	0
* baten	565	287	79	0
3.2 Fysieke bedrijfsinfra				
* lasten	9.972	8.610	10.698	9.894
* baten	9.972	8.610	10.698	9.894

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, zijn de het nettofinancieringssaldo, berekend overeenkomstig de voorschriften van het Europees systeem van nationale en regionale rekeningen in de Europese Unie.

Mutaties EMU-saldo (* € 1.000)	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Fin vaste activa	-100	-100	-3.539	0
Vlottende activa	-28.671	-19.900	-42.461	0
Vaste passiva	-32.700	-20.000	-46.000	0
Vlottende passiva	0	0	0	0
EMU-saldo	0	0	0	0
EMU-referentiewaarde	399	337	408	374
Verschil EMU enReferentiewaarde	**3.530**	**-337**	**-408**	**-374**

NIEUW REIJERWAARD

KAVELS VOOR VERS-LOGISTIEK