Onderwerp:	Voor:	Opsteller:	Ons kenmerk:
Jaarrekening 2021 jaarverslag	AB	Directeur GRNR	VERG/02129

Jaarstukken 2021 GRNR
Openbaar

VERG/02129 versie 20220314 vaststelling AB



Foto: luchtfoto van Nieuw Reijerwaard uit 2021 (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 2021? 3
2.1.2 Wat heeft het gekost in 2021? 9
2.1.3 Heffing vennootschapsbelasting 10
2.2 Paragrafen 10
2.2.1 Inleiding 10
2.2.2 Paragraaf lokale heffingen 10
2.2.3 Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing 10
2.2.4 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen 11
2.2.5 Paragraaf Financiering 12
2.2.6 Bedrijfsvoeringsparagraaf 12
2.2.7 Paragraaf Verbonden Partijen 13
2.2.8 Paragraaf Grondbeleid 14
HOOFDSTUK 3 JAARREKENING 17
3.1 Grondslagen voor waardering en resultaat 17
3.2 Overzicht van baten en lasten 17
3.3 Toelichting overzicht van baten en lasten in de jaarrekening 18
3.3.1 Inleiding 18
3.3.2 Analyse begrotingsrechtmatigheid 18
3.3.3 Lasten 18
3.3.4 Baten 19
3.4 Wet Normering Topfunctionarissen (WNT) 19
3.4.1 WNT-verantwoording 2021 GR Nieuw Reijerwaard 20
3.5 Balans per 31 december 2021 22
3.5.1 Toelichting op de balans 23
3.5.2 Niet in de balans opgenomen rechten en plichten 25
HOOFDSTUK 4 OVERIGE GEGEVENS 26
4.1 Gebeurtenissen na balansdatum 26
4.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 26
HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN 27
5.1 Bijlage EMU-saldo 27
5.2 Bijlage EMU-saldo 27

Inleiding
Bij deze treft u de jaarrekening van de gemeenschappelijke regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR) aan voor het jaar 2021. Het verslagjaar 2021 komt overeen met het kalenderjaar 2021. Alle genoemde bedragen staan vermeld in € 1.000 tenzij anders aangegeven. Deze jaarrekening is afgestemd op de begroting 2021 van GRNR welke is vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur van 29 juni 2020. De begroting is tussentijds gewijzigd op 28 juni 2021 en 8 november 2021. 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 2021 heeft er een wijziging in het bestuur vanuit de gemeente Rotterdam plaatsgevonden. Op 29 maart 2021 is mevrouw Vermeij benoemd als lid van het algemeen bestuur en vertrekt mevrouw Kathman.

Dagelijks Bestuur (DB)
Het Dagelijks Bestuur kende in 2021 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 2021 heeft er een wijziging in het dagelijks bestuur vanuit de gemeente Rotterdam plaatsgevonden. Op 29 maart 2021 is mevrouw Vermeij benoemd als lid van het Dagelijks Bestuur en vertrekt mevrouw Kathman.

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 2021 is mevrouw De Jonge voorzitter van de GRNR en de heer Van Os plaatsvervangend voorzitter.

Foto: Tanja de Jonge was in 2021 voorzitter van de GRNR

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 23 februari 2022. 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 14 maart 2022.

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 14 maart 2022. 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 oktober 2021 (Boomerang)

Sinds februari 2019 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 2020 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.

2.1.1 Wat is er bereikt in 2021?

De activiteiten in 2021 bestonden wederom uit grondverwerving, engineering, uitvoering en verkoopwerkzaamheden. Het jaar 2021 kenmerkt zich met sterk toegenomen interesse in onze kavels waardoor we in 2021 een wachtlijst voor kavels hebben moeten opstellen. We hebben kavels verkocht, reserveringen uitgedaan en overeenstemming bereikt over de verkoop van diverse kavels.

Voor het boekjaar 2021 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 en
7. 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 29 juni 2020) opgenomen stond als uit te voeren werkzaamheden. Onder rekening wordt vermeld wat uitgevoerd is in 2021 ofwel de huidige stand van zaken van werkzaamheden.



Begroting 2021 Vastgesteld in AB op 29 juni 2020	**Rekening** 2021
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.	In 2021 heeft het bestuur met de provincie overeenstemming bereikt over de aanpassing van het label in het inpassingsplan. Voor maximaal 10% van de uitgeefbare m2 mag afgeweken worden van het label (agro, vers, food-logistiek), mits dit geen schade doet aan het geheel van het agro-logistieke cluster. Met de provincie wordt overleg gevoerd op welke manier deze wijziging in het inpassingsplan kan worden verwerkt.
Ad 2 Sloop en bodemonderzoeken uitvoeren Voor 2021 wordt gedacht aan:	
2.1 Sloopwerkzaamheden. Aangekochte opstallen moeten gesloopt worden.	In 2021 zijn alle resterende opstallen in ons bezit gesloopt op Voorweg 33 na. Deze stond op de nominatie om eind 2021 gesloopt te worden maar werd gekraakt. In december 2021 heeft de rechter uitspraak gedaan dat de krakers uit het huis moeten en hebben een termijn tot januari 2022 gekregen om er uit te gaan.  *Foto: sloop Voorweg 33 (januari 2022)*

Begroting 2021 Vastgesteld in AB op 29 juni 2020	Rekening 2021
2.2 Milieukundige onderzoeken. Aangekochte gronden en opstallen moeten milieukundig onderzocht worden.	In 2021 is nog een minimale vervuiling bij Krommeweg 26 aangetroffen en een olietank is onderzocht bij Voorweg 29. De saneringen zullen in 2022 worden uitgevoerd. Verder zijn er meerdere bodemonderzoeken en asbestonderzoeken uitgevoerd bij perceel Voorweg 27 als gevolg van de brand van de loods op het perceel.
2.3 Onderzoeken in verband met Flora & Fauna	In 2021 zijn de modderkruipers afgevangen en verplaatst Monitoring van ransuil, zeldzame vogels en broedvogels is een voortdurende actie die ook in 2021 heeft plaatsgevonden.  *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 2021 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 2021 wordt het verwerven van gronden gecontinueerd. Activiteiten die uitgevoerd worden per te kopen percelen zijn voorbereiding grondaankoop en overdracht bij notaris. In 2021 kunnen zowel minnelijke als onteigeningsprocedures bij de verwerving voorkomen.	In 2021 heeft de laatste aankoop plaatsgevonden, namelijk Voorweg 29. Deze is gelijk ook juridisch en feitelijk geleverd. Hiernaast zijn Voorweg 20, Voorweg 17a-19 en Krommeweg feitelijk geleverd en zijn daardoor de restantbetalingen voldaan. Er staan verder geen restantbetalingen meer open. Er zijn verkennende gesprekken gevoerd over grondaankoop voor een fietspad ten noorden van Van der Valk.
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 2021 zal een vervolg worden gegeven aan het bouwrijp maken van fase 5 t.p.v. het vrijgekomen perceel van Van Vught en Schneider.	In 2021 is de voorbelasting van de Voorweg (en omgeving) aangebracht. In fase 8 is begonnen aan het dempen van de resterende sloten en graven van singel.
4.2 De grondwal ten zuiden van de Voorweg zal worden ingeplant.	In 2021 is de Zuidelijke grondwal op hoogte gebracht en ingeplant. Reeds aangeplant groen is juridisch overgedragen aan de gemeente Ridderkerk.
4.3 De grondwal ten noorden van de Voorweg zal verder worden opgehoogd en worden ingeplant.	 In 2021 is Noordelijke grondwal op hoogte gebracht en ingeplant. Reeds aangeplant groen is juridisch overgedragen aan de gemeente Ridderkerk.

Begroting 2021 Vastgesteld in AB op 29 juni 2020	**Rekening** 2021
	Foto: Grondwal (oktober 2021)
4.4 De reconstructie van de Voorweg zal verder worden voorbereid en worden uitgevoerd.	In 2021 is de voorbelasting van de Voorweg (ten zuiden van de Verbindingsweg) aangebracht. De Voorweg (ten noorden van de Verbindingsweg) is in 2021 nog niet opgeruimd. Deze weg zal worden opgeruimd nadat de krakers vertrokken zijn.  *Foto: Asfalt Voorweg augustus 2021*
Ad 5 IJsselmondse Knoop In 2021 zullen activiteiten worden voortgezet om IJsselmondse Knoop aan te passen en met de daadwerkelijke uitvoering te starten.	
5.1 Verleggen kabels en leidingen.	In 2021 zijn de waterleiding, stroomkabels en datakabels waar nodig verlegd en gerooid.  *Foto: Verleggen kabels en leidingen (juli 2021)*
5.2 Ontwerp door Bouwteam-aannemer	In 2021 is het ontwerp door het bouwteam afgerond en is een bestek opgesteld. Tevens heeft KWS een prijsaanbieding gedaan. Dit heeft geleid tot opdracht aan KWS.
5.3 Omgevingsvergunning op basis van ontwerp Bouwteam-aannemer	In 2021 zijn de omgevingsvergunning bouwen en de wegen- en watervergunning verkregen en in werking getreden.
5.4 Start realisatie recontructie IJsselmondse Knoop	In 2021 is gestart met de realisatie van de reconstructie. Fase 1 bestaat uit de realisatie van het gesloten deel en de noordelijke open toerit van de fietsonderdoorgang in de Verbindingsweg.  *Foto: start werkzaamheden IJsselmondse Knoop (oktober 2021)*
5.4 Overig	In 2021 is het bezwaar op de omgevingsvergunning met binnenplanse afwijking behandeld door de bezwaarcommissie. Het bezwaar is afgewezen. Vervolgens is beroep ingesteld, het beroep heeft nog niet gediend in rechtbank, dit zal in 2022

Begroting 2021 Vastgesteld in AB op 29 juni 2020	Rekening 2021
	gebeuren.
Ad 6 Verkoopactiviteiten	
6.1 In 2021 zullen activiteiten worden doorgezet om verkoop van de gronden te bevorderen.	In 2021 is verdere schaarste ontstaan in het aanbod van bouwgrond voor bedrijven in de regio. De vraag is dan ook hoog gebleven. In de loop van 2021 hebben vele gesprekken plaatsgevonden met bedrijven met belangstelling voor ontwikkeling op Nieuw Reijerwaard. Tevens zijn mogelijke kandidaten uit het verleden opnieuw bezocht en aangemoedigd over te gaan tot aankoop van een kavel. In 2021 zijn er handtekeningen gezet onder voorreserveringsovereenkomsten (voor Vrolijk t.b.v. VDH, Emborion, Van Ooijen, Flier Systems, BG Door/Van der Heiden Systems, Jimmy's, Dutch Industrial Properties), onder reserveringsovereenkomsten (Impact, Parsleyroad Invest, Renes en WDP) en grondverkoopovereenkomsten. Voor deze grondverkoopovereenkomsten heeft in 2021 ook de levering van de grond plaatsgevonden. Het gaat om verkopen, tevens leveringen aan Parsleyroad Invest voor R&M Forwarding, aan Impact voor Picnic en aan WDP.  *Foto: eerste paal Picnic november 2021* In 2021 is veel publiciteit geweest voor de verkoopactiviteiten, die via website, persbericht en nieuwsbrief breed worden gedeeld.
6.2 Het Marketing, Sales & Acquisitieplan wordt halfjaarlijks geactualiseerd.	In 2021 is de acquisitie en marketing verder aangescherpt en gericht op de promotie van het gebied en ondersteuning van de communicatie over de uitgiftecijfers en invulling van het gebied. Met de gemeente Barendrecht is gesproken over (mogelijke) verplaatsing van bedrijven uit de toekomstige woonwijk Stationstuinen. Tevens hebben gesprekken plaats gevonden met bedrijven die niet binnen het inpassingsplan (label) vallen. Dit is nu mogelijk omdat met de provincie overeen is gekomen dat 10% van de uitgeefbare grond aan bedrijven uitgegeven mag worden die buiten het label vallen. Het Dagelijks Bestuur heeft hiervoor criteria vastgelegd.
6.3 In 2021 zullen activiteiten worden vervolgd om het Foodcenter Reijerwaard als totaal te versterken. Het bestaande agro/vers/food-cluster gaat een prominentere plaats innemen in de marketing van het totale gebied.	In 2021 is vanuit de GRNR actief deelgenomen aan de ontwikkeling van Dutch Fresh Port. Een groot deel van de doelstellingen en ambities van Dutch Fresh Port worden binnen Nieuw Reijerwaard gerealiseerd. Samen met de partners binnen Dutch Fresh Port profileren we ons als duurzaam en innovatief gebied en wordt de brede marketing van het agro vers food cluster opgepakt. In verband met de coronacrisis is de Fruit

Begroting 2021 Vastgesteld in AB op 29 juni 2020	Rekening 2021
	Logistica beurs niet doorgegaan en hebben we alleen op kleinschalige manier deel kunnen nemen aan fysieke promotiebijeenkomsten. Op 4 november 2021 heeft de netwerkbijeenkomst van Dutch Fresh Port plaatsgevonden, waar een delegatie van de GRNR bij aanwezig is geweest en heeft deelgenomen aan het panel.  *Foto: netwerkbijeenkomst Dutch Fresh Port 4 november 2021*
6.5 In 2021 zal parkmanagement in de meeste brede zin van het woord daadwerkelijk bestaan. De rechtspersoon van de parkmanagementorganisatie zal bestaan en heeft modules gereed zijn met de mogelijkheid voor ondernemers op de bestaande terreinen van de Dutch Fresh Port om zich aan te sluiten. Er zullen bijeenkomsten georganiseerd worden met bedrijven, scholen en de overheid om de samenwerking tussen deze groepen te bevorderen en tot innovatieve manieren van samenwerking te komen. Met ondernemers van de hele Dutch Fresh Port zullen de eerste resultaten van de samenwerking op het gebied van gecombineerd transport zichtbaar worden. .	De oprichting van het parkmanagement was beoogd in 2020, maar heeft vertraging opgelopen. In 2021 zijn alle documenten opmaakt voor oprichting van het parkmanagement en ook het servicemenu voor uitvoering. Doordat instemming van de individuele Raden nodig 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 Q3 en Q4 2021 zijn bestuursvergaderingen en een informele ledenbijeenkomst gehouden om de coöperatie operationeel te maken. 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.
6.6 De parkeervoorziening voor vrachtwagens en het tankstation binnen de Dutch Fresh Port is niet eerder dan in 2022 voorzien. Wel is er ruimte gereserveerd en worden voorbereidende maatregelen voor aanbesteding, aanleg en exploitatie getroffen.	In 2021 is de ruimtelijke inpassing van het tankstation en de truckparking verder uitgewerkt. Ingezet wordt op een start van de realisatie van deze functies in 2022, zodat deze in gebruik kunnen worden genomen zo spoedig mogelijk nadat de aanpassing van de IJsselmondse knoop gereed is (de planning is begin 2023). In afwachting op een definitieve truckparking is door GRNR in 2021 een tijdelijke truckparking aangelegd.
6.7 In 2017 is een concessieovereenkomst gesloten met	In 2021 is ingezet op het maken van afspraken voor het

Begroting 2021 Vastgesteld in AB op 29 juni 2020	Rekening 2021
ENGIE over het produceren en exploiteren van duurzame energie in het gebied. Onderdeel van die overeenkomst is het oprichten van 3 windturbines. Eind 2021 zullen de windturbines draaien.	realiseren van de 3 windmolens. Helaas is in oktober 2021 door ENGIE en GRNR geconcludeerd dat realisatie van de windmolens door ENGIE niet haalbaar is. In onderling overleg is besloten om de concessieovereenkomst om deze reden te beëindigen. Dit wordt naar verwachting Q1 van 2022 geeffectueerd. Verder is door Renes een SDE subsidie aangevraagd voor de GroenGas installatie. Wanneer deze subsidie beschikt wordt, kan realisatie starten in Q2 van 2022. Het DC-net, fase 2 is aangelegd. De openbare verlichting binnen Nieuw Reijerwaard is hierop aangesloten.
Ad 7 Activiteiten van Projectbureau In de uitvoeringsorganisatie vinden veel reguliere activiteiten plaats daaronder valt te verstaan:	
7.1 Opstellen producten voor de Planning & Control-cyclus. Voor 2021 bestaat het uit jaarrekening 2020, begroting 2022 en twee tussentijdse rapportages.	In 2021 is de jaarrekening 2020 vastgesteld (AB 29 maart 2021). De begroting 2022 is vastgesteld (AB 28 juni 2021). Verder zijn twee tussentijdse rapportages behandeld (DB 9 juni 2021 en 27 oktober 2021).
7.2 Afsluiten financieringen. Monitoren kasstromen gedurende het jaar om financieringstekorten tijdig te onderkennen.	In 2021 zijn de rekening courant en de langlopende leningen ingezet voor de financiering. In 2021 is geen gebruik gemaakt van kasgeldleningen. In 2021 is de kasgeldlimiet niet overschreden. Renterisiconorm is overschreden en daar is ontheffing voor verkregen van de toezichthouder.
7.3 Vaststellen grondexploitatie. Voor 2021 staat eenmaal het actualiseren van de grondexploitatie opgenomen.	In 2021 is de grondexploitatie geactualiseerd per 1-1-2021 en is vastgesteld op 29 maart 2021. De grondexploitatie per 1-1-2022 wordt vastgesteld op 14 maart 2022.
7.4 Organiseren van minstens 12 vergaderingen van Dagelijks Bestuur en 3 vergaderingen van Algemeen Bestuur in een jaar.	In 2021 hebben plaatsgevonden: – 9 vergaderingen van het dagelijks bestuur (op 20 januari, 17 februari, 17 maart, 21 april, 19 mei, 9 juni, 7 juli, 22 september, 27 oktober en 24 november). – 3 vergaderingen van het algemeen bestuur (op 29 maart, 28 juni en 8 november). Op 2 juni en 25 oktober zijn er bijeenkomsten voor de gemeenteraden gehouden.

2.1.2 Wat heeft het gekost in 2021?

Het jaar 2021 kent de volgende baten en lasten.

	Rekening 2020	Begroting 2021 (primitief)	Begroting 2021 (gewijzigd)	Rekening 2021
Totaal lasten	€ 15.693	€ 25.788	€ 31.517	€ 14.780
Totaal baten	€ 28.190	€ 30.749	€ 39.494	€ 46.526
Mutatie OHW	€ -12.497	€ -4.961	€ -7.977	€ -31.746
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 de verkopen van kavels toenemen. In 2021 is meer verkocht dan in 2020. Zie paragraaf 3.3 voor de verdere toelichting en specificatie van de lasten en baten.

2.1.3 Heffing vennootschapsbelasting

In de jaarrekening 2021 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 2020	Begroting 2021	Rekening 2021
a. Vaste schulden	€ 71.200	€ 71.400	€ 98.700
b. Netto vlottende schuld	€ 63.459	€ 54.449	€ 33.080
c. Overlopende passiva	€ 8.182	€ 9.404	€ 2.021
d. Financiële activa	€ 3.871	€ 3.838	€ 3.805
e. Uitzettingen <1 jaar	€ 15	€ 0	€ 393
f. Liquide middelen	€ 0	€ 0	€ 23.022
g. Overlopende activa	€ 2.823	€ 3.277	€ 2.196
h. Totale baten	€ 28.190	€ 30.749	€ 46.526
Netto schuldquote	*483%*	*417%*	*224%*
(= (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 2020	Begroting 2021	Rekening 2021
a. Eigen vermogen	€ 0	€ 0	€ 0
b. Balanstotaal	€ 142.841	€ 135.363	€ 133.801
Solvabiliteit	*0%*	*0%*	*0%*
(= a/b x 100%)1			

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

	Rekening 2020	Begroting 2021	Rekening 2021
a. Totale structurele lasten	€ 15.693	€ 25.788	€ 14.780
b. Totale structurele baten	€ 28.190	€ 30.749	€ 46.526
c. Totale structurele toevoeging reserves	€ 0	€ 0	€ 0
d. Totale structurele onttrekking reserves	€ 0	€ 0	€ 0
e. Totale baten	€ 28.190	€ 30.749	€ 46.526
Structurele exploitatieruimte	*44%*	*16%*	*68%*
(= ((b-a)+(d-c))/e x 100%)			

In de begroting 2021 is het meerjarig overzicht opgenomen van de structurele exploitatieruimte:

Structurele exploitatieruime

	2021	2022	2023	2024
- Structurele lasten	25.788	30.499	17.838	10.643
+ Structurele baten	30.749	21.372	28.568	41.581
+ Reserve toevoeging	0	0	0	0
- Reserve onttrekking	0	0	0	0
/ totale Baten	30.749	21.372	28.568	41.581
Structurele expl.ruimte	16%	-43%	38%	74%

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 2020	Begroting 2021	Rekening 2021
a. Niet in exploitatie genomen bouwgronden	€ 0	€ 0	€ 0
b. Bouwgrondexploitatie	€ 136.132	€ 133.208	€ 104.386
c. Totale baten	€ 28.190	€ 30.749	€ 46.526
Grondexploitatie	*483%*	*433%*	*224%*
(= (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 2021 is gebruik gemaakt van de rekening courantfaciliteit en geldleningen van in totaliteit € 123.700 om te voldoen aan de financieringsbehoefte. In 2021 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 € 2.115 (= 8,2% van € 25.793) in 2021.

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 2021 als volgt verlopen:

Rekening 2021	kwartaal 1	kwartaal 2	kwartaal 3	kwartaal 4
Gemiddelde Liquiditeiten	€ 1.731	€ 1.920	€ 11.464	€ 23.656
Kasgeldlimiet	€ 2.115	€ 2.115	€ 2.115	€ 2.115
Ruimte:				
- boven limiet	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
- onder limiet	€ 3.846	€ 4.035	€ 13.579	€ 25.771
Begroting: onder limiet	€ 55	€ 1.295	€ -24.965	€ -51.225

In 2021 is GRNR elk kwartaal binnen de kasgeldlimiet gebleven. In 2021 hebben we aanzienlijke ontvangsten uit grondverkopen gehad zodat we in 2021 voor het eerst in de schatkist hebben moeten uitzetten.

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 € 25.793 wordt de renterisiconorm voor 2021 € 5.159. In 2021 is een lening grotendeels hergefinancierd zodat er renterisico was in 2021.

	Begroting	Rekening
Renterisiconorm	2021	2021
Renteherziening	€ 0	€ 0
+Herfinanciering	€ 55.000	€ 52.500
Renterisico	€ 0	€ 0
Renterisiconorm	€ 5.159	€ 5.159
Overschrijding	€ 49.841	€ 47.341
Ruimte onder rentenorm	€ 0	€ 0

De toezichthouder heeft GRNR een ontheffing voor het renterisico verstrekt voor 2021.

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 was de afgelopen jaren gehuisvest aan Verbindingsweg 38. Sinds juli 2021 is de GRNR 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 2021 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 2021 is vastgesteld door het Algemeen Bestuur op 4 november 2019. 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 2021 heeft GRNR voorbereidingen getroffen voor de wijziging in rechtsmatigheidsverantwoording 2022. 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 opmaakt 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 Q3 en Q4 2021 zijn bestuursvergaderingen en een informele ledenbijeenkomst gehouden om de coöperatie operationeel te maken. 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 2021
1 januari 2021	6	0	0
Vorming parkmanagement organisatie		0	0
31 december 2021	96	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 2021 zijn gronden verworven en meerdere kavels uitgegeven.
De grondpositie was per 1 januari 2021 119,10 ha en is per 31 december 2021 afgenomen tot 105,31 ha.

Grondexploitatie

In de vergadering van 14 maart 2022 wordt de grondexploitatie 2022 vastgesteld met prijspeil 1 januari 2022. Deze grondexploitatie eindigt op een resultaat van € 534 op contante waarde per 01-01-2022. 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 01/01/2022 kent de volgende karakteristieken:
- looptijd tot 2030
- rentepercentage 0,49%
- indexering kosten: 2% jaarlijks
- indexering opbrengsten: 1% jaarlijks
- Boekwaarde GREX per 01-01-2022 € 104.386 (01-01-2021 € 136.132)
- Restant raming geïndexeerd tot einde looptijd € 105.028; bestaande uit € 82.026 lasten en € 190.054 baten.
- Netto Contante Waarde 01-01-2022 € 534 positief (2020 € 420).

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 zal de rest verworven en 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 2021 zijn er wederom diverse grondverkopen gerealiseerd. De resterende gronden zullen worden uitgegeven in de periode 2022-2029.

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 2022 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 € -1.370 en € 7.360.

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 2021 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 2019 is de Corona-pandemie begonnen met een grote impact in de gehele wereld. In 2020 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 2021 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 2021 is er geen winstneming.

Per 31 december 2021 is het POC percentage 39% (zijnde boekwaarde opbrengsten / (boekwaarde opbrengsten + raming opbrengsten). Saldo grondexploitatie is € 534 positief zodat de potentiële winst naar rato € 208 bedraagt (39% * € 534).

Risicotabel bij de grondexploitatie, vastgesteld in het bestuur van 14 maart 2022, laat zien dat er in deze grondexploitatie rekening gehouden moet worden met een totaal aan risico's ter grootte van € 13.290. Omdat de risico's groter zijn dan de potentiële winstneming zal er geen sprake zijn van een werkelijke winstneming in 2021.

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 2021 tot en met 31 december 2021. 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 2021 opgenomen.

	Rekening 2020	**Begroting 2021 (primitief)**	**Begroting 2021 (gewijzigd)**	**Rekening 2021**
Lasten				
Totaal lasten	***€ 15.693***	***€ 25.788***	***€ 31.517***	***€ 14.780***
Baten				
Totaal baten	***€ 28.190***	***€ 30.749***	***€ 39.494***	***€ 46.526***
Mutatie OHW	*€ -12.497*	*€ -4.961*	*€ -7.977*	*€ -31.746*
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 2021.

Programma grondexploitatie	
Lasten	14.780
Baten	46.526
Mutatie OHW	-31.746
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	*2021 Begroot*	*Realisatie*
Incidentele lasten	€ 0	€ 0
Structurele lasten	€ 31.517	€ 14.780
Totale lasten	*€ 31.517*	*€ 14.780*

Baten		
Incidentele baten	€ 0	€ 0
Structurele baten	€ 39.494	€ 46.526
Totaal baten	*€ 39.494*	*€ 46.526*

3.3.2 Analyse begrotingsrechtmatigheid

In 2021 zijn meerdere kavels verkocht en zelfs meer dan was voorzien aan grondverkopen. De opbrengsten zijn dus hoger dan begroot. De lastenkant laat een flinke onderschrijding zien. Er is minder uitgegeven aan grondverwerving, grondonderzoeken, IJsselmondse Knoop en bouwrijpmaken dan begroot en daarentegen zijn de sloopkosten hoger uitgevallen dan begroot.

3.3.3 Lasten

Grondverwerving

Hieronder vallen kosten voor verwerving van grond. In 2021 is minder uitgegeven dan begroot zodat de realisatie lager is dan de begroting. Op een klein reststukje aan de rand van het gebied na zijn de aankopen in 2021 de laatste grote verwervingsaankopen geweest. 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 onderzoekskosten en iets meer aan sloopkosten dan begroot.

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 2021 is minder uitgegeven aan bouw- en woonrijpmaken dan begroot.

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 2021 is iets minder uitgegeven dan begroot.

Rentekosten
In 2021 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 met name de 2 afgesloten langlopende leningen in 2021 met een negatieve rente.

3.3.4 Baten

Bedrijven
Opbrengsten betreffen de inkomsten uit grondverkopen voor bedrijven. In 2021 zijn meerdere kavels verkocht zodat er dit jaar opbrengsten uit grondverkoop zijn gegenereerd. Daarnaast zijn in 2021 met meerdere partijen voorreserveringsovereenkomsten en reserveringsovereenkomsten gesloten voor toekomstige grondverkopen.

Tijdelijk gebruik
In 2021 heeft GRNR een kleine bijdrage ontvangen voor verhuur gronden en andere opbrengsten uit tijdelijk gebruik.

Bijdragen sanering
In 2021 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 2021 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 2021 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 31-12-2021	€ 2.507
Ontvangen subsidie 2021	€ 0
Besteding:	
• Infra – Rijk	€ 0
• Rijk	€ 0
• Groene inpassing	€ 1.861
	€ 1.861
Stand 31-12-2021	€ 645

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 2021 € -31.746.

3.4 Wet Normering Topfunctionarissen (WNT)

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 2021 € 209.000 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 € 105 (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 deze periode een beloning betaald van € 20 (kosten sociale verzekeringspremies, onkostenvergoedingen en beloningen betaalbaar op termijn bedragen allen nul). De beloning valt 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 2021 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 2021 GR Nieuw Reijerwaard

De WNT is van toepassing op GR Nieuw Reijerwaard. Het is voor GR Nieuw Reijerwaard toepasselijke beloningsmaximum is in 2021 € 209.000 (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 2021		
Bedragen x €1	G.J. Metselaar	I. Dogru
Functiegegevens	directeur	secretaris
Aanvang en einde functie-vervulling 2021	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in FTE)	0,996	0,133
Dienstbetrekking?	Nee	Nee
Bezoldiging		
Beloning (plus belastb onkostenvergoedingen)	€ 105.303	€ 19.552
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0
subtotaal	*€ 105.303*	*€ 19.552*
Individueel bezoldigingsmaximum	€ 208.111	€ 27.867
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	**€ 105.303**	**€ 19.552**
Motivatie overschrijding	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting vordering onversch betaling	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2020		
Bedragen x €1	G.J. Metselaar	I. Dogru
Functiegegevens	directeur	secretaris
Aanvang en einde functievervulling	1/7-31/12	1/7-31/12
Omvang dienstverband (in FTE)	0,99	0,14
Dienstbetrekking?	Nee	Nee
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 51.217	€ 10.200
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0
subtotaal	*€ 51.217*	*€ 10.200*
Individueel bezoldigingsmaximum	**€ 100.264**	**€ 14.283**
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	**€ 51.217**	**€ 10.200**

WNT-tabel 1b Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12
Dit is niet van toepassing.

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

WNT-tabel 1d Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 1.700 of minder

gegevens 2021:

Naam topfunctionaris	functie
J. Bokhove	lid Algemeen Bestuur
D. Heijboer	lid Algemeen Bestuur
T.F. de Jonge	lid Algemeen Bestuur en lid Dagelijks Bestuur (voorzitter)
B.C. Kathmann (1/1-29/3)	lid Algemeen Bestuur en lid Dagelijks Bestuur
J. van Neuren	lid Algemeen Bestuur
C.A. Oosterwijk	lid Algemeen Bestuur
H. van Os	lid Algemeen Bestuur en lid Dagelijks Bestuur
E.M. Piena	lid Algemeen Bestuur
A.J. Proos	lid Algemeen Bestuur
A. Schippers	lid Algemeen Bestuur
R.A. Vermeij (29/3-31/12)	lid Algemeen Bestuur en lid Dagelijks Bestuur

WNT-tabel 1e Topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan € 1.700
Dit is niet van toepassing

WNT-tabel 1f Topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan € 1.700 waarop de anticumulatie bepaling van toepassing is
Dit is niet van toepassing

WNT-tabel 1g Topfunctionaris met een totale bezoldiging van € 1.700 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 2021

De balans van GRNR ziet er per 31 december 2021 als volgt uit:

ACTIVA	2020	2021
Vaste Activa		
Financiele vaste activa:		
-Overige uitzettingen met een rentetypische looptijd van één jaar of langer	€ 3.871	€ 3.805
Vlottende Activa		
Voorraden		
Onderhanden Werk, waaronder bouwgronden in exploitatie	€136.132	€104.386
Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar:		
- Uitzettingen in 's Rijks schatkist met een rentetypische looptijd korter dan één jaar	€ -	€ 22.093
- Overige vorderingen	€ 15	€ 293
- Overige verstrekte kasgeldleningen	€ -	€ 100
Liquide middelen	€ -	€ 929
Overlopende activa		
- Overige nog te ontvangen bedragen en de vooruit-betaalde bedragen die ten laste van volgende begrotingsjaren komen	€ 663	€ 324
-De van de Europ. en Nederl. overheidslichamen nog te ontvangen voorschotbedr. die ontstaan door voorfinanc. op uitkeringen met een specifiek bestedingsdoel.	€ 2.160	€ 1.872
Totaal Activa	€142.841	€133.801

PASSIVA	2020	2021
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	€ 71.000	€98.500
-Overige leningen	€ 200	€ 200
Vlottende Passiva		
Vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar:		
-Overige schulden	€ 1.284	€ 8.080
- Banksaldi	€ 2.975	€ -
-Kasgeldlening aangegaan bij openbare lichamen	€ 59.000	€ 25.000
- Overige kasgeldleningen	€ 200	€ -
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	€ 5.675	€ 1.375
-De van overheidslichamen ontvangen voorschotbedr. voor uitkeringen met een specifiek bestedingsdoel die dienen ter dekking van lasten van volgende begrotingsjaren	€2.507	€ 645
Overige bedragen ten bate van volg. begrotingsjaren	€ 0	€ 0
Totaal Passiva	€142.841	€133.801

3.5.1 Toelichting op de balans

ACTIVA
Vaste activa
Per 31 december 2021 bestaat een uitzetting ter grootte van € 3.805 met een looptijd tot 1 januari 2027.

Stand uitzetting 1-1-2021		€3.871
Aangegane leningen	€ 0	
Rente (0,87%) 2021	€ 34	
Aflossing 2022 naar vlottende activa	€ 100	
Stand uitzetting 31-12-2021		€3.805

Vlottende activa
Voorraden onderhanden werk, waaronder bouwgronden in exploitatie
De balanspost voorraden onderhanden werk bedraagt € 104.386. Boekwaarde 1 januari 2021 is € 136.132 en conform de rekening van baten en lasten per 31 december 2021 verlaagd met € 31.746. Het betreft bouwgronden in exploitatie. De vastgestelde grondexploitatie met prijspeil 1 januari 2022 dateert van 14 maart 2022 en sluit op € 534 positief.

Restant raming geïndexeerd in de grondexploitatie tot einde looptijd € 105.028; bestaande uit € 82.026 lasten en € 190.054 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 € -1.370 en € 7.360.

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 één jaar of langer.

	Q1	Q2	Q3	Q4
Op dagbasis buiten 's Rijks				
Schatkist gehouden middelen	€ 0	€ 0	€ 320	€ 929
Drempelbedrag	€ 250	€ 250	€ 1.000	€ 1.000
Ruimte onder drempelbedrag	€ 250	€ 250	€ 1.000	€ 1.000
Overschrijding drempelbedrag	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

In 2021 zijn voor het eerst gelden in de schatkist gehouden.

* Overige vorderingen
Per 31 december 2021 bestaat de vordering ter grootte van € 293 gerelateerd aan grondverkopen.

* Overige verstrekte kasgeldleningen.
Per 31 december 2021 bestaat de vordering ter grootte van € 100 gerelateerd aan grondverkopen.

Liquide middelen
De liquide middelen bestaan enkel uit een banksaldo per 31 december 2021.

Kas	€ 0
Bank	€ 929
Totaal Liquide Middelen	€ 929 (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 € 2.196 bestaande uit vooruitbetaalde bedragen van € 26, nog te ontvangen van overheidslichamen vanuit uitkeringen met specifieke bestedingsdoelen € 1.872 en overige nog te ontvangen gelden € 298. De van Europese en Nederlandse overheidslichamen nog te ontvangen voorschotbedragen ad € 1.872 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)	€ 1.872

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

Stand subsidie 1 januari 2021		€ 2.160
Beschikte subsidie t/m 2021	€ 9.000	
Ontvangen t/m 2021	€ 7.128	
Nog te ontvangen subsidie		€ 1.872
Stand subsidie 31 december 2021		€ 1.872

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
In 2013 heeft GRNR een vaste geldlening afgesloten van € 55.000 met een looptijd tot 2021. In 2016 is een vaste geldlening afgesloten voor € 25.000 met een looptijd tot 2022. In 2019 is een vaste geldlening afgesloten van € 46.000 met een looptijd tot 2026 en € 400 tot 2024. De lening van € 400 is reeds voor € 200 afgelost en de overige leningen worden aan het eind van de looptijd van de lening afgelost.
De uitstaande leningen per 31 december 2021 hebben een jaarlijkse rentelast van € 129 waarvan in 2021 € 93 als transitorische rentelasten en € 7 als transitorische renteontvangst is verantwoord.

Stand lening 1-1-2021		€71.200
Aangegane leningen	€ 52.500	
Aflossing 2021	€ 0	
Aflossing 2022 naar kasgeldleningen	€ 25.000	
Stand lening 31-12-2021		€98.700

Vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar: overige schulden
Het betreft het totaal aan crediteuren per 31 december 2021.

Banksaldi
Voor het geldverkeer is een rekening courantovereenkomst met BNG gesloten. De post liquide middelen geeft het saldo € 0 weer bij de passiva omdat er op 31 december een tegoed op de bankrekening staat. GRNR kent dus een positief saldo op de bankrekening.

Kasgeldleningen bij openbare lichamen en overige kasgeldleningen
In 2021 moet de langlopende lening ter grootte van € 25.000 afgelost worden. Deze bedragen worden opgenomen onder vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar.

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

Transitorische rente	€ 93
Nog te ontvangen facturen	€ 357
BTW-aangifte 2021	€ 926
Vooruit ontvangen subsidiegelden	€ 645
Overige vooruit ontvangen bedragen	€ 0
Totaal	€ 2.021

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 € 645 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)	€ 645

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

Stand subsidie 1 januari 2021			€ 2.507
Ontvangen subsidie		€ 0	
Besteding:			
b. Rijk-infra	€ 0		
c. Rijk	€ 0		
d. Groene inpassing	€ 1.861		
Totale besteding		€ 1.861	
Stand subsidie 31 december 2021			€ 645

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 31-12-2021 voor een bedrag van ruim € 17.967 (€ 6.762 in 2020) aan openstaande verplichtingen staan waarvan de prestatielevering plaatsvindt in 2022 of later.
- GRNR heeft daarnaast per 31-12-2021 voor een bedrag van € 888 aan meerjarige contractverplichtingen.
- GRNR heeft toegezegd een financiële bijdrage te leveren aan de rotonde Spoorlaan in het verlengde van de onderdoorgang. Niet alle ingediende kosten zijn toegelicht of akkoord en er is over een bijdrage van € 545 nog geen overeenstemming bereikt. De kosten zijn wel meegenomen in de boekwaarde en zijn voorzien in de grondexploitatie.
- In 2021 is een omgevingsvergunning verstrekt aan GRNR waar bezwaarprocedure tegen loopt. Uitspraak wordt in 2022 verwacht.
- 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

In januari 2022 is de koopovereenkomst voor de verkoop van één van de grotere kavels op het bedrijventerrein ondertekend.

4.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Ons oordeel

Hier de controleverklaring straks invoegen…

HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN

5.1 Bijlage EMU-saldo

EMU-SALDO	(50.476)
EMU-SALDO referentiewaarde	977
Verschil EMU-saldo & referentiewaarde	(51.453)

Mutaties (1 januari tot 31 december)	Activa	Financiële vaste activa	Kapitaalverstrekkingen en leningen	(66)
			Uitzettingen	
		Vlottende activa	Uitzettingen	377
			Liquide middelen	
			Overlopende activa	(627)
	Passiva	Vaste Passiva	Vaste schuld	27.500
		Vlottende passiva	Vlottende schuld	28.821
			Overlopende passiva	(6.162)
Eventuele boekwinst bij verkoop effecten en (im)materiële vaste activa				

5.2 Bijlage EMU-saldo

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 2021 opgenomen met vermelding van de betreffende taakvelden.

taakvelden	*begroot*	*gerealiseerd*
0.5 Treasury		
* lasten	1.767	863
* baten	1.767	863
3.2 Fysieke bedrijfsinfra		
* lasten	24.021	13.357
* baten	24.021	13.357

Overige taakvelden zijn voor GRNR niet van toepassing