NIEUW REIJERWAARD

Onderwerp:	Voor:	Opsteller:	Ons kenmerk:
Jaarrekening 2022	Algemeen gebruik	Directeur GRNR	WERK/01228

Jaarstukken 2022 GRNR

Openbaar

Foto: luchtfoto van Nieuw Reijerwaard februari 2023 (Boomerang)

Inhoud

Inleiding 2
1.1 Bepalingen mbt de rekeningscyclus 3
HOOFDSTUK 2 JAARVERSLAG 3
2.1 Programma verantwoording 3
2.1.1 Wat is er bereikt in 2022? 4
2.1.2 Wat heeft het gekost in 2022? 13
2.1.3 Heffing vennootschapsbelasting 13
2.2 Paragrafen 13
2.2.1 Inleiding 13
2.2.2 Paragraaf lokale heffingen 13
2.2.3 Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing 13
2.2.4 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen 15
2.2.5 Paragraaf Financiering 15
2.2.6 Bedrijfsvoeringsparagraaf 16
2.2.7 Paragraaf Verbonden Partijen 16
2.2.8 Paragraaf Grondbeleid 17
2.2.9 Paragraaf Openbaarheid 20
HOOFDSTUK 3 JAARREKENING 22
3.1 Grondslagen voor waardering en resultaat 22
3.2 Overzicht van baten en lasten 22
3.3 Toelichting overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 23
3.3.1 Inleiding 23
3.3.2 Analyse begrotingsrechtmatigheid 23
3.3.3 Lasten 23
3.3.4 Baten 24
3.4 Wet Normering Topfunctionarissen (WNT) 25
3.4.1 WNT-verantwoording 2022 GR Nieuw Reijerwaard 25
3.5 Balans per 31 december 2022 28
3.5.1 Toelichting op de balans 29
3.5.2 Niet in de balans opgenomen rechten en plichten 31
HOOFDSTUK 4 OVERIGE GEGEVENS 32
4.1 Gebeurtenissen na balansdatum 32
4.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 32
HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN 33
5.1 Bijlage EMU-saldo 33
5.2 Bijlage taakvelden 33

Inleiding
Bij deze treft u de jaarrekening van de gemeenschappelijke regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR) aan voor het jaar 2022. Het verslagjaar 2022 komt overeen met het kalenderjaar 2022. Alle genoemde bedragen staan vermeld in € 1.000 tenzij anders aangegeven. Deze jaarrekening is afgestemd op de begroting 2022 van GRNR welke is vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur van 28 juni 2021. De begroting is tussentijds gewijzigd op 4 juli 2022. Het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) heeft als uitgangspunt gediend voor het opstellen van de jaarrekening.

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 instand 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.
In 2022 zijn er gemeenteraadsverkiezingen geweest. Vanuit de gemeente Ridderkerk zijn de heer Van der Duijn Schouten en mevrouw Klaver benoemd en vertrekken de heren Oosterwijk en Piena. De heren Van Os en Van Neuren zijn wederom benoemd. Vanuit de gemeente Barendrecht zijn de heren Van der Linden, Vermaat en De Visser en mevrouw Mes benoemd en vertrekken de heren Heijboer, Proos en Schippers en mevrouw De Jonge. Vanuit de gemeente Rotterdam zijn zijn de heren Simons en Karremans benoemd als lid van het algemeen bestuur en vertrekken mevrouw Bokhove en Vermeij.

Dagelijks Bestuur (DB)
Het Dagelijks Bestuur kende in 2022 een samenstelling van drie leden (conform 2e wijziging regeling). De leden van het Dagelijks Bestuur worden zodanig gekozen dat vanuit de leden van het Algemeen Bestuur welke afkomstig zijn van de colleges van burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeenten, elke deelnemende gemeente één DB-lid levert. Elk DB-lid heeft één stem.
In 2022 zijn er gemeenteraadsverkiezingen geweest. Vanuit de gemeente Ridderkerk is de heer Van Os wederom benoemd als lid van het DB. Vanuit de gemeente Barendrecht is de heer Van der Linden benoemd en vertrekt mevrouw De Jonge. Vanuit de gemeente Rotterdam is de heer Simons benoemd en vertrekt mevrouw Vermeij.

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.
Het voorzitterschap rouleert jaarlijks. In 2022 is mevrouw De Jonge voorzitter van de GRNR en de heer Van Os plaatsvervangend voorzitter voor de periode tot 4 juli 2022. Op 4 juli is De heer Van Os benoemd als voorzitter en de heer Van der Linden als plaatsvervangend voorzitter.

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

Foto: Gert-Jan Metselaar, directeur GRNR

1.1 Bepalingen mbt de rekeningscyclus

Het Dagelijks Bestuur zal het jaarverslag behandelen in de vergadering op 30 maart 2023. De jaarrekening is voorzien van een onderzoek door een accountant conform artikel 29 lid 2. Het Algemeen Bestuur stelt het jaarverslag vast in de vergadering op 17 april 2023.

Het Algemeen Bestuur onderzoekt de rekening zonder uitstel en stelt haar vast vóór 15 juli van het jaar volgend op het jaar waarop de rekening betrekking heeft. De deelnemende gemeenteraden worden in kennis gesteld van de vastgestelde jaarrekening. De vastgestelde jaarrekening wordt tevens vóór 15 juli met alle bijbehorende stukken ter kennisneming gezonden aan Gedeputeerde Staten.

Grondexploitatie
De grondexploitatie GRNR wordt een keer per jaar geactualiseerd en vastgesteld in de Algemeen Bestuursvergadering van de GRNR. De meest recente actualisatie van de grondexploitatie wordt vastgesteld in het AB van 17 april 2023. Deze grondexploitatie dient als onderbouwing van de waardering van de balanspost ‘Onderhanden werk’. Immers de grondexploitatie moet inzichtelijk maken of de huidige waarde van het onderhanden werk opgenomen is en tot welk resultaat dat zal leiden.

HOOFDSTUK 2 JAARVERSLAG

2.1 Programma verantwoording

De doelstelling van het beleid is het binnen diens rechtsgebied ontwikkelen en realiseren van minimaal 90 hectare bedrijventerrein op de locatie Nieuw Reijerwaard met de daarbij horende ontsluiting en het daarbij horende groen.

Foto: luchtfoto van de locatie Nieuw Reijerwaard uit februari 2023 (Boomerang)

Sinds februari 2020 wordt ook Nederland geconfronteerd met vergaande gevolgen van de wereldwijde COVID-19 pandemie. Inmiddels is ook duidelijk dat het einde van deze pandemie nog niet in zicht is en er zelfs sprake is van opleving door verschillende mutaties op het Corona-virus. De gevolgen van deze pandemie zijn vergaand en mogelijk langdurend, zowel maatschappelijk als economisch. Deze gevolgen kunnen impact hebben op de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard, zowel qua voortgang als ook in financiële zin. In 2021 heeft GR Nieuw Reijerwaard een Corona Impact Analyse (CIA) uitgevoerd

en deze extern laten toetsen. De uitkomst laat zien dat het merendeel van onze (toekomstige) afnemers zich in de ‘in home food’-sector bevinden en deze sector ondervindt geen grote hinder van de Corona-pandemie. Vooralsnog neemt het totaal aan risico’s voor ons dus niet heel veel toe, maar zijn we ons wel bewust van de nog grotere noodzaak tot het voortdurend monitoren van de risico’s .De oorlog in Oekraïne heeft geen gevolgen voor GR Nieuw Reijerwaard. In het recente rapport van Buck wordt aangetoond dat de komende jaren geen aanvullende risico’s voor de agro-foodsector verwacht worden van een eventuele economische neergang.

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan inzake het zogenaamde Didam-arrest, waarbij is bepaald dat overheden bij de vervreemding van onroerende zaken het gelijkheidsbeginsel in acht moeten nemen en dat een beoogde verkoop openbaar dient te worden gemaakt. Onderstaande betreft een korte toelichting van het effect van dit Didam-arrest op de kaveluitgifte door GRNR.

Voor een kavel ten behoeve van een tankstation, truckparking en aanverwante functies heeft de rechter bepaald dat een openbare selectieprocedure voor dit kavel gevolgd moet worden. Deze selectieprocedure is thans in voorbereiding. Voor de overige kavels wordt sinds de start van de verkoop geselecteerd op basis van het criterium ‘wie het eerst komt, wie het eerst maalt’. Op volgorde van aanmelding wordt getoetst of het bedrijf past op een van de beschikbare kavels en binnen het juridisch-planologisch kader (provinciaal inpassingsplan). Indien beiden het geval zijn volgt een kavelaanbieding. Het Didam-arrest was aanleiding om de bestaande uitgifteprocedure openbaar te maken door publicatie op de website www.nieuwreijerwaard.eu, om op die manier transparant en openbaar te zijn over de manier van toewijzing van de kavels op Nieuw Reijerwaard.

Om de mogelijke risico’s op negatieve gevolgen door discussie en procedures vanuit het Didam-arrest voor zowel (aspirant)kopers als de GRNR zoveel mogelijk te beperken, hebben wij tevens de publicatie van alle (voorgenomen) verkopen toegevoegd aan het uitgifteproces. Tevens komen wij voorafgaand aan de publicatie met de wederpartij schriftelijk overeen, dat we elkaar over en weer vrijwaren bij eventuele schade als gevolg van het Didam-arrest.

2.1.1 Wat is er bereikt in 2022?

De activiteiten in 2022 bestonden wederom uit grondverwerving, engineering, uitvoering en verkoopwerkzaamheden. Het jaar 2022 kenmerkt zich met sterk toegenomen interesse in onze kavels waardoor we in 2022 voor bijna alle kavels met een gegadigde praten. We hebben kavels verkocht, reserveringen uitgedaan en overeenstemming bereikt over de verkoop van kavels.

Voor het boekjaar 2022 zijn de volgende activiteiten uitgevoerd:

1. Planologische activiteiten;
2. Sloop en bodemonderzoeken uitvoeren;
3. Gronden verwerven;
4. Activiteiten ten behoeve van de voorbereiding van de realisatie (bouw- en woonrijp maken) 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 en
8. Doorlopende activiteiten van het projectbureau.

De activiteiten worden behandeld door vermelding van ‘begroting’ en ‘rekening’. Onder begroting wordt vermeld wat er in de vastgestelde begroting (AB van 28 juni 2021) opgenomen stond als uit te voeren werkzaamheden. Onder rekening wordt vermeld wat uitgevoerd is in 2022 ofwel de huidige stand van zaken van werkzaamheden.

Begroting 2022 Vastgesteld in AB op 28 juni 2021	**Rekening** 2022
Ad 1 Planologische activiteiten Het inpassingsplan is vastgesteld en onherroepelijk. Planologische wijzigingen tijdens het project kunnen noodzakelijk blijken.	
1.1 Inpassingsplan. 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.	In 2022 is er geen wijziging in het inpassingsplan geïnitieerd.
Ad 2 Sloop en bodemonderzoeken uitvoeren Voor 2022 wordt gedacht aan:	
2.1 Sloopwerkzaamheden. Aangekochte opstallen moeten gesloopt worden.	In 2022 zijn alle resterende opstallen in ons bezit gesloopt inclusief Voorweg 33 . Deze stond op de nominatie om eind 2021 gesloopt te worden, maar werd gekraakt. In 2022 is het direct gesloopt na vertrek van de krakers. *Foto: sloop Voorweg 33 (januari 2022)*
2.2 Milieukundige onderzoeken. Aangekochte gronden en opstallen moeten milieukundig onderzocht worden.	In 2022 zijn alle grote bekende saneringen afgerond. Er zijn nog een paar plekken waar er opnieuw (beperkt) onderzoek moet plaatsvinden vanwege tussentijds gebruik van een kavel.
2.3 Onderzoeken in verband met Flora & Fauna	In 2022 zijn alle modderkruipers afgevangen en verplaatst. Monitoring van ransuil, zeldzame vogels en broedvogels is een voortdurende actie die ook in 2022 heeft plaatsgevonden.

Begroting 2022 Vastgesteld in AB op 28 juni 2021	**Rekening** 2022
	 Foto: Vangen van de modderkruiper (september 2021)
2.4 Afronding archeologische onderzoeken, daar waar eerder de gronden niet toegankelijk waren bv omdat er een kas opstond.	In 2022 zijn de laatste onderzoeken afgerond.
Ad 3 Gronden verwerven	
Om de grond uit te kunnen geven, zal de 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.	In 2022 is een koopovereenkomst gesloten met Van der Valk voor de aankoop van een stuk grond ten behoeve van een fietspad. De levering zal naar verwachting in 2023 plaatsvinden. Hiermee zijn alle benodigde gronden voor de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard aangekocht.
Ad 4 Bouwrijpmaken Voordat gronden verkocht worden, moet er bouwrijp worden gemaakt. Deze activiteit is wel afhankelijk van de uitkomst van de activiteit verwerving gronden. De werkzaamheden voor het woonrijp maken afgestemd met de bouw van nieuwe bedrijven in het gebied.	
4.1 In 2022 zal het bouwrijp maken van fase 6 worden uitgevoerd ter plaatse van het perceel van onder andere Boer & den Hoedt, inclusief reconstructie van de Voorweg.	In 2022 is de voorbelasting van de Voorweg (en omgeving) aangebracht. In fase 8 zijn de resterende sloten gedempt, de singel voor het grootste deel gegraven en is begonnen aan het voorbelasten van de Bieslookweg en omgeving. De kruising met de Voorweg en Laurierweg is verkeersveiliger gemaakt. Tevens is er bij nieuwe vestigers woonrijp gemaakt en zijn er diverse lunchpaden in het gebied gerealiseerd. *Foto: kruising Voorweg – Laurierweg is veiliger gemaakt.*
4.2 De grondwal ten noorden van de Voorweg zal verder worden opgehoogd en worden ingeplant.	In 2022 is de Noordelijke grondwal op hoogte gebracht en ingeplant. Reeds aangeplant groen is juridisch overgedragen aan de gemeente Ridderkerk.

Begroting 2022 Vastgesteld in AB op 28 juni 2021	**Rekening** 2022
	 Foto: Grondwal (febuari 2023)
Ad 5 IJsselmondse Knoop In 2022 zullen activiteiten worden voortgezet om IJsselmondse Knoop aan te passen en met de daadwerkelijke uitvoering te starten.	 *Foto: IJsselmondse Knoop maart 2022*
5.1 Realisatie fietsonderdoorgangen	In 2022 zijn ten behoeve van de ongelijkvloerse kruising van de fietspaden twee fietsonderdoorgangen gerealiseerd. Deze zijn nog niet in gebruik genomen omdat aan de zuidzijde van de Verbindingsweg de open toerit nog gerealiseerd dient te worden. *Foto: een kijkje in de onderdoorgang, mei 2022. Foto door Arco van der Lee*
5.2 Realisatie fietspaden en wegen	In 2022 zijn de IJsselmondse Randweg, afrit A15, Verbindingsweg en Veren Ambachtsweg ter plaatse van de IJsselmondse knoop gereconstrueerd. Per december 2022 zijn alle rijstroken beschikbaar.

Begroting 2022 Vastgesteld in AB op 28 juni 2021	**Rekening** 2022
	 Foto: IJsselmondse Knoop, december 2022
5.3 Overig (Kunst in onderdoorgangen)	Ten behoeve van de sociale veiligheid zullen door een kunstenaar muurschilderingen worden aangebracht op de wanden van de onderdoorgang. In 2022 is hiervoor een kunstenaar geselecteerd, voor opening van de onderdoorgang zullen de schilderingen worden aangebracht. *Foto: kunstenaar Marcus Debie bezoekt de onderdoorgang ter voorbereiding op het aanbrengen van de muurschilderingen, januari 2023*
5.4 Overig (bezwaar)	In 2022 is het bezwaar op de omgevingsvergunning met binnenplanse afwijking behandeld door de bezwaarcommissie. Het bezwaar is afgewezen. Vervolgens is beroep ingesteld, het beroep heeft in 2022 nog niet gediend.
5.5 Overig (Verleggen kabels en leidingen)	In 2022 zijn de verleggingen van kabels en leidingen ten behoeve van de IJsselmondse Knoop afgerond. *Foto: Verleggen kabels en leidingen (juli 2022)*
5.6 Overig	
Ad 6 Verkoopactiviteiten	
6.1 In 2022 zullen activiteiten worden doorgezet om verkoop van de gronden te bevorderen.	In 2022 zijn handtekeningen gezet onder 8 reserverings-overeenkomsten (o.a. Quooker, Emborion en AFL Barendrecht) en 1 koopovereenkomst. Hiernaast hebben in de loop van 2022

Begroting 2022 Vastgesteld in AB op 28 juni 2021	**Rekening** 2022
	vele gesprekken plaatsgevonden met bedrijven met belangstelling voor ontwikkeling op Nieuw Reijerwaard. Voor 6 kavels is concrete interesse. In 2022 hebben geen leveringen van kavels plaatsgevonden. *Foto: Ondertekening reserveringsovereenkomst Emborion november 2022* In 2022 is veel publiciteit geweest voor de verkoopactiviteiten, die via website, persberichten en nieuwsbrief breed worden gedeeld. Ook is Nieuw Reijerwaard vertegenwoordigd geweest op de Fruit Logistica in Berlijn in april 2022. *Foto: bezoek aan Fruit Logistica 2022, samen met de delegatie van Dutch Fresh Port en Groentenfruithuis*
6.2 Het Marketing, Sales & Acquisitieplan wordt halfjaarlijks geactualiseerd.	In 2022 is gewerkt aan de promotie van Nieuw Reijerwaard ten opzichte van bedrijven die zich in het gebied wilden vestigen. Ook op de Fruit Logistica in Berlijn in april 2022 is ingezet op het onder de aandacht brengen van de kernkwaliteiten van het gebied, onder andere de duurzame ontwikkelingen in het gebied die bijdragen aan een duurzame bedrijfsvoering voor de bedrijven zijn daar onder de aandacht gebracht.
6.3 In 2022 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 2022 is vanuit de GRNR actief deelgenomen aan de ontwikkeling van Dutch Fresh Port. De doelstellingen en activiteiten van de GRNR dragen integraal bij aan de bouwstenen van Dutch Fresh Port: duurzaam, bereikbaarheid en mobiliteit, werkgelegenheid en campusontwikkeling. We profileren ons nadrukkelijk als onderdeel van Dutch Fresh Port en maken bij de marketing gebruik van de huisstijl van Dutch Fresh Port.
6.5 In 2022 zal parkmanagement in de meeste brede zin	In 2022 hebben er 3 bestuursvergaderingen van de

Begroting 2022 Vastgesteld in AB op 28 juni 2021	**Rekening** 2022
van het woord daadwerkelijk bestaan. De rechtspersoon van de parkmanagementorganisatie zal bestaan en heeft modules gereed met de mogelijkheid voor ondernemers op de bestaande terreinen van de Dutch Fresh Port om zich aan te sluiten. Er zullen bijeenkomsten georganiseerd worden met bedrijven, scholen en de overheid om de samenwerking tussen deze groepen te bevorderen en tot innovatieve manieren van samenwerking te komen. Met ondernemers van de hele Dutch Fresh Port zullen de eerste resultaten van de samenwerking op het gebied van gecombineerd transport zichtbaar worden. .	parkmanagementorganisatie (geheten Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A.) plaatsgevonden, een informele en een officiële Algemene Ledenvergadering. De directeur van GRNR is, zoals statutair bepaald, voorzitter van de vereniging. De parkmanager is in 2022 bezig geweest met het regelen van de gladheidsbestrijding voor de leden, collectieve beveiliging, verwijsborden en de leden te informeren over de werkzaamheden die op het terrein plaatsvinden.
6.6 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.	In oktober 2022 is door de voorzieningenrechter bepaald dat de voorgenomen 1-op-1 grondverkoop door de GRNR aan een partij voor de ontwikkeling van een mobiliteitshub, waar de parkeervoorziening voor vrachtwagens en het tankstation onderdeel van uit zouden gaan maken, niet door mocht gaan. Dit betekent dat een tender uitgeschreven moet worden voor het kavel t.b.v. de mobiliteitshub. De voorbereiding van die tender is opgestart. De tijdelijke truckparking, die is aangelegd in afwachting op de definitieve truckparking is in 2022 in gebruik genomen.
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 (concessie-houder) hierin cruciaal is. Evenals het overleg en de samenwerking met nieuwe ondernemers en aanwezige ondernemers binnen DFP verband.	
7.1 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).	In 2022 is de concessieovereenkomst tussen ENGIE en GRNR ontbonden. Hiermee is de ontwikkeling van de turbines teruggekomen bij de GR. De realisatie van de drie windturbines is voor de GRNR een belangrijke opgave om de duurzaamheidsambitie te realiseren. Zij leveren per windturbine potentieel ca. 6.000 – 7.500 MWh op aan energie (vergelijkbaar met verbruik van ca. 2.000 huishoudens). In totaal hebben we het dus over ca. 18.000 – 22.500 MWh en ca. 6.000 huishoudens - Haalbaarheidsonderzoek inclusief waardebepaling is afgerond in waarna de vervolgstrategie bepaald wordt in 2023. - Ingezet wordt op begeleiding van de ontwikkelfase door gemeente Ridderkerk. Afspraken over de overdracht van het project worden naar verwachting in Q1 ’23 geëffectueerd - Ontwikkelfase incl. aanbesteding is voorzien voor de periode Q1 2023 – Q2 2024 - Verwachte realisatie van de windturbines is voorzien in periode Q2 2024 – Q4 2025 Het DC-net, fase 2 is aangelegd. De openbare verlichting binnen Nieuw Reijerwaard is hierop aangesloten. De oplevering heeft plaats gevonden. Het beheer en onderhoud voor het DC-net en openbare verlichting is onder gebracht bij CityTec. In

Begroting 2022 Vastgesteld in AB op 28 juni 2021		**Rekening** 2022
		2022 zijn op de keet zonnepanelen aangebracht. In het najaar van 2022 is onderzoek gedaan naar een pilot voor realisatie van een innovatieve ontwikkeling waarbij de zonnepanelen via het DC-net de lichtmasten van stroom gaan voorzien. En dit alles op basis van gelijkstroom componenten. Dit wordt in Q1 van 2023 uitgevoerd. In 2022 is aan de koopovereenkomsten toegevoegd dat iedere vestiger verplicht een duurzaamheidsparagraaf toevoegt aan hun plannen. In 2022 blijken alle vestigers op Nieuw Reijerwaard in te zetten op het realiseren van zonnepanelen op de daken van de gebouwen. Verder is een inspiratieboek duurzaamheid opgesteld en beschikbaar gesteld aan de vestigers. *Foto: Het bedrijfspand van ACH is in 2022 BREEAM-NL Excellent-gecertificeerd, er liggen onder andere meer dan 6000 zonnepanelen op het dak.* Van uitwisseling van energie tussen bedrijven is nog geen sprake vanwege belemmeringen in de wetgeving. Met de komst van de aangepaste Energiewet die in 2023 wordt vastgesteld, verwachten wij dat dit in de komende jaren wel gaat gebeuren. De ontwikkeling Stationstuinen is een ontwikkeling die met een eigen visie op de energievraag aan de slag is. Onderdeel hiervan is de warmtevraag waar in 2022 van geconcludeerd is dat deze niet ingevuld kan worden met gebruik van restwarmte uit het gebied.
7.2	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.	In 2022 is in eerste instantie ingezet op het betrekken van een lokaal consortium voor de ontwikkeling en realisatie van een MobilityHUB. Dit blijkt vanwege juridische aspecten 1-op-1 niet mogelijk. Op basis van eerste verkenningen is besloten om in 2023 te onderzoeken of met het doorlopen van een openbare aanbesteding alsnog invulling kan worden gegeven aan het realiseren van een Mobility- en EnergyHUB.
7.3	Volledige klimaatadaptie. 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	In 2022 is in het kader van het project IJsselmondse Knoop een landschapsplan uitgewerkt. In het najaar 2022 is gestart met het ontwerpen van de kunsttoepassingen. Voor meer informatie daarover: zie onderdeel 5.

Begroting 2022 Vastgesteld in AB op 28 juni 2021	**Rekening** 2022
de deelprojecten).	 *Foto: rondom de IJsselmondse Knoop liggen veel waterpartijen*
7.4 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.	In 2022 is de ontwikkelende partij (Renegie) verder gegaan met de ontwikkeling van de Groengas installatie. De Groen Gas installatie zet reststromen uit de AgroVersFood sector om tot gas als vervanger van aardgas. Deze installatie levert zo'n 8 miljoen m3 gas op per jaar (vergelijkbaar met ca. 86.000 MWh per jaar). - De vergunning is verleend en de SDE subsidie is Q4 2021 aangevraagd - Start bouw staat gepland voor Q2 2023 - In 2022 is tussen initiatiefnemer en een van de vestigers op Nieuw Reijerwaard afgesproken dat zij voor hun primaire bedrijfsproces gas(contracten) afnemen voor gas uit de groengasinstallatie. Ook leveren zij reststromen aan de groengasinstallatie en vanuit hun bedrijfsproces.
Ad 8 Activiteiten van Projectbureau In de uitvoeringsorganisatie vinden veel reguliere activiteiten plaats daaronder valt te verstaan:	
8.1 Opstellen producten voor de Planning & Control-cyclus. Voor 2022 bestaat het uit jaarrekening 2021, begroting 2023 en twee tussentijdse rapportages.	In 2022 is de jaarrekening 2021 vastgesteld (AB 14 maart 2022). De begroting 2022 (AB 28 juni 2021) en de twee tussentijdse begrotingswijzigingen 2022 (AB 4 juli 2022 en 31 oktober 2022) zijn vastgesteld. Verder zijn twee tussentijdse rapportages behandeld (DB 4 juli 2022 en 31 oktober 2022).
8.2 Afsluiten financieringen. Monitoren kasstromen gedurende het jaar om financieringstekorten tijdig te onderkennen.	In 2022 zijn de rekening courant en de langlopende leningen ingezet voor de financiering. In 2022 is een langlopende lening afgesloten. In 2022 is geen gebruik gemaakt van kasgeldleningen. In 2022 is de kasgeldlimiet niet overschreden. Renterisiconorm is overschreden en daar is ontheffing voor verkregen van de toezichthouder.
8.3 Vaststellen grondexploitatie. Voor 2022 staat eenmaal het actualiseren van de grondexploitatie opgenomen.	In 2022 is geactualiseerd per 1 januari 2022 en is vastgesteld op 14 maart 2022. De grondexploitatie is in 2022 nogmaals geactualiseerd per 1 juli 2022 en is vastgesteld op 31 oktober 2022.
8.4 Organiseren van minstens 12 vergaderingen van Dagelijks Bestuur en 3 vergaderingen van Algemeen Bestuur in een jaar.	In 2022 is hebben plaatsgevonden: – 9 vergaderingen van het dagelijks bestuur (op 19 januari, 23 februari, 23 maart, 22 juni, 14 juli, 21 september, 19 oktober en 22 december). – 4 vergaderingen van het algemeen bestuur (op 21 februari, 14 maart, 4 juli en 31 oktober). Op 14 november is er bijeenkomsten voor de gemeenteraden

gehouden.

2.1.2 Wat heeft het gekost in 2022?
Het jaar 2022 kent de volgende baten en lasten. Alle genoemde bedragen staan vermeld in € 1.000.

	Rekening 2021	Begroting 2022 (primitief)	Begroting 2022 (gewijzigd)	Rekening 2022
Totaal lasten	€ 14.780	€ 28.397	€ 31.423	€ 18.818
Totaal baten	€ 46.526	€ 34.541	€ 17.588	€ 2.578
Mutatie OHW	€ -31.746	€ -6.145	€ 13.835	€ 16.239
Gereal. totaal saldo van baten en lasten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Vennootschapsbelasting	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Reserve mutatie	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gerealiseerd resultaat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

Duidelijk blijkt dat er geen levering van kavels is gerealiseerd in 2022 maar wel diverse (voor)reserveringsovereenkomsten zijn gesloten. Zie paragraaf 3.3 voor de verdere toelichting en specificatie van de lasten en baten.

2.1.3 Heffing vennootschapsbelasting
In de jaarrekening 2022 is geen rekening gehouden met een heffing vennootschapsbelasting.

2.2 Paragrafen

2.2.1 Inleiding
Het Besluit Begroting & Verantwoording Provincies en Gemeenten (kortweg: BBV) schrijft de vorm en inhoud van de begroting en het jaarverslag voor. Hierin is een aantal paragrafen verplicht in zowel de begroting als het jaarverslag.

In het hiernavolgende worden de paragrafen benoemd en uitgewerkt dan wel wordt gemotiveerd aangegeven waarom het bestuur de paragrafen niet van toepassing acht.

2.2.2 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.

2.2.3 Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing
Onder weerstandsvermogen wordt verstaan de mate waarin de GRNR in staat is om financiële tegenvallers op te 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 (onder andere de post onvoorzien). 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 gemeenschappelijke regeling Nieuw Reijerwaard opgenomen dat de deelnemende gemeenten voor elk 33,3% garant staan in geval van tegenvallers. Evenzo ontvangen de deelnemende gemeenten elk 33,3% bij een eventuele winstverdeling.

De ontwikkeling van de GRNR zit in de fase van uitvoering en uitgifte. Bij de oprichting van de GRNR is een risicoanalyse uitgevoerd en een second opinion op de grondexploitatie. Bij elke herziening van de grondexploitatie wordt een volledige risicoanalyse (inclusief Monte Carlo simulatie) uitgevoerd. Risico's en risicoanalyse zijn nader beschreven in paragraaf 2.2.H (paragraaf Grondbeleid).
Financiële kengetallen zijn een hulpmiddel voor versneld inzicht in de financiële stand van zaken van GR Nieuw Reijerwaard. De volgende financiële kengetallen worden opgenomen:

A. Netto schuldquote;
B. Netto schuldquote voor alle verstrekte leningen
C. Solvabiliteitsratio;
D. Structurele exploitatieruimte

E. Belastingcapaciteit en
F. Grondexploitatie

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

	Rekening 2021	Begroting 2022	Rekening 2022
a. Vaste schulden	€ 123.700	€ 46.200	€ 117.700
b. Netto vlottende schuld	€ 8.080	€ 78.337	€ 8.868
c. Overlopende passiva	€ 2.021	€ 12.183	€ 1.933
d. Financiële activa	€ 3.805	€ 3.871	€ 3.739
e. Uitzettingen <1 jaar	€ 393	€ 0	€ 1.585
f. Liquide middelen	€ 23.022	€ 0	€ 0
g. Overlopende activa	€ 2.196	€ 2.838	€ 2.552
h. Totale baten	€ 46.526	€ 35.541	€ 2.578
Netto schuldquote	*274%*	*376%*	*4.679%*
(= (a+b+c-d-e-f-g)/h x 100%)			

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

	Rekening 2021	Begroting 2022	Rekening 2022
a. Eigen vermogen	€ 0	€ 0	€ 0
b. Balanstotaal	€ 133.801	€ 136.720	€ 128.501
Solvabiliteit	*0%*	*0%*	*0%*
(= a/b x 100%)1			

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

	Rekening 2021	Begroting 2022	Rekening 2022
a. Totale structurele lasten	€ 14.780	€ 28.397	€ 18.818
b. Totale structurele baten	€ 46.526	€ 34.541	€ 2.578
c. Totale structurele toevoeging reserves	€ 0	€ 0	€ 0
d. Totale structurele onttrekking reserves	€ 0	€ 0	€ 0
e. Totale baten	€ 46.526	€ 34.541	€ 2.578
Structurele exploitatieruimte	*68%*	*18%*	*-630%*
(= ((b-a)+(d-c))/e x 100%)			

In de begroting 2022 is het meerjarig overzicht opgenomen van de structurele exploitatieruimte:

Structurele exploitatieruime

	2022	2022	2023	2024
- 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
Structurele expl.ruimte	18%	70%	80%	83%

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.

	Rekening 2021	Begroting 2022	Rekening 2022
a. Niet in exploitatie genomen bouwgronden	€ 0	€ 0	€ 0
b. Bouwgrondexploitatie	€ 104.386	€ 130.010	€ 120.686
c. Totale baten	€ 46.526	€ 34.541	€ 2.578
Grondexploitatie	*224%*	*376%*	*4.679%*
(= (a+b)/c x 100%)			

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 grondexploitatie voor het totale project kent een positief saldo en dit komt niet tot uitdrukking in bovenstaande kengetallen welke zich op één jaar richten.

2.2.4 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.

2.2.5 Paragraaf Financiering

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 rechtstreeks van de BNG. In 2012 heeft GRNR een bankrekening bij Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) afgesloten met een rekening courantfaciliteit van € 33.450 welke in 2021 is bijgesteld naar € 15.000. In 2022 is gebruik gemaakt van de rekening courantfaciliteit en geldleningen van in totaliteit € 124.610 om te voldoen aan de financieringsbehoefte. In 2022 is geen gebruik gemaakt van een kasgeldlening.

Kasgeldlimiet

De GRNR mag niet onbeperkt kort-geld aantrekken. Om te voorkomen dat er teveel kort-geld 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 primitieve begroting. Voor de GRNR komt dat uit op € 2.329 (= 8,2% van € 28.397) 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. Het verloop van het kort geld is voor 2022 als volgt verlopen:

Rekening 2022	kwartaal 1	kwartaal 2	kwartaal 3	kwartaal 4
Gemiddelde Liquiditeiten	€ 19.989	€ 14.787	€ 2.978	€ 11.926
Kasgeldlimiet	€ 2.329	€ 2.329	€ 2.329	€ 2.329
Ruimte:				
- boven limiet	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
- onder limiet	€ 22.318	€ 17.116	€ 5.306	€ 14.255
Begroting: onder limiet	€ 99	€ 1.635	€ 0	€ 0

In 2022 is GRNR elk kwartaal binnen de kasgeldlimiet gebleven.

Renterisiconorm

Naast kortlopende gelden heeft de GRNR met name langlopende gelden nodig om in de financieringsbehoefte te voorzien op lange termijn. Langlopende gelden zijn leningen met een looptijd langer dan 1 jaar.

Ook voor de langlopende leningen bestaat een norm om te voorkomen dat er teveel renterisico op langlopende leningen wordt gelopen. Deze norm heet de renterisiconorm. Deze renterisiconorm bestaat uit de eis dat de som van de aflossingen en de rentewijzigingen in een bepaald jaar kleiner moet zijn dan 20% van de begroting van een bepaald jaar. Bij het begrotingstotaal van € 25.397 wordt de renterisiconorm voor 2022 € 5.679. In 2022 is een lening grotendeels hergefinancierd zodat er renterisico was in 2022.

	Begroting	Rekening
Renterisiconorm	2022	2022
Renteherziening	€ 0	€ 0
+Herfinanciering	€ 25.000	€ 19.000
Renterisico	€ 0	€ 19.000
Renterisiconorm	€ 5.679	€ 5.679
Overschrijding	€ 19.321	€ 13.321
Ruimte onder rentenorm	€ 0	€ 0

De toezichthouder heeft GRNR een ontheffing voor het renterisico verstrekt voor 2022.

2.2.6 Bedrijfsvoeringsparagraaf

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. GRNR is verhuist naar Voorweg 25 dus nog steeds ‘op locatie’ in het gebied NR zelf.

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 huurt een directeur in van de BAR-organisatie tegen het werkelijke inhuurtarief. De secretaris wordt extern ingehuurd tegen een marktconform tarief.
Voor de exploitatie van de GRNR worden nog de volgende kosten gemaakt:

- Huisvesting. GRNR is gehuisvest aan Voorweg 25 in Nieuw Reijerwaard.
- Informatisering & automatisering. De ICT-omgeving bestaat uit hardware, software en een eigen externe server en wordt geheel extern ingehuurd.
- Diverse functionarissen zijn in 2022 ingehuurd voor diverse werkzaamheden

In de gemeenschappelijk regeling Nieuw Reijerwaard is opgenomen dat ze zelf personeel aan mag nemen. Vooralsnog worden alle medewerkers ingehuurd. Er wordt ingehuurd bij zowel de BAR-organisatie als extern.

Rechtmatigheid
Om de rechtmatigheid intern te kunnen voorbereiden en om de accountant op rechtmatigheid te kunnen laten controleren, is een normenkader opgesteld. Het normenkader bestaat uit een overzicht van de geldende externe en eigen regelgeving met betrekking tot financiële beheerhandelingen, bestaande uit relevante regelgeving van hogere overheden (externe regelgeving) en van de gemeenschappelijke regeling zelf (interne regelgeving).

Het normenkader voor de controle 2022 is vastgesteld door het Algemeen Bestuur op 4 november 2020. Het normenkader is de basis voor de interne controle en de procesbeschrijvingen die worden opgesteld. Alleen op die wijze kan worden geborgd dat er overeenkomstig de regelgeving wordt gehandeld. Het normenkader is ook door de accountant gebruikt bij diens onderzoek naar de rechtmatigheid.

In 2022 heeft GRNR voorbereidingen getroffen voor de wijziging in rechtsmatigheidsverantwoording 2023. Hierbij heeft afstemming plaatsgevonden met de concerncontroller van de BAR-organisatie.

2.2.7 Paragraaf Verbonden Partijen

Een samenwerking is een verbonden partij als GRNR er zowel financieel als bestuurlijk belang in heeft, door financiële en bestuurlijke inbreng ter beschikking te stellen. De GRNR kan volgens het besluit van de gemeenschappelijke regeling in andere rechtspersonen of samenwerkingsverbanden deelnemen.

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

Lijst verbonden partijen:

1. Gemeenschappelijke regelingen. Voor GRNR niet van toepassing
2. Vennootschappen en coöperaties. Voor GRNR niet van toepassing

3. Stichtingen en verenigingen. Voor GRNR niet van toepassing.
4. Overige verbonden partijen. Hiertoe behoort de parkmanagement organisatie .

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

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

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

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

Het financieel belang bestaat uit het jaarlijks bijdragen van maximaal € 90 gedurende de jaren 2021 en 2022 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 GRNR is nihil omdat GRNR niet meedeelt in een verlies bij eventuele liquidatie van de parkmanagement organisatie.

In 2021 zijn alle documenten opgemaakt voor oprichting van het parkmanagement en ook het servicemenu voor uitvoering. Doordat instemming van de individuele Raden benodigd is voor de oprichting van het parkmanagement is deze ter besluitvorming voorgelegd. De raden hebben in 2021 de statuten goedgekeurd. In Q2 2021 zijn de oprichtingsstukken gepasseerd bij de notaris en is de parkmanagementorganisatie een feit geworden. 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 en is een begroting voor het eerste jaar opgesteld. In 2022 zijn 4 bestuursvergaderingen, een informele en een formele ledenbijeenkomst gehouden om de coöperatie operationeel te maken en de begroting en de jaarbijdrage van de deelnemende bedrijven vast te stellen. Diverse parkmanagement-activiteiten zijn uitgevoerd, waaronder een periodieke schouw in het gebied, het oplossen van meldingen vanuit de leden en het onderhouden van contacten met de reeds gevestigde bedrijven en de omgeving. 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. GR Nieuw Reijerwaard financiert de aanloopbijdragen zodat de parkmanagement organisatie zelf nog geen financiele mutaties heeft en geen jaarrekening opstelt over dit gebroken boekjaar.

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

2.2.8 Paragraaf Grondbeleid

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

Aan- en verkopen van grond
GRNR koopt alle gronden binnen het rechtsgebied. Deze gronden zullen door GRNR zelf worden bewerkt, zodat deze als bouwrijpe grond kan worden verkocht aan geïnteresseerde ondernemers.

In 2022 zijn geen mutaties in de grondaankoop en -verkoop geweest. De grondpositie was per 1 januari 2022 105,31 ha en is per 31 december 2022 ongewijzigd.

Grondexploitatie
In de vergadering van 17 april 2023 wordt de grondexploitatie 2023 vastgesteld met prijspeil 1 januari 2023. Deze grondexploitatie eindigt op een resultaat van € 444 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 ramingen en kengetallen.

In de grondexploitatie zijn alle planontwikkelingskosten, grondaankoop, 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 actuele 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% per 2026
– Boekwaarde GREX per 01-01-2023 € 120.625 (01-01-2022 € 104.386)
– Restant raming geïndexeerd tot einde looptijd € 121.150; bestaande uit € 83.882 lasten en € 205.032 baten.
– Netto Contante Waarde 01-01-2023 € 444 positief (2021 € 534).

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

De grondexploitatie bestaat uit de volgende onderdelen:

Planontwikkelingskosten
Planontwikkelingskosten moeten gemaakt worden om de nieuwe inrichting planologisch mogelijk te maken.

Verwerving
Het gehele gebied van ca. 140 ha. moet verworven worden. In 2012 is gestart met de verwerving van 73,44 ha. Inmiddels heeft GRNR (nagenoeg) alle grond in bezit. Tot 2028 zullen de onverkochte gronden beheerd worden.

Slopen/saneren
De opstallen op geworven grond moeten gesloopt worden. Gronden moeten eventueel gesaneerd worden als ze niet geschikt zijn voor de beoogde bestemming.

Bouwrijp maken
Gronden moeten bouwrijpgemaakt worden ten behoeve van de nieuwe inrichting. De gronden ten zuiden en noorden van de Verbindingsweg (westelijk deel) worden als eerste bouwrijpgemaakt. In een latere fase volgt de rest van het terrein.

Woonrijp maken
Na het bouwrijp maken wordt de grond woonrijp gemaakt. Woonrijp maken vindt gedurende de gehele looptijd van de exploitatie plaats.

Plankosten
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 grondverkopen, marketing, bouwrijp maken etc.

Grondverkopen
De totale te verkopen oppervlak bedraagt 95,8 ha. In 2022 zijn er wederom diverse reserveringen voor grondverkopen getekend. In de grondexploitatie is geprognotiseerd dat de resterende gronden worden uitgegeven in de periode 2023-2029.

Subsidies
Subsidies worden verwacht van Metropoolregio Rotterdam Den Haag (voormalig Stadsregio Rotterdam), Provincie Zuid-Holland en het Rijk. In 2014 zijn de eerste subsidiebijdragen ontvangen.

Risico's in de grondexploitatie
In Nieuw Reijerwaard zijn kavels beschikbaar voor uitgifte. Nagenoeg alle gronden zijn reeds verworven.

Aan de grondexploitatie die per 1 januari 2023 is geactualiseerd, ligt een raming voor de civiele kosten (bouw- en woonrijpmaken) ten grondslag. De verwervingskosten zijn gebaseerd op de taxatie die gemaakt is ten behoeve van het exploitatieplan.

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

Bij elke actualisatie van de grondexploitatie wordt ook de risicoanalyse geactualiseerd. Risicoanalyse vindt onder meer plaats door middel van Monte Carlo-simulatie. Middels een Monte-Carlosimulatie kan het risicoprofiel van een grondexploitatie worden bepaald, in de vorm van de bandbreedte waarbinnen het resultaat is gelegen. Daartoe wordt voor verschillende invoergegevens in de grondexploitatie een bandbreedte gedefinieerd waarbinnen deze kan bewegen. In de grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten kunnen immers in de praktijk zowel mee- als tegenvallen. Tevens wordt aangegeven wat de meest waarschijnlijke waarde is, hetgeen over het algemeen de waarde is welke in de grondexploitatie is opgenomen. De bandbreedte van het resultaat met een 90% betrouwbaarheidsinterval bevindt zich tussen € - 688 en € 14.181.

Daarnaast wordt een berekening gemaakt van de minimaal benodigde verkoopprijs gezien alle verplichte kosten. Op dit moment vormt de verkoopprijs het grootste risico. Er is geen reden om te twijfelen aan het realiseren van de eerder geprognosticeerde opbrengsten. Het uitgevoerde marktonderzoek in december 2021 toont aan dat er marktconforme prijsstelling wordt gehanteerd. Dit wordt tevens bevestigd door de in 2022 gesloten (voor)reserveringsovereenkomsten.

Verder zijn er vele gesprekken gevoerd met potentiële klanten dus de vraag in de markt is duidelijk aanwezig. Het Dagelijks Bestuur van GRNR heeft er vertrouwen in het kunnen verkopen van de gronden tegen de verkoopprijs. Dit is ook een noodzakelijke voorwaarde voor het kunnen realiseren van een uiteindelijk positief projectresultaat omdat de vrije ruimte in de grondexploitatie sterk is afgenomen en momenteel nog beperkt aanwezig is. Als de in de toekomst te realiseren verkoopprijzen lager zijn dan ingerekend in de grondexploitatie, dan heeft dat directe impact op het geprognotiseerde resultaat van de grondexploitatie en daarmee mogelijk op de waardering van de grondexploitatie. Hierdoor zullen verkopen onder de huidige verkoopprijs snel leiden tot een negatief saldo. Mocht het noodzakelijk zijn, dan zijn er nog mogelijkheden om kosten te beperken als gevolg van bestuurlijke keuzes die gemaakt kunnen worden.

In 2020 is de Corona-pandemie begonnen met een grote impact in de gehele wereld. In 2021 heeft GR Nieuw Reijerwaard een Corona Impact Analyse (CIA) uitgevoerd en deze extern laten toetsen. De uitkomst laat zien dat het merendeel van onze (toekomstige) afnemers zich in de ‘in home food’-sector bevinden en deze sector ondervindt geen grote hinder van de Corona-pandemie. Vooralsnog neemt het totaal aan risico’s voor ons dus niet heel veel toe, maar zijn we ons wel bewust van de nog grotere noodzaak tot het voortdurend monitoren van de risico’s en met name de realisatie van de grondverkopen.

In 2022 is de Wet op de Vennootschapsbelasting ook van toepassing op de grondexploitatie van GRNR. In 2019 zijn we in gesprek gegaan met de Belastingdienst over onze fiscale positie. De Belastingdienst deelt onze zienswijze dat we geen ondernemer zijn en geen aangifte vennootschapsbelasting hoeven in te dienen. Jaarlijks laten we die uitgangspunten toetsen op basis van de geactualiseerde grondexploitatie.

Winstneming
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 is er geen winstneming.

Per 31 december 2022 is het POC percentage 38% (zijnde boekwaarde opbrengsten / (boekwaarde opbrengsten + raming geïndexeerde opbrengsten). Saldo grondexploitatie is € 444 positief zodat de potentiële winst naar rato € 169 bedraagt (38% * € 444). Risicotabel bij de grondexploitatie, vastgesteld in het bestuur van 17 april 2023, laat zien dat er in deze grondexploitatie rekening gehouden moet worden met een totaal aan risico’s ter grootte van ruim € 10.000. Omdat de risico’s groter zijn dan de potentiële winstneming zal er geen sprake zijn van een werkelijke winstneming in 2022.

2.2.9 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. GRNR wil een open overheid zijn. We willen helder zijn over de keuzes die worden gemaakt en op basis van welke informatie dit gebeurt. 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.

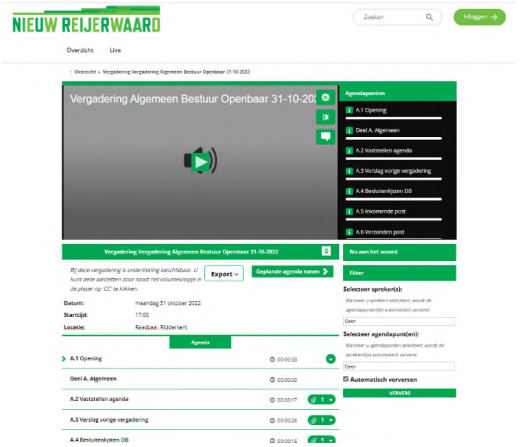
GR Nieuw Reijerwaard verstrekt geen subsidies en heeft daar ook geen ambities om dit te gaan doen, zodat we geen invulling geven aan dit onderdeel van de Wet WOO.

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. 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 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 vestigers 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 vestigers daar mee instemt. Hiermee maken we transparant welke grondverkopen en welke partijen voornemens zijn zich te vestigen in Nieuw Reijerwaard.

Realisatie 2022

In 2022 zijn drie openbare vergaderingen van het Algemeen Bestuur vermeld op de website voorzien van agenda en alle vergaderstukken, live te beluiteren en terug te luisteren op onze website www.nieuwreijerwaard.eu. De vergaderingen van het Algemeen Bestuur zijn gehouden op 14 maart, 4 juli en 31 oktober.
Conform de bepalingen in de Wet WOO zijn via de website benaderbaar: de agenda, vergaderstukken, begroting (vergadering 4 juli 2022) en de verantwoording middels de jaarrekening (vergadering 14 maart).



In 2022 is GRNR begonnen met het publiceren van voorgenomen verkopen. Hiertoe is aan de website een nieuw tabblad toegevoegd genaamd ‘voorgenomen verkopen’. Het betreft partijen die voornemens zijn om zich te vestigen op Nieuw Reijerwaard en momenteel al een (voor)reserveringsovereenkomst hebben getekend.

HOOFDSTUK 3 JAARREKENING

3.1 Grondslagen voor waardering en resultaat

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

In deze jaarrekening wordt verslag uitgebracht over de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. De richtlijnen volgens het BBV worden gevolgd. Alle genoemde bedragen staan vermeld in € 1.000

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij het desbetreffende balanshoofd anders is vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarden.

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Baten en winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het begrotingsjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Balans

Financiële Vaste Activa

De Financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorraden onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie

De als onderhanden werken opgenomen bouwgronden zijn gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegeregend (zoals grondaankopen en kosten van bouw- en woonrijpmaken) alsmede een redelijk te achten aandeel in de rentekosten en de administratie- en beheerskosten. Winsten uit de grondexploitatie worden slechts genomen indien en voor zover die met voldoende mate van betrouwbaarheid als gerealiseerd aangemerkt kunnen worden. Zolang daarvan gen sprake is, worden de verkregen verkoopopbrengsten ten volle op de vervaardigingskosten in mindering gebracht.

Uitzettingen met een looptijd korter dan 1 jaar

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien van toepassing op vorderingen en overlopende activa onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen onderscheidt zich in beginsel naar algemene reserve en overige reserves. De algemene reserve is de resultante van de met de grondexploitatie behaalde resultaten. De overige reserves betreffen een specifieke bestemming uit de algemene reserve.

Vaste schulden

Vaste schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde, verminderd met gedane aflossingen. De vaste schulden hebben een rentetypische looptijd van één jaar of langer.

Vlottende passiva

De vlottende passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Liquide middelen en overlopende posten

Deze activa worden tegen nominale waarde opgenomen.

3.2 Overzicht van baten en lasten

Hieronder is het overzicht van baten en lasten voor 2022 opgenomen.

	Rekening 2021	**Begroting 2022 (primitief)**	**Begroting 2022 (gewijzigd)**	**Rekening 2022**
Lasten				
Totaal lasten	***€ 14.780***	***€ 28.397***	***€ 31.423***	***€ 18.818***
Baten				
Totaal baten	***€ 46.526***	***€ 34.541***	***€ 17.588***	***€ 2.578***
Mutatie OHW	*€ -31.746*	*€ -6.145*	*€ 13.835*	*€ 16.239*
Gereal. totaal saldo				

van baten en lasten	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**
Vennoot-schapsbelasting	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Reserve mutaties	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Gerealiseerd resultaat	***€ 0***	***€ 0***	***€ 0***	***€ 0***

3.3 Toelichting overzicht van baten en lasten in de jaarrekening

3.3.1 Inleiding

Alle baten en lasten hebben een relatie met de grondexploitatie en zijn dientengevolge structurele mutaties. Van winstneming is nog geen sprake in 2022.

Programma grondexploitatie	
Lasten	18.818
Baten	2.578
Mutatie OHW	16.239
Resultaat programma	*0*
Lokale heffingen	0
Algemene uitkering	0
Dividend	0
Saldo financ.functie	0
Overige alg dekkingsmiddelen	0
Algemene dekkingsmiddelen	*0*
Overhead	0
Vennootschapsbelasting	0
Post onvoorzien	0
Saldo baten en lasten	*0*
Reserve mutaties	0
Resultaat	*0*

Lasten	*2022 Begroot*	*Realisatie*
Incidentele lasten	€ 0	€ 0
Structurele lasten	€ 31.423	€ 18.818
Totale lasten	*€ 31.423*	*€ 18.818*
Baten		
Incidentele baten	€ 0	€ 0
Structurele baten	€ 17.588	€ 2.578
Totaal baten	*€ 17.588*	*€ 2.578*

3.3.2 Analyse begrotingsrechtmatigheid

In 2022 zijn diverse (voor)reserveringsovereenkomsten getekend maar geen kavels verkocht. De opbrengsten zijn dus lager dan begroot. De lastenkant laat een flinke onderschrijding zien. Er is minder uitgegeven aan grondverwerving, IJsselmondse Knoop en bouwrijpmaken dan begroot.

3.3.3 Lasten

Grondverwerving

Hieronder vallen kosten voor verwerving en beheer van grond. In 2022 is minder uitgegeven dan begroot zodat de realisatie lager is dan de begroting. De voorbereiding van de aankoop van het laatste reststukje grond is in 2022 uitgevoerd en de laatste verwerving zal in januari 2023 plaatsvinden. Nagenoeg het gehele gebied is in ons bezit dan wel in ons bezit geweest.

Slopen

Onder slopen vallen de sloop van opstallen en saneringskosten van aangekochte gronden. Het verschil met de begroting komt doordat er minder uitgegeven is aan de laatste sloopwerkzaamheden in 2022.

Bouw/Woonrijpmaken
Onder Bouwrijpmaken vallen de (voorbereidings)kosten voor het bouwrijp maken van het terrein (grondwerk). Onder woonrijpmaken vallen de inrichtingskosten van het gebied. In 2022 is minder uitgegeven aan bouw- en woonrijpmaken dan begroot door het faseren in de tijd naar latere jaren. Ijsselmondse Knoop verloopt conform verwachting.

Plankosten
Onder de plankosten worden alle kosten verstaan voor het maken van plannen en de inzet van personen voor het begeleiden van de uitvoering. Hierbij moet gedacht worden aan civieltechnische begeleiding bouw- en woonrijpmaken, juridische begeleiding van de grondaankopen, planologische begeleiding van de bestemmingsplanwijziging en de invulling van het projectbureau. In 2022 is minder uitgegeven dan begroot.

Rentekosten
In 2022 bestaan de rentekosten uit de rentelasten van rekening courant en kort- en langlopende leningen. Het verschil met de begroting komt doordat het werkelijk rentepercentage lager is dan begroot door het aflossen van de oude lening door een nieuwe lening met een lager rentepercentage.

3.3.4 Baten
Bedrijven
Opbrengsten betreffen de inkomsten uit grondverkopen voor bedrijven. In 2022 zijn meerdere (voor)reserveringsvergoedingen gefactureerd zodat er dit jaar opbrengsten uit grondverkoop zijn gegenereerd. (Voor)reserveringsovereenkomsten worden opgesteld en zijn de voorbode van toekomstige grondverkopen. Door het Didam-arrest in 2022 zijn de geplande leveringen gefaseerd naar volgend jaar om de benodigde voorbereidingen vanuit het Didam-arrest te kunnen uitwerken.

Tijdelijk gebruik
In 2022 heeft GRNR opbrengsten uit tijdelijk gebruik.

Bijdragen sanering
In 2022 zijn geen bijdragen van de voormalige eigenaars ontvangen voor het uitvoeren van saneringen.

Bijdragen Subsidies
Deze inkomsten betreffen te ontvangen subsidies van Metropoolregio Rotterdam Den Haag (voormalig Stadsregio Rotterdam), van Provincie Zuid-Holland en van het Rijk. In 2022 zijn deze subsidies begroot. In 2019 is de subsidie van € 9 miljoen van Provincie Zuid-Holland beschikt. De subsidie van het Rijk is via de provincie Zuid Holland ontvangen en de verantwoording is december 2022 bij de provincie ingediend.

De subsidiegelden zijn verantwoord voor het bestede gedeelte. Onbestede subsidiegelden staan verantwoord onder overlopende passiva op de balans.

Verloop subsidie:	
** Stand 31-12-2022	€ 645
Ontvangen subsidie 2022	€ 0
Besteding:	
• Infra – Rijk	€ 0
• Rijk	€ 0
• Groene inpassing	€ 158
	€ 158
Stand 31-12-2022	€ 487

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 € 16.239.

3.4 Wet Normering Topfunctionarissen (WNT)

De bedragen in deze paragraaf zijn in € 1. In 2013 is de Wet Normering Topfunctionarissen (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op GRNR. Het voor GRNR toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 216.000 en betreft het algemeen bezoldigingsmaximum. De WNT spreekt over bezoldigingen, waar het bij GRNR gaat over vergoedingen voor detacheringen of inhuur. In onderstaande tekst is aangesloten bij de terminologie van de WNT.

GRNR kent in de organisatie meerdere topfunctionarissen: directeur, secretaris en de leden van het Algemeen en Dagelijks Bestuur.

De directeur ingehuurd bij gemeente Ridderkerk / BAR-organisatie. Voor de directeur is een beloning betaald van € 110.726 (kosten sociale verzekeringspremies, onkostenvergoedingen en beloningen betaalbaar op termijn bedragen allen nul). De beloning aan gemeente Ridderkerk/BAR-organisatie valt binnen de normering WNT.

De secretaris wordt extern ingehuurd bij S&Z. Voor de secretaris is voor de periode 1 januari – 25 november 2022 een beloning betaald van € 18.981 en voor de periode van 26 november – 31 december € 1.284 (kosten sociale verzekeringspremies, onkostenvergoedingen en beloningen betaalbaar op termijn bedragen allen nul). De beloningen vallen binnen de normering WNT.

Volgens de vastgestelde regeling van Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard artikel 28 mogen de leden van het Dagelijks en Algemeen Bestuur geen bezoldiging ontvangen. In 2022 hebben de leden geen bezoldiging ontvangen. De leden van het Algemeen en Dagelijks Bestuur zijn onbezoldigd voor 0,1 FTE (beloning, kosten sociale verzekeringspremies, onkostenvergoedingen en beloningen betaalbaar op termijn bedragen allen nul) en vallen binnen normering WNT. Dienstverband is voor de zittingsperiode van 4 jaar.

3.4.1 WNT-verantwoording 2022 GR Nieuw Reijerwaard

De WNT is van toepassing op GR Nieuw Reijerwaard. Het voor GR Nieuw Reijerwaard toepasselijke beloningsmaximum is in 2022 € 216.000 (het algemene bezoldigingsmaximum).

1 Bezoldiging topfunctionarissen

WNT-tabel 1a Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2022		
Bedragen x €1	G.J. Metselaar	I. Dogru
Functiegegevens	directeur	secretaris
Aanvang en einde functie-vervulling 2022	1/1-31/12	1/1-25/11
Omvang dienstverband (in FTE)	0,997	0,138
Dienstbetrekking?	Nee	Nee
Bezoldiging		
Beloning plus belastb onkostenvergoedingen	€ 110.726	€ 18.981
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0
subtotaal	*€ 110.726*	*€ 18.981*
Individueel toep. bezoldigingsmaximum	€ 215.233	€ 26.939
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	**€ 110.726**	**€ 18.981**
Bedrag en motivatie overschrijding	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting vordering onversch betaling	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2021		
Bedragen x €1	G.J. Metselaar	I. Dogru
Functiegegevens	directeur	secretaris
Aanvang en einde functievervulling	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in FTE)	0,996	0,133
Dienstbetrekking?	Nee	Nee
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 105.303	€ 19.552
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0

subtotaal	*€ 105.303*	*€ 19.552*
Individueel toep. bezoldigingsmaximum	**€ 208.111**	**€ 27.867**
Bezoldiging	**€ 105.303**	**€ 19.552**

WNT-tabel 1b Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12
Mulders secretaris van 26-11-2022 t/m 31/12/22

Gegevens 2022

Bedragen x €1		F. Mulders
Functiegegevens		secretaris
Kalenderjaar	2022	2021
Aanvang en einde functievervulling 2022	26/11-31/12	-
Aantal kalendermaanden functievervulling	1,17	-
Omvang dienstverband in uren per kalenderjaar	200	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 206	€ 199
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 2.472	-
Individueel toep. Maximum gehele periode maand 1-12	€ 2.472	
Bezoldiging		
Werkelijk uurtarief lager dan max uurtarief?	Ja	-
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 1.284	€ 0
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 1.284	
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	
Bezoldiging	**€ 1.284**	
Bedrag en motivatie overschrijding	n.v.t.	
Bezoldiging	**€ 1.284**	
Bedrag en motivatie overschrijding	n.v.t.	
Toelichting vordering onversch betaling	n.v.t.	

WNT-tabel 1c Toezichthoudende topfunctionarissen
Dit is niet van toepassing.

WNT-tabel 1d Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 1.800 of minder

gegevens 2022:

Naam topfunctionaris	functie
J. Bokhove	lid Algemeen Bestuur (tot 4 juli 2022)
C.A. van der Duijn Schouten	lid Algemeen Bestuur (miv 4 juli 2022)
D. Heijboer	lid Algemeen Bestuur (tot 4 juli 2022)
T.F. de Jonge	lid Algemeen Bestuur en lid Dagelijks Bestuur (voorzitter) (tot 4 juli 2022)
V.P.G. Karremans	lid Algemeen Bestuur (miv 31 oktober 2022)
L.M. Klaver	lid Algemeen Bestuur (miv 4 juli 2022)
L.P. van der Linden	lid Algemeen Bestuur en lid Dagelijks Bestuur (voorzitter) (miv 4 juli 2022)
M. Mes-Le Feber	lid Algemeen Bestuur (miv 4 juli 2022)
J. van Neuren	lid Algemeen Bestuur
C.A. Oosterwijk	lid Algemeen Bestuur (tot 4 juli)
H. van Os	lid Algemeen Bestuur en lid Dagelijks Bestuur
E.M. Piena	lid Algemeen Bestuur (tot 4 juli 2022)
A.J. Proos	lid Algemeen Bestuur (tot 4 juli 2022)
A. Schippers	lid Algemeen Bestuur (tot 4 juli 2022)
R.A.C.J. Simons	lid Algemeen Bestuur en lid Dagelijks Bestuur (miv 31 oktober 2022)
R.A. Vermeij	lid Algemeen Bestuur en lid Dagelijks Bestuur (tot 31 oktober 2022)
D. Vermaat	lid Algemeen Bestuur (miv 4 juli 2022)
P.A.H. de Visser	lid Algemeen Bestuur (miv 4 juli 2022)

WNT-tabel 1e Topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan € 1.800
Dit is niet van toepassing

WNT-tabel 1f Topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan € 1.800 waarop de anticumulatie bepaling van toepassing is
Dit is niet van toepassing

WNT-tabel 1g Topfunctionaris met een totale bezoldiging van € 1.800 of minder waarop de anticumulatiebepaling van toepassing is
Dit is niet van toepassing

WNT-tabel 2 Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen
Dit is niet van toepassing

WNT-tabel 3 Bezoldiging niet-topfunctionarissen
Dit is niet van toepassing

3.5 Balans per 31 december 2022

De balans van GRNR ziet er per 31 december 2022 als volgt uit (met alle bedragen in € 1.000):

ACTIVA	2021	2022
Vaste Activa		
Financiele vaste activa:		
-Overige uitzettingen met een rentetypische looptijd van één jaar of langer	€ 3.805	€ 3.739
Vlottende Activa		
Voorraden		
Onderhanden Werk, waaronder bouwgronden in exploitatie	€104.386	€120.625
Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar:		
- Uitzettingen in 's Rijks schatkist met een rentetypische looptijd korter dan één jaar	€ 22.093	€ 0
- Overige vorderingen	€ 293	€ 1.485
- Overige verstrekte kasgeldleningen	€ 100	€ 100
Liquide middelen	€ 929	€ 0
Overlopende activa		
- Overige nog te ontvangen bedragen en de vooruit-betaalde bedragen die ten laste van volgende begrotingsjaren komen	€ 324	€ 716
-De van de Europ. en Nederl. overheidslichamen nog te ontvangen voorschotbedr. die ontstaan door voorfinanc. op uitkeringen met een specifiek bestedingsdoel.	€ 1.872	€ 1.836
Totaal Activa	€133.801	€128.501

PASSIVA	2021	2022
Vaste Passiva		
Eigen Vermogen	€ 0	€ 0
Het gerealiseerde resultaat volgend uit het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening	€ 0	€ 0
Vaste schulden met een rentetypische looptijd van 1 jaar of langer		
-Onderhandse leningen van binnenlandse banken en ov. financiële instellingen	€ 123.500	€117.500
-Overige leningen	€ 200	€ 200
Vlottende Passiva		
Vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar:		
-Overige schulden	€ 8.080	€ 1.958
- Banksaldi	€ -	€ 6.910
Overlopende passiva		
- Verplichtingen die in het begrotingsjaar zijn opgebouwd en die in een volgend begrotingsjaar tot betaling komen, muv jaarlijks terugkerende arbeidslasten gerelateerde verplichtingen van vergelijkbaar volume	€ 1.375	€ 1.446
-De van overheidslichamen ontvangen voorschotbedr. voor uitkeringen met een specifiek bestedingsdoel die dienen ter dekking van lasten van volgende begrotingsjaren	€ 645	€ 487
Overige bedragen ten bate van volg. begrotingsjaren	€ 0	€ 0
Totaal Passiva	€133.801	€128.501

3.5.1 Toelichting op de balans

ACTIVA
Vaste activa
Per 31 december 2022 bestaat een uitzetting ter grootte van € 3.739 met een looptijd tot 1 januari 2027.

Stand uitzetting 1-1-2022		€3.805
Aangegane leningen	€ 0	
Rente (0,87%) 2022	€ 34	
Aflossing 2023 naar vlottende activa	€ 100	
Stand uitzetting 31-12-2022		€3.739

Vlottende activa
Voorraden onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie
De balanspost voorraden onderhanden werk bedraagt € 120.625. Boekwaarde 1 januari 2022 is € 104.386 en conform de rekening van baten en lasten per 31 december 2022 verhoogd met € 16.239 Het betreft bouwgronden in exploitatie. De vastgestelde grondexploitatie met prijspeil 1 januari 2023 dateert van 17 april 2023 en sluit op € 444 positief.

Restant raming geïndexeerd in de grondexploitatie tot einde looptijd € 121.150; bestaande uit € 83.882 lasten en € 205.032 baten. 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 risicoanalyse geactualiseerd. Risicoanalyse vindt onder meer plaats door middel van Monte Carlo-simulatie. Middels een Monte-Carlosimulatie kan het risicoprofiel van een grondexploitatie worden bepaald, in de vorm van de bandbreedte waarbinnen het resultaat is gelegen. Daartoe wordt voor verschillende invoergegevens in de grondexploitatie een bandbreedte gedefinieerd waarbinnen deze kan bewegen. In de grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten kunnen immers in de praktijk zowel mee- als tegenvallen. Tevens wordt aangegeven wat de meest waarschijnlijke waarde is, hetgeen over het algemeen de waarde is welke in de grondexploitatie is opgenomen. De bandbreedte van het resultaat met een 90% betrouwbaarheidsinterval bevindt zich tussen € - 688 en € 14.181.

Daarnaast wordt een berekening gemaakt van de minimaal benodigde verkoopprijs gezien alle verplichte kosten. Op dit moment vormt de verkoopprijs het grootste risico. Er is geen reden om te twijfelen aan het realiseren van de eerder geprognosticeerde opbrengsten. Het uitgevoerde marktonderzoek in december 2021 toont aan dat er marktconforme prijsstelling wordt gehanteerd.

Verder zijn er vele gesprekken gevoerd met potentiële klanten dus de vraag in de markt is duidelijk aanwezig. Het Dagelijks Bestuur van GRNR heeft er vertrouwen in het kunnen verkopen van de gronden tegen de verkoopprijs. Dit is ook een noodzakelijke voorwaarde voor het kunnen realiseren van een uiteindelijk positief projectresultaat omdat de vrije ruimte in de grondexploitatie sterk is afgenomen en momenteel nog beperkt aanwezig is. Als de in de toekomst te realiseren verkoopprijzen later zijn dan ingerekend in de grondexploitatie, dan heeft dat directe impact op het geprognotiseerde resultaat van de grondexploitatie en daarmee mogelijk op de waardering van de grondexploitatie. Hierdoor zullen verkopen onder de huidige verkoopprijs snel leiden tot een negatief saldo. Mocht het noodzakelijk zijn, dan zijn er nog mogelijkheden om kosten te beperken als gevolg van bestuurlijke keuzes die gemaakt kunnen worden.

Nadere toelichting over de grondexploitatie is opgenomen onder 2.2.H Paragraaf Grondbeleid.

Uitzettingen met een looptijd van korter dan 1 jaar:
* Uitzettingen in ’s Rijks schatkist met een rentetypische looptijd van korter dan 1 jaar.

	Q1	Q2	Q3	Q4
Op dagbasis buiten ’s Rijks				
Schatkist gehouden middelen	€ 929	€ 0	€ 0	€ 0
Drempelbedrag	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Ruimte onder drempelbedrag	€ 71	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Overschrijding drempelbedrag	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

In 2022 zijn in Q1 en Q2 gelden in de schatkist gehouden.

* Overige vorderingen
Per 31 december 2022 bestaat de vordering ter grootte van € 1.485 gerelateerd aan grondverkopen.

* Overige verstrekte kasgeldleningen.
Per 31 december 2022 bestaat de vordering ter grootte van € 100 gerelateerd aan grondverkopen.

Liquide middelen
De liquide middelen bestaan enkel uit een banksaldo per 31 december 2022.

Kas	€ 0
Bank	€ 0
Totaal Liquide Middelen	€ 0 (activa)

Er is een kredietfaciliteit ter grootte van € 15.000 bij de Bank Nederlandse Gemeenten. Liquide middelen staan ter vrije beschikking van de gemeenschappelijke regeling.

Overlopende activa
Overige nog te ontvangen bedragen en de vooruitbetaalde bedragen die ten laste van volgende begrotingsjaren komen Overlopende activa van totaal € 2.491 bestaande uit vooruitbetaalde bedragen van € 26, nog te ontvangen van overheidslichamen vanuit uitkeringen met specifieke bestedingsdoelen € 1.836 en overige nog te ontvangen gelden € 690. De van Europese en Nederlandse overheidslichamen nog te ontvangen voorschotbedragen ad € 1.836 die ontstaan door voorfinanciering op uitkeringen met een specifiek bestedingsdoel, uitgesplitst naar:

1. Europese overheidslichamen	€ 0
2. Het Rijk en	€ 0
3. Overige Nederlandse overheidslichamen (PZH)	€ 1.836

Het verloop van deze nog te ontvangen subsidie ziet er als volgt uit:

Stand subsidie 1 januari 2022		€ 1.872
Beschikte subsidie t/m 2022	€ 9.000	
Ontvangen t/m 2022	€ 7.164	
Nog te ontvangen subsidie		€ 1.836
Stand subsidie 31 december 2022		€ 1.836

PASSIVA
Eigen vermogen
Het eigen vermogen als zijnde het gerealiseerde resultaat volgend uit het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening is € 0. GRNR heeft immers nog geen winst gemaakt.

Vaste schulden met een rentetypische looptijd van 1 jaar en langer
Per 31 december zijn er 5 langlopende leningen afgesloten: € 19.000 tot 2023, € 400 tot 2024, € 32.500 tot 2024, € 20.000 tot 2025 en € 46.000 tot 2026. De lening van € 400 is reeds voor € 200 afgelost en de andere leningen worden aan het eind van de looptijd van de lening afgelost. De lening van € 19.000 wordt in het komende jaar 2023 afgelost.
De uitstaande leningen per 31 december 2022 hebben een jaarlijkse rentelast van € 214 waarvan in 2022 € 48 als transitorische rentelasten en € 68 als transitorische renteontvangst is verantwoord.

Stand lening 1-1-2022		€123.700
Aangegane leningen	€ 19.000	
Aflossing 2022	€ 25.000	
Stand lening 31-12-2022		€117.500

Vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar: overige schulden
Het betreft het totaal aan crediteuren per 31 december 2022.

Banksaldi

Voor het geldverkeer is een rekening courantovereenkomst met BNG gesloten. De post liquide middelen geeft het saldo € 6.910 weer bij de passiva omdat er op 31 december een tegoed op de bankrekening staat. GRNR kent dus een positief saldo op de bankrekening.

Overlopende passiva
De specificatie van de post overlopende passiva luidt als volgt:

Transitorische rente	€ 48
Nog te ontvangen facturen	€ 1.398
Vooruit ontvangen subsidiegelden	€ 487
Overige vooruit ontvangen bedragen	€ 0
Totaal	€ 1.933

Het onderdeel van de verplichtingen die in het begrotingsjaar zijn opgebouwd en die in een volgend begrotingsjaar tot betaling komen omvat de post transitorische rente en nog te ontvangen facturen.

Het onderdeel van de Europese en Nederlandse overheidslichamen ontvangen voorschotbedragen voor uitkeringen met een specifiek bestedingsdoel die dienen ter dekking van lasten van volgende begrotingsjaren omvat de post vooruit ontvangen subsidiegelden. De van Europese en Nederlandse overheidslichamen nog te bestede bedragen ad € 487 die ontstaan door voorfinanciering op uitkeringen met een specifiek bestedingsdoel, uitgesplitst naar:

1.	Europese overheidslichamen	€ 0
2.	Het Rijk en	€ 0
3.	Overige Nederlandse overheidslichamen (PZH)	€ 487

Het verloop van deze subsidies (van overige Nederlandse overheidslichamen) ziet er als volgt uit:

Stand subsidie 1 januari 2022				€ 2.507
Ontvangen subsidie			€ 0	
Besteding:				
b. Rijk-infra	€ 0			
c. Rijk	€ 0			
d. Groene inpassing	€ 2.020			
Totale besteding		€ 2.020		
Stand subsidie 31 december 2022				€ 487

3.5.2 Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

Meerjarige verplichtingen
GRNR heeft een lening met een hypothecair recht gevestigd en heeft daarnaast een aantal verplichtingen; te weten:

- GRNR heeft per 31-12-2022 voor een bedrag van ruim € 9.842 (€ 17.967 in 2021) aan openstaande verplichtingen staan waarvan de prestatielevering plaatsvindt in 2023 of later.
- GRNR heeft daarnaast per 31-12-2022 voor een bedrag van € 1.314 (€ 888 in 2021) aan meerjarige contractverplichtingen.
- Notitie waardecreatie en beheer is op 29 oktober 2019 in AB GRNR vastgesteld. Deze notitie behandelt de verdeling van de beheerkosten en OZB-opbrengst van GRNR voor de periode tot 2027. GRNR zal het beheer uitvoeren in ons plangebied en gemeente Ridderkerk zal deze beheerskosten vergoeden.

HOOFDSTUK 4 OVERIGE GEGEVENS

4.1 Gebeurtenissen na balansdatum

Geen bijzonderheden te vermelden.

4.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Ons oordeel

Hier de controleverklaring invoegen…

HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN

5.1 Bijlage EMU-saldo

EMU-SALDO				6.782
EMU-SALDO referentiewaarde				**1.076**
Verschil EMU-saldo & referentiewaarde				5.706
Mutaties (1 januari tot 31 december)	**Activa**	**Financiële vaste activa**	Kapitaalverstrekkingen en leningen	(66)
			Uitzettingen	
		Vlottende activa	Uitzettingen	1.193
			Liquide middelen	
			Overlopende activa	356
	Passiva	**Vaste Passiva**	**Vaste schuld**	**(6.000)**
		Vlottende passiva	Vlottende schuld	788
			Overlopende passiva	**(88)**
Eventuele boekwinst bij verkoop effecten en (im)materiële vaste activa				

5.2 Bijlage taakvelden

Met ingang van de begroting 2020 moet de begroting in taakvelden worden vermeld. Omdat de Jaarrekening de verantwoording is van de begroting worden de taakvelden vanaf nu ook in de jaarrekening opgenomen.

Hieronder is de begroting 2022 opgenomen met vermelding van de betreffende taakvelden.

taakvelden	*begroot*	*gerealiseerd*
0.5 Treasury		
* lasten	1.767	74
* baten	1.767	74
3.2 Fysieke bedrijfsinfra		
* lasten	24.021	18.744
* baten	24.021	18.744

Overige taakvelden zijn voor GRNR niet van toepassing