

CONCEPT-BEGROTING 2025 EN MEERJARENBEGROTING 2026-2028

Openbaar

NIEUW REIJERWAARD



Colofon

Auteur Directeur Nieuw Reijerwaard
Datum 17 april 2024

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 13
2.5.C Heffing Vennootschapsbelasting 13
2.5.D Bedrag onvoorzien 14
2.6 Bijzondere omstandigheden 14

HOOFDSTUK 3
Paragrafen 14

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

HOOFDSTUK 4
Financiële begroting 25

4.1 Overzicht van baten en lasten 2024 25
4.2 Omschrijving overzicht baten en lasten 26
4.2.A Inleiding 26
4.2.B Lasten 26
4.2.C Baten 27

HOOFDSTUK 5
Meerjarenoverzichten 2023 – 2026 27

5.1 Meerjarenraming 2024–2027 27
5.2 Investerings- en financieringsstaat 28
5.3 Geprognotiseerde balans 28
5.4 Begroting in taakvelden 29
5.5 EMU-saldo 29

HOOFDSTUK 1

Inleiding

Bij deze treft u de begroting van GR Nieuw Reijerwaard (GRNR) aan voor het jaar 2025, inclusief de meerjarenramingen (2026-2028). Het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) heeft als uitgangspunt gediend voor het opstellen van de begroting. In afwijking van de regelgeving is geen aparte productenraming opgenomen aangezien de financiële begroting kan volstaan als productenraming.

GRNR ontwikkelt bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard als een toekomstbestendig terrein. De duurzaamheidsvisie geeft invulling aan de ambitie om Nieuw Reijerwaard als een toekomstbestendig bedrijventerrein te ontwikkelen waarbij toegewerkt wordt naar vier strategische doelen: het bedrijventerrein als energieproducerende hub, inzetten op duurzame mobiliteit, het doorvoeren van maatregelen gerelateerd aan klimaatadaptatie en het ontwikkelen van een (lokale) circulaire economie.

Deze begroting is opgesteld op basis van vingerende wetgeving vanuit BBV. In de komende jaren komt verantwoording vanuit de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) op ons pad. In deze nieuwe richtlijn staat dat vanaf 2024 steeds meer bedrijven verplicht worden te rapporteren over de impact van hun activiteiten op mens en milieu. Het zorgt voor meer transparantie over en betere kwaliteit van duurzaamheidsinformatie. Organisaties moeten deze richtlijn uitvoeren als ze voldoen aan twee van de drie voorwaarden: meer dan 250 medewerkers, meer dan € 50 miljoen omzet en meer dan € 25 miljoen aan balanswaarde. GRNR voldoet in 2025 enkel aan de voorwaarde van balanswaarde en niet aan de andere twee voorwaarden. Om die reden zal CSRD in deze begroting voor 2025 nog niet uitgewerkt zijn. We monitoren deze ontwikkelingen uiteraard nadrukkelijk en zullen deze CSRD-regels in onze begroting verwerken zodra onze organisatie aan de gestelde voorwaarden voldoet.

De juridische structuur van de GRNR vloeit voort uit de in 2011 door de gemeenten Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam ingestelde gemeenschappelijke regeling die op 1 januari 2012 in werking is getreden.
In verband met de wijziging van de Wet gemeenschappelijke regelingen is de vierde wijziging van de regeling op 11 september 2023 voorgelegd aan het Algemeen Bestuur. Het Algemeen Bestuur heeft besloten de gemeenteraden om een zienswijze te vragen alvorens de wijziging wordt behandeld. De voorgenomen wijziging is op 4 oktober 2023 naar de raden gestuurd met het verzoek om voor 1 februari 2024 een zienswijze in te dienen.

De juridische structuur van de GRNR bevat de volgende organen:

Algemeen Bestuur (AB)
Het Algemeen Bestuur bestaat uit tien leden, aangewezen uit de raden van de deelnemende gemeenten. De raad van Barendrecht en Ridderkerk hebben elk vier leden uit hun midden, de wethouders en de burgemeester aangewezen die elk voor zich één stem hebben in het AB van de GRNR. De raad van Rotterdam heeft twee wethouders aangewezen die elk twee stemmen hebben in het AB van de GRNR.

Dagelijks Bestuur (DB)
Het Dagelijks Bestuur kent een samenstelling van drie leden met elk één stem. De leden van het Dagelijks Bestuur zijn de leden van het Algemeen Bestuur welke afkomstig zijn van de colleges van burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeenten.

Voorzitter
De Voorzitter is gekozen door het Algemeen Bestuur uit hen die tevens zijn aangewezen als lid van het Dagelijks Bestuur. De plaatsvervangende voorzitter wordt door het Algemeen Bestuur gekozen uit hen die tevens zijn aangewezen als lid van het Dagelijks Bestuur en niet zijn aangewezen als Voorzitter. De voorzitter vertegenwoordigt de GRNR in en buiten rechte. De voorzitter is voorzitter van het Algemeen en Dagelijks Bestuur.

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

1.1 – Bepalingen mbt de begrotingscyclus

Het Dagelijks Bestuur zendt - overeenkomstig artikel 31, lid 1 van de gemeenschappelijke regeling - jaarlijks tijdig de ontwerpbegroting voor het komende kalenderjaar voorzien van een toelichting en een inzicht in de financiële toestand en meerjarenraming van de GRNR voor ten minste drie op het begrotingsjaar volgende jaren toe aan Provinciale Staten en de Gemeenteraden. Het begrotingsjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

De ontwerpbegroting wordt in het Dagelijks Bestuur van 28 maart 2024 behandeld. Na vaststelling van de jaarrekening in het Algemeen Bestuur van 15 april 2024, wordt de ontwerp begroting gezonden aan de Gemeenteraden. De Gemeenteraden kunnen binnen twaalf weken na ontvangst van de ontwerpbegroting bij het Dagelijks Bestuur schriftelijk een zienswijze indienen. Het Dagelijks Bestuur voegt deze schriftelijke zienswijzen, eventueel voorzien van een schriftelijke reactie daarop, bij de ontwerpbegroting zoals die aan het Algemeen Bestuur wordt aangeboden.

Het Algemeen Bestuur stelt vervolgens op 9 september 2024 de begroting vast. Twee weken nadat de begroting is vastgesteld, doch uiterlijk 15 september 2024 zendt het Dagelijks Bestuur de begroting aan Provinciale Staten.

Grondexploitatie

Het Algemeen Bestuur van GRNR stelt in de vergadering op 15 april 2024 de herziene grondexploitatie vast. Deze grondexploitatie dient als basis voor de begroting 2025. De gevraagde budgetten voor het jaar 2025 zijn in overeenstemming met jaarschijf 2025 van de herziene grondexploitatie.

Functie van de begroting

In april 2024 heeft het Algemeen Bestuur de financiële- en controleverordening GRNR geactualiseerd. Op basis van de financiële verordening (artikel 212 Gemeentewet / 216 Provinciewet) heeft het Algemeen Bestuur regels vastgesteld voor het financiële beleid en het financiële beheer alsmede de kaders voor de inrichting van de financiële organisatie. Bij de Controle verordening artikel 213 GW / 217 PW heeft het Algemeen Bestuur de regels vastgesteld voor de controle op het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie.
De financiële functie in de verordening omvat alle directe en indirecte activiteiten en processen ter uitvoering van de onderwerpen die zijn opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). De kernonderwerpen in het besluit zijn de begroting en rekening, de paragrafen en de financiële positie en in relatie daarmee de balans.

De begroting betreft het vaststellen en toedelen van beschikbare gelden en de programma´s die daarmee gerealiseerd moeten worden en vormt het kader waarbinnen de directeur van GRNR bevoegd is tot het doen van uitgaven en het aangaan van verplichtingen.
De begroting en de financiële positie zijn in onderlinge samenhang van belang voor het inzicht in de financiën van het GRNR. Om de financiële positie te beoordelen moet de vraag beantwoord worden of de financiën van het GRNR gezond zijn, ook op lange termijn. De grondexploitatie die met deze begroting vertrouwelijk wordt meegezonden, speelt daarin een cruciale rol.

Het te realiseren programma voor GRNR heeft in 2025 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 2025 verder worden gegaan met werkzaamheden rond Marketing, Sales & Acquisitie.

In de ontwerpbegroting 2025 met meerjarige doorkijk naar 2026-2028 zijn de inhoudelijke en financiële kaders voor de planperiode vastgelegd. Door vaststelling van deze begroting wordt het Dagelijks Bestuur voor de jaarschijf 2025 geautoriseerd tot uitvoering over te gaan van het beleid van de Regeling NR binnen de grenzen van het programma.

HOOFDSTUK 2

Beleidsbegroting

2.1 – Doelstelling/effect van beleid

De doelstelling van het beleid is het ontwikkelen van het gebied rondom het Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard en het versterken van het totale AGF-gebied Reijerwaard (Dutch Fresh Port), gericht op het realiseren van een nieuw economisch knooppunt met een eigen identiteit in de regio Ridderkerk, Barendrecht en Rotterdam. Bij het ontwikkelen van het gebied zal optimaal gebruik worden gemaakt van de vestigingskwaliteiten vanwege de bereikbaarheid.

2.2 – Beleidskaders

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

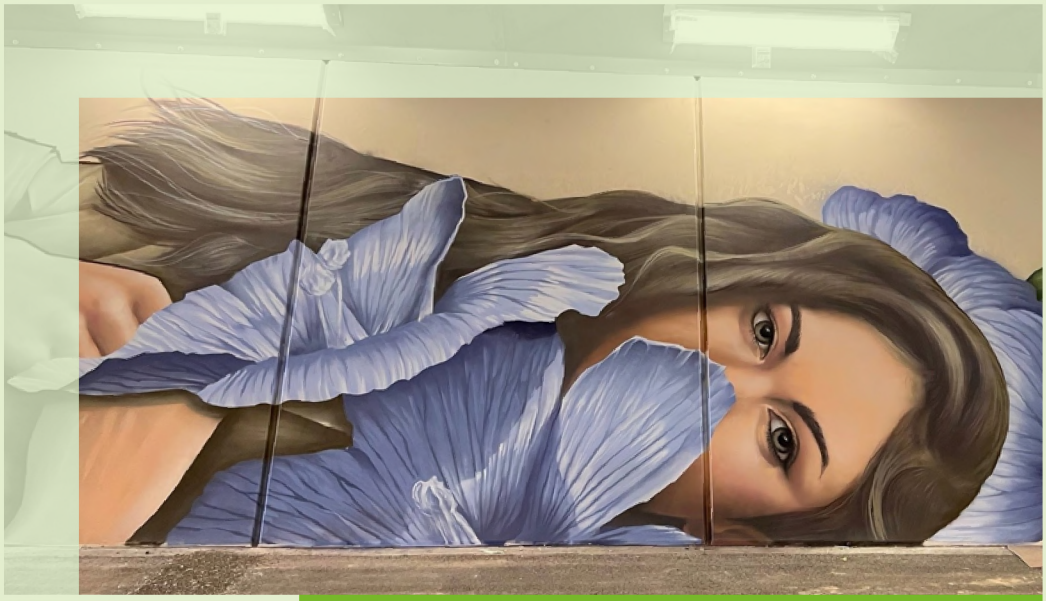
De projectorganisatie bestaat in 2025 uit een team van medewerkers (extern ingehuurd) onder leiding van de directeur. .

2.4 – Geplande activiteiten 2025

De begroting 2025 bestaat uit alle mogelijke werkzaamheden van engineering tot en met woonrijpmaken, acquisitie en verkoop van gronden. Dit heeft te maken met de uitvoeringsfase waarin GRNR zich bevindt. Het jaar 2025 wordt gekenmerkt door aandacht voor Marketing, Sales & Acquisitie en uitvoering van het bouw- en woonrijpmaken van kavels en wegen in het gebied. Daarnaast vergen voorbereiding en uitwerking de nodige aandacht waarbij de laatste stukken grond worden beheerd. Het jaar 2025 zal evenals voorgaande jaren in het teken staan van grondverkopen.

Voor het boekjaar 2025 zijn de volgende activiteiten voorzien in de begroting:

1 - Planologische activiteiten;
2 - Sloop en bodemonderzoeken uitvoeren;
3 - Gronden beheren;
4 - Activiteiten ten behoeve van de voorbereiding en afwerking van de realisatie (bouw- en woonrijpmaken) en uitvoering civiel technische werkzaamheden;
5 - Activiteiten in verband met de afronding van de realisatie van IJsselmondse Knoop;
6 - Activiteiten in verband met uitgifte van gronden, waaronder marketing, sales & acquisitie;
7 - Activiteiten in verband met duurzaamheid;
8 - Doorlopende activiteiten van het projectbureau.



Detail van de kunst in de IJsselmondse Knoop



Verwelkoming van Jimmy's op Dutch Fresh Port 10.10.2023

AD 1 PLANOLOGISCHE ACTIVITEITEN

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

AD 2 SLOOP EN BODEMONDERZOEKEN UITVOEREN

In 2025 vinden de laatste onderzoeken en saneringen plaats. Slopen zal niet meer plaatsvinden.

AD 3 GRONDEN VERWERVEN EN BEHEREN

In 2025 worden geen gronden aangekocht maar nog wel in beheer gehouden.

AD 4 BOUW- EN WOONRIJP MAKEN EN CIVIELTECHNISCHE WERKEN

In 2025 vinden er diverse bouw- en woonrijpmaken activiteiten plaats waaronder fietsbruggen en fietsverkeer langs bedrijfslanen.

AD 5 IJSSELMONDSE KNOOP

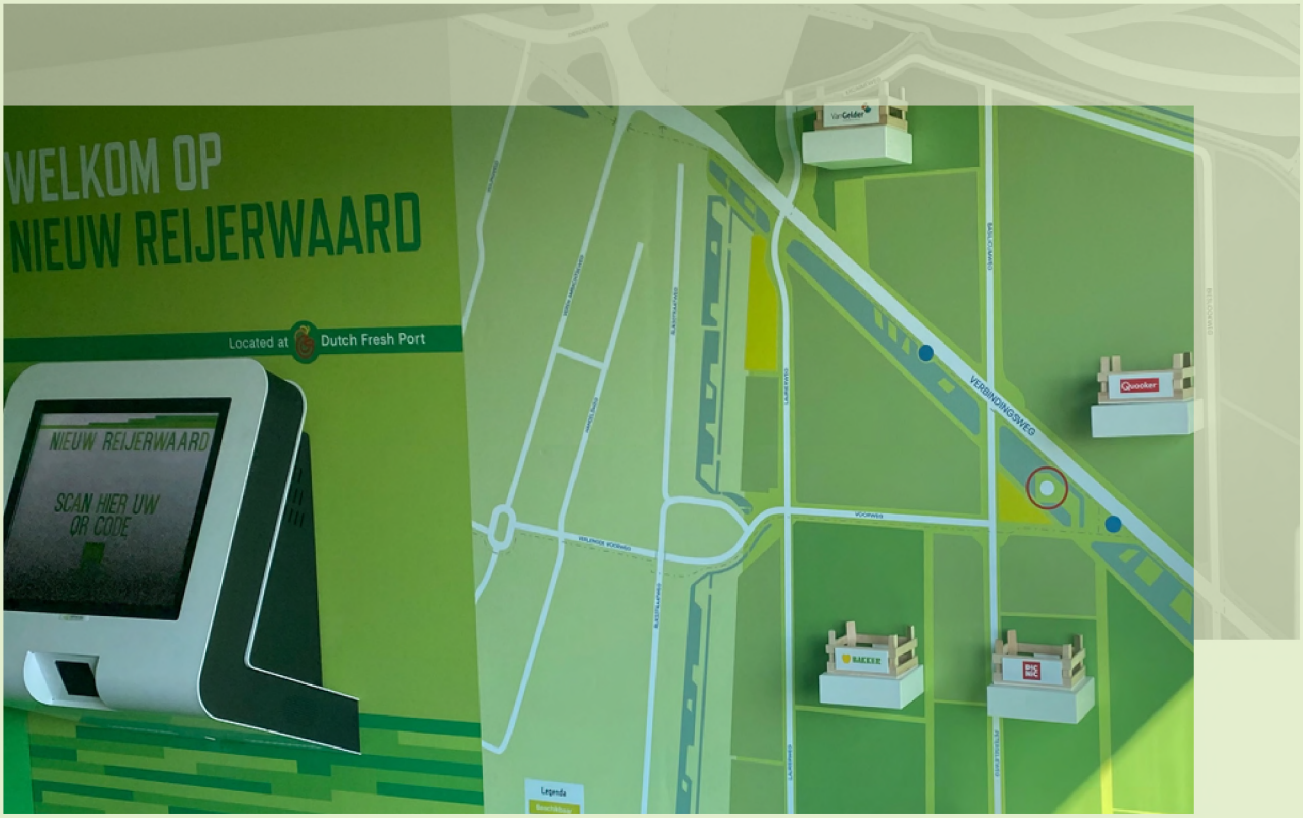
In 2025 vinden nazorg activiteiten plaats voor de reconstructie, zal de groen inrichting van het gebied eromheen verder ter hand genomen worden en zullen voorbereidingsactiviteiten plaats vinden voor het realiseren van het weefvak naar de A15.

AD 6 VERKOOPACTIVITEITEN

In 2025 zullen activiteiten worden doorgezet om verkoop van de gronden te bevorderen. In 2025 zullen activiteiten worden vervolgd om de Dutch Fresh Port als totaal te versterken. Het bestaande agro/vers/food-cluster gaat een prominentere plaats innemen in de marketing van het totale gebied.

In 2025 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 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.

De parkeervoorziening voor vrachtwagens en het tankstation binnen de Dutch Fresh Port is voorzien in 2025 of later. De partij die als winnaar uit de aanbesteding voor de grondverkoop is gekomen, doet de planontwikkeling en GRNR toetst aan de gestelde eisen.





1e paal moment van AFL Barendrecht op Dutch Fresh Port

AD 7 ACTIVITEITEN DUURZAAMHEID

In 2025 gaan we door met het stimuleren en faciliteren van ondernemers en vestigers om duurzame gebouwen te ontwikkelen en realiseren. Daarbij zetten wij in op het inspireren, begeleiden en adviseren van ondernemers om tot duurzame ontwikkeling van hun bedrijven te komen. Evenals het overleg en de samenwerking met nieuwe ondernemers en aanwezige ondernemers binnen DFP-verband.

In 2025 werken we als vervolg op het Strategische Energie Plan aan de verdere ontwikkeling van een duurzaam en toekomstbestendig energiesysteem. Enerzijds om de lokaal opgewekte energie door zon-op-dak en windmolens ook lokaal in te zetten. Anderzijds door ondernemers met elkaar te laten samenwerken zodat netcongestie voorkomen wordt.

In 2025 wordt het DC-net inclusief openbare verlichting volledig opgeleverd en in gebruik genomen. Hiermee beschikt Nieuw Reijerwaard over een lokaal energienet waarmee diverse innovatieve ontwikkelingen vorm kunnen worden gegeven.

Voor het realiseren en stimuleren van duurzame mobiliteit is de aanwezigheid van een Mobiliteitshub van groot belang. In 2025 wordt een faciliteit gerealiseerd waar meerdere duurzame energiedragers (zowel energie als ook verduurzaamde fossiele brandstoffen) aan de ondernemers, verladers en andere partijen kan worden aangeboden. De oplevering van de parkeervoorziening voor vrachtwagens en het energiestation is voorzien in 2025 of later.

AD 8 ACTIVITEITEN VAN PROJECTBUREAU

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

- Opstellen producten voor de Planning & Control-cyclus. Voor 2025 bestaat dit uit jaarrekening 2024, begroting 2026 en twee tussentijdse rapportages.
- Afsluiten financieringen. Monitoren kasstromen gedurende het jaar om financieringstekorten tijdig te onderkennen.
- Vaststellen grondexploitatie. Voor 2025 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 2025 vooral gericht op:

- De besluitvorming in DB en AB;
- Het beheren van aangekochte gronden;
- Het voorbereiden, aanbesteden en begeleiden van civiel technische werkzaamheden;
- Promotie van het gebied alsmede het permanent contact onderhouden met de markt (gebiedsmarketing en accountmanagement);
- Het bouw- en woonrijp maken van gronden;
- Het verkopen en leveren van gronden;
- Het verder bouwen aan het merk Dutch Fresh Port.





De nieuwe IJsselmondse Knoop

2.5 — Diverse aangelegenheden

In deze paragraaf worden besproken:

A - Algemene Dekkingsmiddelen
B - Kosten overhead
C - Heffing vennootschapsbelasting
D - Bedrag onvoorzien

2.5 A — Algemene dekkingsmiddelen

Onder algemene dekkingsmiddelen worden de middelen begrepen die niet specifiek zijn toe te rekenen aan een bepaald programma, maar waarmee de saldi op de diverse programma's worden gedekt. GRNR kent maar één programma omdat er één project is, zodoende worden alle kosten gemaakt ten behoeve van het project.

De algemene dekkingsmiddelen zijn lokale heffingen, algemene uitkering, dividend, saldo financieringsfunctie en overige algemene dekkingsmiddelen. Alle onderdelen van de algemene dekkingsmiddelen zijn bij GRNR € 0. Saldo financieringsfunctie is € 0 omdat alle leningen als projectfinanciering dienen.

Renteresultaat taakveld treasury (* € 1.000)	**2025**
Rente lasten	155
Rente door te belasten aan grex	155
Aan taakvelden toe te rekenen externe rente	0
Rente eigen vermogen/voorzieningen	0
Totaal aan taakvelden toe te rekenen rente	0
De toegerekende rente	
Renteresultaat taakveld treasury	**0**

2.5 B — Kosten overhead

Alle bedrijfskosten moeten zo veel mogelijk direct worden toegerekend aan de betreffende activiteiten. In de notitie Overhead Commissie BBV staat opgenomen 'het is mogelijk de overheadlasten die specifiek voor een project worden gemaakt geheel toe te rekenen aan het betreffende project'. Omdat GRNR slechts één project kent, worden alle uitgaven van overhead gezien als projectuitgaven. De kosten aan overhead zijn dan ook € 0.

2.5 C — Heffing Vennootschapsbelasting

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

We hebben een berekening gemaakt van de implicaties van deze belasting en concluderen dat we niet als ondernemer aangemerkt moeten worden voor de heffing van de vennootschapsbelasting. De belastingdienst heeft deze berekening getoetst en deelt ons standpunt. Jaarlijks voeren we een toets uit of we geen ondernemer zijn voor de heffing van vennootschapsbelasting.

Door jurisprudentie over dit onderwerp zal de komende jaren meer duidelijkheid komen. Hierdoor kan ons standpunt mogelijk nog wijzigen. Vooralsnog hanteren we als heffing vennootschapsbelasting € 0.

2.5 D — Bedrag onvoorzien

Bedrag onvoorzien is opgenomen bij de algemene dekkingsmiddelen als zijnde een centraal budget voor post onvoorzien. GRNR kent geen centraal budget voor post onvoorzien, enkel een post onvoorzien als onderdeel van het projectbudget. Ofwel bedrag onvoorzien is € 0 als zijnde onderdeel van algemene dekkingsmiddelen.

2.6 — Bijzondere omstandigheden

Geen bijzondere omstandigheden.

HOOFDSTUK 3 Paragrafen

3.1 — Inleiding

Het Besluit Begroting & Verantwoording Provincies en Gemeenten (kortweg: BBV) schrijft de vorm en inhoud van de begroting en het jaarverslag voor. Hierin zijn een aantal paragrafen verplicht in zowel de begroting als het jaarverslag. In het hiernavolgende worden de paragrafen benoemd en uitgewerkt dan wel wordt gemotiveerd aangegeven waarom het bestuur de paragrafen niet van toepassing acht.

3.2 — Paragraaf lokale heffingen

De GRNR geniet geen inkomsten uit lokale heffingen aangezien het opleggen van lokale heffingen niet tot de taken van de gemeenschappelijke regeling behoort. Deze paragraaf is daarom niet van toepassing.

3.3 — Paragraaf weerstandsvermogen

Onder weerstandsvermogen wordt verstaan de mate waarin de GRNR in staat is om financiële tegenvallers op te kunnen vangen, zonder dat dit betekent dat het beleid veranderd moet worden. GRNR heeft nog geen eigen vermogen opgebouwd waarmee ze risico's kan afdekken. Wel heeft ze een positieve grondexploitatie waarmee ze een deel kan opvangen. Uitgangspunt is dat de grondexploitatie sluitend is en blijft. Alle activiteiten binnen GRNR zijn daarop gebaseerd. Mocht dat onverhoopt niet voldoende zijn, dan is in de statuten van GRNR opgenomen dat de deelnemende gemeenten voor elk 33,3% garant staan in geval van tegenvallers.

De ontwikkeling van de GRNR zit in de fase van uitvoering. Jaarlijks wordt de grondexploitatie herzien. Bij elke herziening van de grondexploitatie wordt een volledige risico-analyse (inclusief Monte Carlo simulatie) uitgevoerd. De risico's en risico-analyse zijn nader beschreven in paragraaf 3.8 in de paragraaf grondbeleid.

Financiële kengetallen zijn een hulpmiddel voor versneld inzicht in de financiële stand van zaken van GRNR. De volgende financiële kengetallen worden opgenomen:

A - Netto schuldquote;
B - Netto schuldquote voor alle verstrekte leningen;
C - Solvabiliteitsratio;
D - Structurele exploitatieruimte;
E - Belastingcapaciteit en;
F - Grondexploitatie.

AD A EN B: NETTO SCHULDQUOTE

De netto schuldquote weerspiegelt het niveau van de schuldenlast ten opzichte van de inkomsten

Netto schuldquote (* € 1.000)	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Vaste schulden	46.000	0	0	0
+ Netto vlottende schuld	1.020	1.020	1.020	1.020
Overlopende passiva	13.150	13.150	13.150	13.150
- Financiële activa	3.595	3.595	0	0
- Uitzettingen	0	0	0	0
- Liquide middelen	39.830	10.792	36.493	28.206
- Overlopende activa	5.467	5.467	5.467	5.467
/ Totale baten	36.731	29.034	30.296	0
Netto schuldquote	**31%**	**-20%**	**-92%**	**0%**

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	60.170	14.170	14.170	14.170
Solvabiliteitsratio	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**

Het solvabiliteitsratio laat duidelijk zien dat GRNR volledig is gefinancierd met vreemd vermogen en geen eigen vermogen kent. GRNR bouwt eigen vermogen op als er winst genomen wordt in de grondexploitatie. Dit vindt plaats als de gerealiseerde winst (positief saldo grondexploitatie x POC Percentage Of Completion) groter is dan het bedrag aan risico's. Deze situatie zal naar verwachting pas tegen het einde van de looptijd van grondexploitatie zich voordoen. Voorlopig is dan ook nog geen winstneming voorzien.

AD D STRUCTURELE EXPLOITATIERUIMTE

Dit kengetal geeft het structurele evenwicht van de jaarrekening weer.

Structurele exploitatieruimte (* € 1.000)	2025	2026	2027	2028
- Structurele lasten	16.052	12.071	8.191	8.287
+ Structurele baten	36.731	29.034	30.296	0
+ Reserve toevoeging	0	0	0	0
- Reserve onttrekking	0	0	0	0
/ Totale Baten	36.731	29.034	30.296	0
Structurele exploitatieruimte	**56%**	**58%**	**73%**	**0%**

AD E BELASTINGCAPACITEIT

Niet van toepassing voor GRNR omdat belastingheffing niet mogelijk is.

AD F GRONDEXPLOITATIE

Dit kengetal geeft een indicatie van risico's van de boekwaarde van de bouwgronden op de totale baten van GRNR.

Grondexploitatie (* € 1.000)	2025	2026	2027	2028
+ Niet in exploitatie genomen bouwgronden	0	0	0	0
+ Bouwgronden inexploitatie	11.277	-5.685	-27.791	-19.504
/ Totale Baten	36.731	29.034	30.296	0
Grondexploitatie	**31%**	**-20%**	**-92%**	**0%**

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 2025	Verslag 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Netto schuldquote	76%	106%	31%
Solvabiliteitsratio	0%	0%	0%
Structurele exploitatieruimte	85%	79%	56%
Grondexploitatie	76%	106%	31%
Belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Analyse financiële kengetallen

Deze kengetallen laten zien dat GRNR bestaat uit een grondexploitatie, welke volledig gefinancierd is met vreemd vermogen en nog geen eigen vermogen heeft opgebouwd. De kengetallen weerspiegelen de verhoudingen die zich in één jaar voordoen terwijl een grondexploitatie gezien moet worden als een totaalbeeld van alle jaren. De verlaging van de grex-ratio in 2025-2027 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 € 0,417 miljoen een duidelijker beeld, namelijk dat het naar verwachting een licht winstgevend beeld laat zien voor de gehele looptijd.

3.4 – Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

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

3.5 – Financieringsparagraaf

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

3.5 A — Kasgeldlimiet

De GRNR mag niet onbeperkt kort geld aantrekken. Om te voorkomen dat er teveel kortgeld wordt geleend waardoor teveel renterisico op korte termijn wordt gelopen is de kasgeldlimiet ingesteld. De kasgeldlimiet is een percentage (8,2%) van het totaal van de begroting. Voor GRNR komt dat uit op € 1,316 miljoen (= 8,2% van € 16,052 miljoen) in 2025.

Onder kasgeld wordt in deze verstaan het saldo van alle kortlopende schulden (<1 jaar) plus alle variabele leningen, liquide middelen en de vorderingen op korte termijn. Het verloop van het kort geld wordt voor 2025 als volgt ingeschat:

Kasstroom (* € 1.000)	**Q1-25**	**Q2-25**	**Q3-25**	**Q4-25**
Saldo gemiddeld	30.485	35.655	30.825	25.995
Kasgeldlimiet	1.316	1.316	1.316	1.316
Overschrijding	0	0	0	0
Ruimte kasgeldlimiet	**31.802**	**36.971**	**32.141**	**27.311**

In 2025 worden grondverkopen verwacht zodat positieve kasstromen verwacht worden. Gedurende het jaar wordt de situatie gemonitord om tijdig maatregelen te treffen, mochten langlopende leningen nodig blijken. Daarbij geldt dat onder verwijzing naar artikel 4 lid 2c van het delegatiebesluit het maximum van leningen die worden aangegaan gelijkgeschakeld wordt met de maximale totale financieringsbehoefte zoals deze volgt uit de grex (afgerond € 16,4 miljoen).

3.5 B — Renterisiconorm

Naast kortlopende gelden heeft GRNR met name langlopende gelden nodig om in de financieringsbehoefte te voorzien. Langlopende gelden zijn leningen met een looptijd langer dan 1 jaar. Bij het opstellen van deze begroting zijn er drie langlopende leningen afgesloten;

- € 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 voor leningen tot € 16,4 miljoen een langlopende lening afgesloten kan worden. Werkelijke kasstromen in 2025 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 € 16,052 miljoen wordt de renterisiconorm voor 2025 € 3,210 miljoen

Het meerjarig verloop van de renterisiconorm is als volgt:

Renterisiconorm (* € 1.000)	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Renteherziening	0	0	0	0
+ Aflossingen	20.000	46.000	0	0
Renterisico	0	0	0	0
Renterisiconorm	3.210	2.414	1.638	1.657
Overschrijding	0	0	0	0
Ruimte rentenorm	**3.210**	**2.414**	**1.638**	**1.657**

Bij het opstellen van de begroting 2025 is ervan uitgegaan dat de ontvangsten vanuit grondverkopen in 2025 (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 2025 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)	**Q1-25**	**Q2-25**	**Q3-25**	**Q4-25**
Middelen buitenschatkist	999	999	999	999
Drempelbedrag	1.000	1.000	1.000	1.000
Ruimte onderdrempelbedrag	0	0	0	0
Overschrijding drempelbedrag	**29.485**	**34.655**	**29.825**	**24.995**

3.6 — Bedrijfsvoeringparagraaf

Bedrijfsvoering bestaat traditioneel uit de onderdelen personeel & organisatie, financiën en informatisering & automatisering.

De GRNR heeft zelf geen personeel in dienst en huurt alle medewerkers extern in. De ICT (hardware, software en serverruimte) wordt extern gehuurd. Voorts huurt GRNR een tijdelijke kantoorhuisvesting (keet). Voor de exploitatie van de GRNR worden nog de volgende kosten gemaakt:

- Huisvesting. GRNR is gehuisvest aan de Voorweg te Ridderkerk en daarmee in het werkgebied van GRNR.
- Informatisering & automatisering. De ICT-omgeving bestaat uit hardware, software en een eigen externe server en wordt extern ingehuurd
- Diverse functionarissen worden in 2025 ingehuurd van zowel de gemeenten Barendrecht en Ridderkerk als extern voor diverse werkzaamheden

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

De leden van het Algemeen en het Dagelijks Bestuur waaronder ook de Voorzitter, samengesteld uit de Colleges van B&W en de Gemeenteraden van de drie deelnemende gemeenten, ontvangen van de GRNR geen vergoeding. Het Algemeen Bestuur heeft een directeur ingehuurd van de gemeente Ridderkerk voor een tarief op basis van werkelijke kosten. Secretaris wordt extern ingehuurd tegen een marktconform tarief. De beide vergoedingen zijn conform de Wet Normering Topinkomens. Vergoedingen voor topfunctionarissen mogen het maximale beloningstarief niet overschrijden.

Weliswaar is in de statuten van de GRNR opgenomen dat ze zelf personeel aan mag nemen, vooralsnog worden alle medewerkers ingehuurd. Er wordt zowel ingehuurd bij de gemeente Ridderkerk 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 rechtmatigheidsverant-woording bestaat er een duidelijke relatie met het financiële beheer. Verantwoording omvat het rechtmatig tot stand komen van lasten, baten en balansmutaties ofwel het betreft de financiële beheershandelingen. Bij het opstellen van de begroting 2025 zijn nog geen afwijkingen geconstateerd waarover aanvullende informatie opgenomen zal worden.

3.7 – Paragraaf Verbonden Partijen

Een samenwerking is een verbonden partij als GRNR er zowel financieel en bestuurlijk belang in heeft door financiële en bestuurlijke inbreng ter beschikking te stellen. Onder bestuurlijk belang wordt verstaan een zetel in het bestuur van een rechtspersoon of het hebben van stemrecht. Financieel belang is er, als de Regeling middelen ter beschikking heeft gesteld en die kwijt is in geval van faillissement van de verbonden partij of als financiële problemen bij de verbonden partij verhaald kunnen worden op de Regeling.

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

Lijst verbonden partijen:

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

Parkmanagement-organisatie

In 2022 is een verbonden partij van GRNR gevormd. Op 20 april 2021 is de parkmanagement-organisatie opgericht. Deze organisatie is een verbonden partij voor GRNR. Deze verbonden partij behoort tot de overige verbonden partijen.
Deze verbonden partij is aangegaan vanwege het maatschappelijk belang van het organiseren, in stand houden en waar mogelijk verbeteren van het kwaliteitsniveau van het vestigingsklimaat in Nieuw Reijerwaard.

Deelnemende partijen

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

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

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

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

De rechtspersoon van de parkmanagement organisatie heeft als officiële titel: Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A. 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 2023 hebben 4 bestuursvergaderingen van de parkmanagementorganisatie (geheten Coöperatief Parkmanagement Dutch Fresh Port U.A.) plaatsgevonden. De directeur van GRNR is, zoals statutair bepaald, voorzitter van de vereniging.
Het aantal bestuursleden is uitgebreid tot 5 leden, waardoor taken goed kunnen worden belegd en een goede afvaardiging vanuit de ondernemers aanwezig is. Op 15 juni 2023 heeft de formele Algemene LedenVergadering plaatsgevonden.
In 2023 is gestart met een werkgroep Veiligheid om de mogelijkheden van cameratoezicht te onderzoeken.
In de begroting 2023 is een post opgenomen voor signing in het gebied. Echter omdat voor dit thema integraal wordt samengewerkt met GRNR, gemeente en omgeving zullen eerst de uitgangspunten voor een landmark worden uitgewerkt, waarna qua uitstraling zal worden aangesloten met de signing in het gebied.

	Financieel belang	Vreemd vermogen	Financieel resultaat 2023
1 januari 2025	186	€ 0	€ 0
31 december 2025	186	€ 21	€ 21

3.8 — Grondbeleid

3.8 A — Visie en doelstelling

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

3.8 B — Aan- en verkopen van grond

In 2025 worden transacties in grond voorzien. Grondaankopen vinden niet meer plaats maar de onverkochte gronden moeten beheerd worden. Uiteraard vinden werkzaamheden plaats ten behoeve van de grondverkopen.

3.8 C — Grondexploitatie

Het complex is een bouwgrond in exploitatie (BIE). In de vergadering van 15 april 2024 stelt het AB de grondexploitatie 2024 vast met prijspeil 1 januari 2024. Deze grondexploitatie eindigt op een resultaat van € 0,417 miljoen positief op contante waarde per 1 januari 2024. Deze grondexploitatie is een opstelling die een zo getrouw mogelijk beeld geeft van de huidige verwachtingen, gebaseerd op kengetallen en gerealiseerde aanbestedingsresultaten.
In de exploitatie zijn alle sloop-/saneerkosten, de kosten van bouw- en woonrijp maken en apparaatskosten/VTA verwerkt. Aan de opbrengstenkant staan de inkomsten uit subsidies en grondverkopen aan bedrijven opgenomen.

De grondexploitatie met prijspeil 1 januari 2024 kent de volgende karakteristieken:

- Looptijd tot 2030
- Rentepercentage 0,72%
- Indexering kosten: 4% en afnemend tot jaarlijks 2% in 2026
- Indexering opbrengsten: 4,5%
- Boekwaarde GREX per 01-01-2024 € 56.980 (01-01-2023 € 120.625)
- Restant raming geïndexeerd tot einde looptijd € 57.397; bestaande uit € 80.046 lasten en € 137.443 baten
- Netto Contante Waarde 01-01-2024 € 417 positief (2023 € 444).

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

Het rentetarief grondexploitatie is als volgt opgebouwd:

Opbouw rentetarief (* € 1.000)		
Rente vaste geldleningen: € 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: € 210 tegen 5,00%		5,00%
Gewogen gemiddeld rentepercentage		**0,22%**
Vreemd vermogen	€ 112.870	
Eigen vermogen	€ 0	
Balanstotaal	€ 112.870	
Invloed vermogensopbouw	100%	
Rentetarief grondexploitatie		**0,72%**

De grondexploitatie bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Verwerving.** Het gehele gebied van ca.140 ha. is verworven en moet beheerd worden
- **Slopen/saneren.** Gronden moeten eventueel gesaneerd worden als ze niet schoon zijn.
- **Bouwrijp maken.** Gronden moeten bouwrijp gemaakt worden ten behoeve van de nieuwe inrichting.
- **Woonrijp maken.** Na de realisatie van de bedrijfspanden wordt de grond woonrijp gemaakt.
- **Apparaatskosten.** Voor de dagelijkse gang van zaken binnen de Regeling worden personele kosten gemaakt voor de directeur en secretaris, huisvesting e.d. Daarnaast moet al naar gelang de fase waarin het project zich bevind vakmedewerkers worden ingehuurd voor het uitvoeren van de uitgifte, grondaankopen, bouwrijp maken etc.
- **Grondverkopen.** De totale te verkopen oppervlak bedraagt ca 96 ha. In 2025 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 2024 geactualiseerd wordt, ligt een raming voor de civiele kosten (bouw- en woonrijpmaken) ten grondslag.

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

Risico-analyse vindt onder meer plaats door middel van een zogeheten Monte Carlo-simulatie. Middels een Monte-Carlosimulatie kan het risicoprofiel van een grondexploitatie worden bepaald, in de vorm van de bandbreedte waarbinnen het resultaat is gelegen. Van diverse invoergegevens wordt in de grondexploitatie een bandbreedte gedefinieerd waarbinnen deze kan bewegen. In de grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten kunnen immers in de praktijk zowel mee- als tegenvallen. Tevens wordt aangegeven wat de meest waarschijnlijke waarde is, hetgeen over het algemeen de waarde is welke in de grondexploitatie is opgenomen. De bandbreedte van het resultaat met een 90% betrouwbaarheidsinterval bevindt zich tussen € -0,2 en € 20.430.

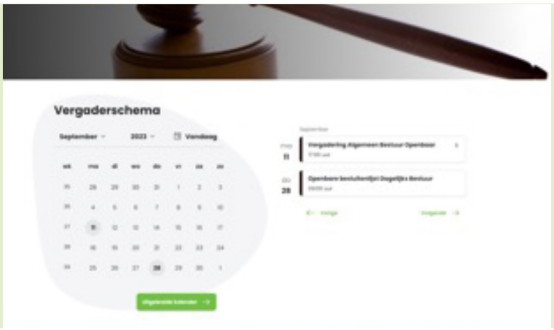
Belangrijke risico's vanuit de grondexploitatie zijn voor GRNR de fasering van grondverkopen en de kosten voor infrastructuur. Het belangrijkste risico binnen de bedrijfsvoering is in control zijn van de kosten gedurende het jaar. Overige risico's en bijbehorende beheersmaatregelen worden behandeld in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

3.8 E — Winst en verliesneming grondexploitatie

In de Gemeenschappelijke Regeling van 1 januari 2012 is opgenomen dat er sprake kan zijn van tussentijdse winstneming gedurende de looptijd van de GR. Voorlopig is dit niet aan de orde. GRNR bouwt eigen vermogen op als er winst genomen wordt in de grondexploitatie. Dit vindt plaats als de gerealiseerde winst (positief saldo grondexploitatie x POC Percentage Of Completion) groter is dan het bedrag aan risico's. Deze situatie zal naar verwachting pas tegen het einde van de looptijd van grondexploitatie zich voordoen. Voor het jaar 2025 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. 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 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 2025

Hieronder is het overzicht van baten en lasten voor 2025. De begroting 2025 is gebaseerd op de grondexploitatie van april 2024 met prijspeil 1 januari 2024.

Schatkistbankieren (* € 1.000)	Rekening 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Programma grondexploitatie			
Lasten	11.066	16.359	16.052
Baten	74.711	41.383	36.731
Mutatie OHW drempelbedrag	-63.645	-25.024	-20.679
Resultaat programma	**0**	**0**	**0**
Lokale heffingen	0	0	0
Algemene uitkering	0	0	0
Dividend	0	0	0
Saldo financ. functie	0	0	0
Ov. Alg. dekkingsmiddelen	**0**	**0**	**0**
Alg. dekkingsmiddelen	0	0	0
Overhead	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0
Post onvoorzien	0	0	0
Saldo baten en lasten	**0**	**0**	**0**
Reserve mutaties	0	0	0
Resultaat	**0**	**0**	**0**

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

Lasten(* € 1.000)	€
Incidentele lasten	0
Structurele lasten	16.052
Totale lasten	16.052

Baten(* € 1.000)	€
Incidentele lasten	0
Structurele lasten	36.731
Totale lasten	36.731

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 15 april 2024 vastgestelde grondexploitatie voor GRNR per 1 januari 2024. De begroting voor 2025 bestaat uit de jaarschijf 2025 van deze grondexploitatie.

4.2 B — Lasten

- **Grond.** Hieronder vallen kosten voor beheer van grond. In 2025 worden nog gronden beheerd.
- **Slopen.** Onder slopen vallen de sloop van opstallen, saneringskosten van aangekochte gronden en alle bodemonderzoeken. In 2025 worden enkel nog onderzoekskosten verwacht.
- **Bouw/Woonrijp maken.** Onder Bouwrijpmaken vallen de (voorbereidings)kosten voor het bouwrijp maken van het terrein (grondwerk). Onder woonrijp maken vallen de inrichtingskosten van het gebied. In 2025 worden kosten verwacht voor bouw- en woonrijpmaken.
- **Apparaatskosten.** Onder de apparaatskosten worden alle kosten verstaan voor het maken van plannen en de inzet van personen voor het begeleiden van de uitvoering. Hierbij moet gedacht worden aan civieltechnische begeleiding bouw- en woonrijpmaken, juridische begeleiding van de grondaankopen, planologische begeleiding van de bestemmingsplanwijziging en de invulling van het projectbureau. De begrote apparaatskosten bestaan in 2025 uit:
- Huisvestingslasten onder andere kantoorruimte, ict en archief.
- Bestuurskosten onder andere Notuleren, audio-bestanden en publicatie.
- Administratie/financieel onder andere bankkosten en accountant.
- Personeel; bestaand uit organisatie GRNR (directeur, secretaris en ondersteuning) en overige inhuur op basis van uit te voeren werkzaamheden (verwerving, civiel technisch, duurzaamheid en uitgifte, communicatie, ondersteuning en juridisch)
- Acquisitie en uitgifte
- Nog niet gespecificeerd en
- Stedenbouw en ruimtelijke plannen.

- **Infra**. Onder Infra wordt verstaan het realiseren van de infrastructurele werken binnen het werkgebied. Het bestaat in 2025 uit infra uitvoering en voorbereiding/realisatie van IJsselmondse Knoop.
- **Rentekosten.** In 2025 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 0,72% rente over het saldo onderhanden werk per 1 januari en een half jaar rente van 0,72% over de mutatie van het saldo onderhanden werk van het betreffende jaar. Voor 2025 zijn de rentekosten begroot op € 0,155 miljoen.

4.2 C — Baten

- **Bedrijven.** Opbrengsten betreffen de inkomsten uit grondverkopen voor bedrijven. Voor het jaar 2025 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 2025 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 2025 € 20,679 miljoen afname onderhanden werk.

HOOFDSTUK 5

Meerjarenoverzichten 2025 – 2028

5.1 — Meerjarenraming 2025-2028

Hieronder is een overzicht opgenomen van de raming van de lasten en baten van de GRNR voor de periode vanaf 2025. Deze raming is gebaseerd op de verschillende jaarschijven van grondexploitatie, zoals het AB deze vaststelt op 15 april 2024.

(* € 1.000)	2025	2026	2027	2028
Programma grondexploitatie				
Lasten	16.052	12.071	8.191	8.287
Baten	36.731	29.034	30.296	0
Mutatie OHW	-20.679	-16.963	-22.105	8.287
Resultaat programma	**0**	**0**	**0**	**0**
Lokale heffingen	0	0	0	0
Algemene uitkering	0	0	0	0
Dividend	0	0	0	0
Saldo financ. functie	0	0	0	0
Ov. Alg. dekkingsmiddelen	**0**	**0**	**0**	**0**
Alg. dekkingsmiddelen	0	0	0	0
Overhead	0	0	0	0
Post onvoorzien	0	0	0	0
Saldo baten en lasten	**0**	**0**	**0**	**0**
Reserve mutaties	0	0	0	0
Resultaat	**0**	**0**	**0**	**0**

5.2 – Investerings- en financieringsstaat

In dit overzicht wordt het verloop van de investering weergegeven. De enige investering van GRNR is de investering in gronden ofwel de grondexploitatie. Het saldo van Onderhanden Werk geeft het verloop van de investering weer.

Investerings- en financieringsstaat (* € 1.000)		
OHW 31-12-2023		56.980
Mutatie 2024	-25.024	
OHW 31-12-2024		31.956
Mutatie 2025	-20.679	
OHW 31-12-2025		11.277
Mutatie 2026	- 16.963	
OHW 31-12-2026		-5.686
Mutatie 2027	- 22.105	
OHW 31-12-2027		-27.791
Mutatie 2028	8.287	
OHW 31-12-2028		-19.504

5.3 – Geprognotiseerde balans

De geprognotiseerde balans voor de jaren 2025 tot en met 2028 ziet er als volgt uit:

(* € 1.000)	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Activa:				
Vaste Activa	3.595	3.595	0	0
Voorraad:				
- Grond in exploitatie	11.277	-5.685	-27.791	-19.504
Kortlopend vorder	45.297	16.260	41.960	33.673
Totaal activa	60.170	14.170	14.170	14.170
Passiva:				
Eigen vermogen	0	0	0	0
Voorzieningen	0	0	0	0
Vaste schulden	46.000	0	0	0
Kortlopend schulden	14.170	14.170	14.170	14.170
Totaal passiva	**60.170**	**14.170**	**14.170**	**14.170**

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)	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
0.5 Treasury				
* lasten	155	20	-79	30
* baten	155	20	-79	30
3.2 Fysieke bedrijfsinfra				
* lasten	15.897	12.051	8.270	8.257
* baten	15.897	12.051	8.270	8.257

Overige taakvelden zijn voor de GRNR niet van toepassing.

5.5 – EMU-saldo

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

Mutaties EMU-saldo (* € 1.000)	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Fin vaste activa	0	0	-3.595	0
Vlottende activa	20.000	-46.000	3.595	0
Vaste passiva	-20.000	-46.000	0	0
Vlottende passiva	0	0	0	0
EMU-saldo	0	0	0	0
EMU-referentiewaarde	608	457	310	314
Verschil EMU enReferentiewaarde	**-608**	**-457**	**-310**	**-314**

NIEUW REIJERWAARD

KAVELS VOOR VERS-LOGISTIEK