

CONCEPT-BEGROTING 2023 EN MEERJARENBEGROTING 2024-2026

Openbaar

NIEUW REIJERWAARD

NIEUW REIJERWAARD



KAVELS VOOR VERS-LOGISTIEK

Colofon

Auteur Directeur Nieuw Reijerwaard

Datum 14 maart 2022

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 2023 7
2.5 Diverse aangelegenheden 13
2.5.A Algemene dekkingsmiddelen 13
2.5.B Kosten overhead 14
2.5.C Heffing Vennootschapsbelasting 14
2.5.D Bedrag onvoorzien 14
2.6 Bijzondere omstandigheden 14

HOOFDSTUK 3
Paragrafen 14

3.1 Inleiding 14
3.2 Paragraaf lokale heffingen 15
3.3 Paragraaf weerstandsvermogen 15
3.4 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen 17
3.5 Financieringsparagraaf 17
3.5.A Kasgeldlimiet 18
3.5.B Renterisiconorm 18
3.5.C Schatkistbankieren 19
3.6 Bedrijfsvoeringparagraaf 19
3.7 Paragraaf Verbonden Partijen 20
3.8 Grondbeleid 21
3.8.A Visie en doelstelling 21
3.8.B Aan- en verkopen van grond 21
3.8.C Grondexploitatie 21
3.8.D Risico's in de grondexploitatie 23
3.8.E Winst en verliesneming grondexploitatie 23

HOOFDSTUK 4
Financiële begroting 24

4.1 Overzicht van baten en lasten 2023 24
4.2 Omschrijving overzicht baten en lasten 25
4.2.A Inleiding 25
4.2.B Lasten 25
4.2.C Baten 26

HOOFDSTUK 5
Meerjarenoverzichten 2023 – 2026 26

5.1 Meerjarenraming 2023-2026 26
5.2 Investerings- en financieringsstaat 27
5.3 Geprognotiseerde balans 27
5.4 Begroting in taakvelden 28
5.5 EMU-saldo 28



HOOFDSTUK 1

Inleiding

Bij deze treft u de begroting van GR Nieuw Reijerwaard (GRNR) aan voor het jaar 2023, inclusief de meerjarenramingen (2024-2026). Het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) heeft als uitgangspunt gediend voor het opstellen van de begroting. In afwijking van de regelgeving is geen aparte productenraming opgenomen, aangezien de financiële begroting kan volstaan als productenraming.

De uitbraak van COVID-19 (corona) virus begin 2019 heeft een enorme impact op ons allemaal. De wereldwijde pandemie leidt tot ongekende omstandigheden. Voor de aanpak van COVID-19 kijken we wat we kunnen doen aanvullend op de landelijke maatregelen van het Rijk. Dit raakt ook onze situatie en die van de belanghebbenden van onze organisatie. De gevolgen zijn vooralsnog beperkt, omdat onze afnemers onverminderde vraag ervaren in 'in-home-food'-zaken.

GRNR ontwikkelt bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard als een toekomstbestendig terrein. In 2020 is daarom de duurzaamheidsvisie tegen het licht gehouden en opnieuw vastgesteld. Deze herijkte duurzaamheidsvisie geeft invulling aan de ambitie om Nieuw Reijerwaard als een toekomstbestendig bedrijventerrein te ontwikkelen, waarbij toegewerkt wordt naar vier strategische doelen: het bedrijventerrein als energieproducerende hub, inzetten op duurzame mobiliteit, het doorvoeren van maatregelen gerelateerd aan klimaatadaptatie en het ontwikkelen van een (lokale) circulaire economie.

De juridische structuur van de GRNR vloeit voort uit de in 2011 door de gemeenten Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam ingestelde gemeenschappelijke regeling die op 1 januari 2012 in werking is getreden.

Op 19 november 2012 heeft het Algemeen Bestuur ingestemd met een eerste wijziging van de gemeenschappelijke regeling, die bestaat uit een wijziging met betrekking tot het benodigde quorum tijdens een bestuursvergadering. De gemeenteraden van de deelnemende gemeenten hebben met de wijziging ingestemd. De 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 2020 heeft het Algemeen Bestuur ingestemd met een derde wijziging van de gemeenschappelijke regeling, die bestaat uit het in stand houden van het bestuur in de periode na de gemeenteraadsverkiezing totdat het nieuwe bestuur is benoemd. De gemeenteraden van de deelnemende gemeenten hebben met deze wijziging ingestemd. De 3e wijziging is op 1 mei 2020 in werking getreden.

De juridische structuur van de GRNR bevat de volgende organen:

Algemeen Bestuur (AB)
Het Algemeen Bestuur bestaat uit tien leden, aangewezen uit de raden van de deelnemende gemeenten. De raad van Barendrecht en Ridderkerk hebben elk vier leden uit hun midden, de wethouders en de burgemeester aangewezen die elk één individuele 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 is behandeld in het Dagelijks Bestuur van 23 februari 2022 behandeld. Na vaststelling van de jaarrekening in het Algemeen Bestuur van 14 maart 2022, wordt deze gezonden aan de gemeenteraden. De gemeenteraden kunnen binnen acht weken na ontvangst van de ontwerpbegroting bij het Dagelijks Bestuur schriftelijk een zienswijze indienen. Het Dagelijks Bestuur voegt deze schriftelijke zienswijzen, eventueel voorzien van een schriftelijke reactie daarop, bij de ontwerpbegroting zoals die aan het Algemeen Bestuur wordt aangeboden.

Het Algemeen Bestuur stelt vervolgens op 4 juli 2022 de begroting vast. Twee weken nadat de begroting is vastgesteld, doch uiterlijk 15 juli 2022 zendt het Dagelijks Bestuur de begroting aan Provinciale Staten.

Grondexploitatie

Het Algemeen Bestuur van GRNR stelt in de vergadering op 14 maart 2022 de herziene grondexploitatie vast. Deze grondexploitatie dient als basis voor de begroting 2023. De gevraagde budgetten voor het jaar 2023 zijn in overeenstemming met jaarschijf 2023 van de herziene grondexploitatie.

Functie van de begroting

In november 2019 heeft het Algemeen Bestuur de financiële- en controleverordening GRNR geactualiseerd. Op basis van de financiële verordening (artikel 212 Gemeentewet / 216 Provinciewet) heeft het Algemeen Bestuur regels vastgesteld voor het financiële beleid en het financiële beheer, alsmede de kaders voor de inrichting van de financiële organisatie. Bij de Controle verordening artikel 213 GW / 217 PW heeft het Algemeen Bestuur de regels vastgesteld voor de controle op het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie.

De financiële functie in de verordening omvat alle directe en indirecte activiteiten en processen ter uitvoering van de onderwerpen die zijn opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). De kernonderwerpen in het besluit zijn de begroting en rekening, de paragrafen en de financiële positie en, in relatie daarmee, de balans.

De begroting betreft het vaststellen en toedelen van beschikbare gelden en de programma´s die daarmee gerealiseerd moeten worden en vormt het kader waarbinnen de directeur van GRNR bevoegd is tot het doen van uitgaven en het aangaan van verplichtingen.

De begroting en de financiële positie zijn in onderlinge samenhang van belang voor het inzicht in de financiën van het GRNR. Om de financiële positie te beoordelen moet de vraag beantwoord worden of de financiën van het GRNR gezond zijn, ook op lange termijn. De grondexploitatie, die met deze begroting vertrouwelijk wordt meegezonden, speelt daarin een cruciale rol.

Het te realiseren programma voor GRNR heeft in 2023 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 2023 verder worden gegaan met werkzaamheden rond Marketing, Sales & Acquisitie.

In de ontwerpbegroting 2023 met meerjarige doorkijk naar 2024-2026 zijn de inhoudelijke en financiële kaders voor de planperiode vastgelegd. Door vaststelling van deze begroting wordt het Dagelijks Bestuur voor de jaarschijf 2023 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 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.
- Beschikkingsmacht over de benodigde gronden door de GRNR.
- Economische ontwikkeling die voldoende is om te investeren door ondernemers en projectontwikkelaars.

2.3 — Projectorganisatie

De projectorganisatie bestaat in 2023 uit een team van medewerkers (extern ingehuurd) onder leiding van de directeur.

2.4 — Geplande activiteiten 2023

De begroting 2023 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 2023 wordt gekenmerkt door een grote aandacht voor Marketing, Sales & Acquisitie en uitvoering van de reconstructie van de IJsselmondse Knoop. Daarnaast vergen voorbereiding en uitwerking de nodige aandacht, waarbij de laatste stukken grond worden beheerd. Het jaar 2023 zal, evenals voorgaande jaren, in het teken staan van grondverkopen.

Voor het boekjaar 2023 zijn de volgende activiteiten voorzien in de begroting:

1 — **Planologische activiteiten;**
2 — **Sloop en bodemonderzoeken uitvoeren;**
3 — **Gronden verwerven en 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 voorbereiding en uitvoering van de realisatie van de 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.**



Onderhoud aan de onderdoorgang onder de Rijksstraatweg, september 2021



Sloop Voorweg 33 in januari 2022, één van de laatste panden in het gebied die gesloopt moesten worden



Asfalteren Voorweg, oktober 2021

AD 1. PLANOLOGISCHE ACTIVITEITEN

Het inpassingsplan is vastgesteld en onherroepelijk. Planologische wijzigingen tijdens het project kunnen noodzakelijk blijken. Gesprekken met de Provincie zullen opgestart worden om wijzigingen door te voeren.

AD 2. SLOOP EN BODEMONDERZOEKEN UITVOEREN

In 2023 vinden de laatste onderzoeken en saneringen plaats. Slopen zal niet meer plaatsvinden.

AD 3. GRONDEN VERWERVEN EN BEHEREN

In 2023 worden geen gronden aangekocht maar nog wel in beheer gehouden. Activiteiten die uitgevoerd worden per te kopen percelen zijn voorbereiding grondaankoop en overdracht bij notaris.

AD 4. BOUW- EN WOONRIJPMAKEN EN CIVIELTECHNISCHE WERKEN

In 2023 wordt het laatste stuk voorbelasting opgeruimd en het laatste stuk riolering aangebracht. Verder vinden er diverse bouw- en woonrijpmaken activiteiten plaats, waaronder fietsbruggen en fietsverkeer langs bedrijfslanen.



AD 5. IJSSELMONDSE KNOOP

In 2023 zullen activiteiten worden voortgezet om de IJsselmondse Knoop aan te passen en met de daadwerkelijke uitvoering te beginnen.

- Realisatie fietsonderdoorgangen;
- Realisatie wegen;
- Groene inpassing en
- Planvorming voor aanpassing van de toerit naar de A15.

AD 6. VERKOOPACTIVITEITEN

In 2023 zullen activiteiten worden doorgezet om verkoop van de gronden te bevorderen. Het Marketing, Sales & Acquisitieplan wordt halfjaarlijks geactualiseerd.

De GRNR blijft in 2023 activiteiten ontplooien om Dutch Fresh Port als totaal te versterken. Hiermee wordt het bestaande agro/vers/food-cluster versterkt en neemt dit een prominentere plaats in in de marketing van het totale gebied.
In 2023 is parkmanagement actief op Nieuw Reijerwaard als rechtspersoon en gaat de parkmanagementorganisatie modules aanbieden met de mogelijkheid voor ondernemers op de bestaande terreinen van Dutch Fresh Port om zich aan te sluiten. Er zullen bijeenkomsten georganiseerd worden met bedrijven, scholen en de overheid om de samenwerking tussen deze groepen te bevorderen en tot innovatieve manieren van samenwerking te komen. De communicatie-inzet mbt de verkoop richt zich op de relatie met ondernemers en het inzichtelijk maken van de propositie van het bedrijventerrein, zodat de ondernemer weet wat Nieuw Reijerwaard te bieden heeft en hier maximaal gebruik van kan maken en zijn voordeel mee kan doen.
Met ondernemers van de hele Dutch Fresh Port zullen de eerste resultaten van de samenwerking op het gebied van gecombineerd transport zichtbaar worden gemaakt.
De parkeervoorziening voor vrachtwagens en het tankstation op Dutch Fresh Port zijn niet eerder dan in 2024 voorzien. Wel is er ruimte gereserveerd en worden voorbereidende maatregelen getroffen voor aanbesteding, aanleg en exploitatie.



Officiële start reconstructie IJsselmondse Knoop op 22 oktober 2021



Fietsonderdoorgang IJsselmondse Knoop in aanbouw, februari 2022



AD 7. ACTIVITEITEN DUURZAAMHEID

In de herijkte duurzaamheidsvisie zijn vier strategische doelen / sporen vastgelegd. Vele maatregelen en activiteiten worden op dit moment ondernomen om deze doelen te behalen. Cruciaal hierbij is de inzet op het realiseren van duurzame opwek door windturbines en zon—op-het-dak projecten. Wij zetten in op het inspireren, begeleiden en adviseren van ondernemers om tot duurzame ontwikkeling van hun bedrijven te komen, evenals op het overleg en de samenwerking met nieuwe ondernemers en aanwezige ondernemers binnen Dutch Fresh Port-verband.

In 2022 is – vanwege het gebrek aan voortgang op de ontwikkeling van de windturbines – afscheid genomen van ENGIE (concessiehouder).

- **Energieproducerende hub**
  Energiebronnen als zon, wind en warmte zijn bepalend voor het realiseren van onze ambitie. Na de beëindiging van de samenwerking met ENGIE heeft de GR initiatief genomen om de windturbines alsnog te kunnen realiseren. Medio 2022 is een ontwikkelstrategie vastgesteld en is uitvoering gegeven aan het ontwikkelen van deze strategie. Hiermee is alsnog voorzien om in 2023/2024 de drie windturbines in gebruik te nemen. Qua zon-op-het-dak is ingezet op het maximaal opwekken van zonne-energie en op het inzetten van de overcapaciteit van bedrijven voor lokaal gebruik in Barendrecht en Ridderkerk op de voet gevolgd om eventuele restwarmte van bedrijven in te zetten voor de lokale warmtebehoefte. In 2023 wordt het DC-net volledig opgeleverd en in gebruik genomen. Hiermee beschikt Nieuw Reijerwaard over een lokaal energienet waarmee diverse innovatieve ontwikkelingen vorm kunnen worden gegeven. In 2022 is een pilot gestart om lokaal opgewekte zonne-energie via het DC-net en een lokale batterij in te zetten voor de Openbare Verlichting.



- **Duurzame mobiliteit**
  Voor het realiseren en stimuleren van duurzame mobiliteit is de aanwezigheid van een Mobiliteitshub van groot belang. Dit is een faciliteit waar meerdere duurzame energiedragers aan de ondernemers, verladers en andere partijen kunnen worden aangeboden en dat kansen biedt voor het vormgeven en exploiteren van een duurzaam energiesysteem binnen Nieuw Reijerwaard. De parkeervoorziening voor vrachtwagens en het tankstation (relatie met het ‘hub’concept), zijn voorzien in 2024 of later. Initiatiefnemer voor deze ontwikkeling is MobilityHUB Dutch Fresh Port B.V. In 2022 is een intentieovereenkomst hiervoor getekend en is de planuitwerking gestart met als doel om 2024 de MobilityHUB te realiseren.

- **Volledig klimaatadaptatie**
  Op inrichtingsniveau is voor het bedrijventerrein en de realisatie van de IJsselmondse Knoop nadrukkelijk ingestoken op duurzaamheidsmaatregelen. Dit uit zich in 2023 bijv. in het realiseren van de maatregelen voortkomend uit de ontwerpen (bijv. landschapselementen en kunsttoepassingen binnen de deelprojecten). Ook bedrijven en vestigers stimuleren wij om hun terrein zoveel als mogelijk klimaatadaptief in te richten met aandacht voor biodiversiteit.

- **Circulaire economie**
  De ontwikkeling en vestiging van een groengasinstallatie geeft invulling aan het behalen van het strategische doel om circulariteit binnen het terrein vorm te geven. In 2022 wordt gestart met de bouw van de groengasinstallatie die naar verwachting medio 2023 in gebruik wordt genomen. Groengas, opgewekt binnen Nieuw Reijerwaard, wordt waar mogelijk, beschikbaar gesteld aan bedrijven binnen Dutch Fresh Port of in de regio.



Eerste paal R&M 30 juni 2021



Duurzame energie in de keet, plaatsen zonnepanelen op het dak van de keet, februari 2022



Eerste paal nieuwbouw Impact/ Picnic 23 november 2021

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 2023 bestaat dit uit jaarrekening 2022, begroting 2024 en twee tussentijdse rapportages.
- Afsluiten financieringen en monitoren kasstromen gedurende het jaar om financieringstekorten tijdig te onderkennen.
- Vaststellen grondexploitatie. Voor 2023 staat eenmaal het actualiseren van de grondexploitatie opgenomen.
- Organiseren van minstens twaalf vergaderingen van Dagelijks Bestuur en drie vergaderingen van Algemeen Bestuur in een jaar.

Gelet op het bovenstaande is de inzet van medewerkers in 2023 vooral gericht op:

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



2.5 — Diverse aangelegenheden

In deze paragraaf worden besproken:

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)	**2023**
Rente lasten	503
Rente door te belasten aan grex	-503
Aan taakvelden toe te rekenen externe rente	0
Rente eigen vermogen/voorzieningen	0
Totaal aan taakvelden toe te rekenen rente	0
De toegerekende rente	
Renteresultaat taakveld treasury	0

2.5.B — Kosten overhead

Alle bedrijfskosten moeten zo veel mogelijk direct worden toegerekend aan de betreffende activiteiten. Op bladzijde 10 van notitie Overhead Commissie BBV staat opgenomen 'het is mogelijk de overheadlasten die specifiek voor een project worden gemaakt geheel toe te rekenen aan het betreffende project'. Omdat 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 moeten concluderen dat we niet als ondernemer aangemerkt moeten worden voor de heffing van de vennootschapsbelasting. De Belastingdienst heeft deze berekening getoetst en deelt ons standpunt.

Door jurisprudentie zal de komende jaren meer duidelijkheid over dit onderwerp ontstaan. 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 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.

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 de GRNR zijn daarop gebaseerd. Mocht dat onverhoopt niet voldoende zijn, dan is in de statuten van de GRNR opgenomen dat de deelnemende gemeenten voor elk 33,3% garant staan in geval van tegenvallers.

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

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

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

AD A. EN B.

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

Netto schuld quote (* € 1.000)	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Vaste schulden	66.000	46.000	0	0
+Netto vlottende schuld	8.080	8.080	8.080	9.025
Overlopende Passiva	2.021	2.021	2.021	2.021
- Financiële activa	3.705	3.605	0	0
- Uitzettingen	0	0	0	0
- Liquide middelen	14.776	38.598	49.173	0
- Overlopende activa	2.588	2.588	2.588	2.588
/ Totale Baten	53.982	68.422	34.159	1.225
Netto schuld quote	102%	17%	-122%	691%

AD C. SOLVABILITEITSRATIO

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

Solvabiliteitsratio				
(* € 1.000)	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Eigen vermogen	0	0	0	0
/ Balanstotaal	108.801	76.101	56.101	11.046
Solvabiliteitsratio	0%	0%	0%	0%

Het solvabiliteitsratio laat duidelijk zien dat de GRNR volledig is gefinancierd met vreemd vermogen en geen eigen vermogen kent. De GRNR bouwt eigen vermogen op als er winst genomen wordt in de grondexploitatie. Dit vindt plaats als de gerealiseerde winst (positief saldo grondexploitatie x POC Percentage Of Completion) groter is dan het bedrag aan risico's. Deze situatie zal zich naar verwachting pas tegen het einde van de looptijd van grondexploitatie 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)	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
- Structurele lasten	23.493	11.999	7.190	5.343
+ Structurele baten	53.982	68.422	34.159	1.225
+ Reserve toevoeging	0	0	0	0
- Reserve onttrekking	0	0	0	0
/ Totale Baten	53.982	68.422	34.159	1.225
Structurele exploitatie ruimte	56%	82%	79%	-336%

AD E. BELASTINGCAPACITEIT

Niet van toepassing voor de GRNR, omdat belastingheffing niet mogelijk is.

AD F. GRONDEXPLOITATIE

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

Grondexploitatie (* € 1.000)	2023	2024	2025	2026
+ Niet in exploitatie genomen bouwgronden	0	0	0	0
+ Bouwgronden in exploitatie	87.732	31.309	4.339	8.458
/ Totale Baten	53.982	68.422	34.159	1.225
Grondexploitatie	163%	46%	13%	691%

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 2023	Verloop van de kengetallen		
	verslag 2021	*Begroting 2022*	*Begroting 2023*
Netto schuldquote	225%	376%	102%
Solvabiliteitsratio	0%	0%	0%
Structurele exploitatieruimte	68%	18%	56%
Grondexploitatie	225%	376%	163%
Belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Analyse financiële kengetallen

Deze kengetallen laten zien dat de GRNR bestaat uit een grondexploitatie, welke volledig gefinancierd is met vreemd vermogen en nog geen eigen vermogen heeft opgebouwd. De kengetallen weerspiegelen de verhoudingen die zich in één jaar voordoen, terwijl een grondexploitatie gezien moet worden als een totaalbeeld van alle jaren. De verlaging van de grex-ratio in 2023-2025 toont aan dat de inkomsten op lange termijn verbeteren, zodat de langlopende leningen afgelost kunnen worden.

De grondexploitatie voor het totale project is positief (heeft een positieve netto contante waarde). Dit komt echter 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 € 0,534 miljoen een duidelijker beeld, namelijk dat het naar verwachting een winstgevend beeld laat zien voor de gehele looptijd.

3.4 – Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

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

3.5 – Financieringsparagraaf

In het besluit van de gemeenschappelijke regeling is in artikel 34 bepaald dat de behoefte aan financiële middelen geregeld kan worden door middel van een door één van de deelnemende gemeenten aan te bieden rekening courant of bij een bancaire instelling. De GRNR 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 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 begroting. Voor GRNR komt dat uit op € 1,926 miljoen (= 8,2% van € 23,493 miljoen) in 2023.

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 2023 als volgt ingeschat:

Kasstroom (* € 1.000)	**Q1-23**	**Q2-23**	**Q3-23**	**Q4-23**
Saldo gemiddeld	-11.966	-4.344	3.278	10.901
Kasgeldlimiet	1.926			
Overschrijding	10.040	2.418	0	0
Ruimte kasgeldlimiet	0	0	5.205	12.827

In 2023 worden aanzienlijke grondverkopen grondverkopen en daardoor positieve kasstromen verwacht. 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 € 104 miljoen).

3.5.B — Renterisiconorm

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

- € 25 miljoen voor de periode 2016-2022,
- € 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 financieringen zijn niet voorzien, omdat de financieringsbehoefte in die jaren kleiner zal zijn dan de opbrengst uit grondverkopen. In de paragraaf 3.5.A kasgeldlimiet is al opgenomen dat leningen tot € 104 miljoen als langlopende lening afgesloten kan worden. Werkelijke kasstromen in 2023 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 € 23,493 miljoen wordt de renterisiconorm voor 2023 € 4,699 miljoen.

Het meerjarig verloop van de renterisiconorm is als volgt:

Renterisiconorm (* € 1.000)	**2023**	**2024**	**2024**	**2026**
Renteherziening	0	0	0	0
+ Aflossingen	0	32.500	20.000	46.000
Renterisico	0	0	0	0
Renterisiconorm	4.699	2.400	1.438	1.069
Overschrijding	0	0	0	0
Ruimte rentenorm	-4.699	2.400	1.438	1.069

Bij het opstellen van de begroting 2023 is ervan uitgegaan dat de ontvangsten vanuit grondverkopen in 2023 (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 2023 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 Q1 en Q2 nog tekorten zijn en in Q3 en Q4 zijn er liquiditeitenoverschotten. Om die reden is in Q3 en Q4 het bedrag aan middelen buiten schatkist op het drempelbedrag bepaald. Het meerdere moet dus in de schatkist worden gestort.

Schatkistbankieren (* € 1.000)	**Q1-23**	**Q2-23**	**Q3-23**	**Q4-23**
Middelen buiten schatkist	0	0	999	999
Drempelbedrag	1.000	1.000	1.000	1.000
Ruimte onder drempelbedrag	0	0	0	0
Overschrijding drempelbedrag	0	0	0	0

3.6 — Bedrijfsvoeringparagraaf

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

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

- Huisvesting. De GRNR is gehuisvest aan de Voorweg te Ridderkerk en daarmee in het werkgebied van de GRNR.
- Informatisering & automatisering. De ICT-omgeving bestaat uit hardware, software en een eigen externe server en wordt extern ingehuurd.
- Diverse functionarissen worden in 2023 ingehuurd van zowel de BAR-gemeente als extern voor diverse werkzaamheden.

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

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

Weliswaar is in de statuten van de GRNR opgenomen dat ze zelf personeel aan mag nemen, vooralsnog worden alle medewerkers ingehuurd. Er wordt zowel ingehuurd bij de gemeenten als extern. Door extern in te huren wordt de zelfstandigheid van de GR onderstreept.

Naar verwachting zal in 2022 wetgeving aangenomen worden waardoor het Dagelijks Bestuur over rechtmatigheid rapporteert in plaats van de accountant bij de jaarrekeningcontrole. Bij rechtmatigheid in het kader van de rechtmatigheidsverantwoording bestaat er een duidelijke relatie met het financiële beheer. Verantwoording omvat dat de lasten, baten en balansmutaties rechtmatig tot stand zijn gekomen ofwel het betreft de financiële beheershandelingen. Bij het opstellen van de begroting 2023 zijn nog geen afwijkingen geconstateerd waarover aanvullende informatie opgenomen zal worden.

3.7 — Paragraaf Verbonden Partijen

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

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

Lijst verbonden partijen:

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

Parkmanagement organisatie

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

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

Deelnemende partijen

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

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

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

In 2021 zijn alle documenten opgemaakt voor oprichting van het parkmanagement en ook het servicemenu voor uitvoering. 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 en is een menukaart van diensten opgesteld. Diverse parkmanagement-activiteiten zijn uitgevoerd, waaronder een periodieke schouw in het gebied. De belangrijkste onderwerpen betroffen het vrachtwagen-parkeren met overnachtende chauffeurs langs de straten, illegale vuilstort en overlast van licht bij omwonenden. Belangrijk uitgangspunt voor het bestuur en de leden is het op orde hebben van de basisdiensten, waarna andere gedachte diensten kunnen worden uitgerold. In het kader van veiligheid heeft afstemming plaatsgevonden met CBBB ten behoeve van de mogelijkheden van cameratoezicht. GR Nieuw Reijerwaard financiert de aanloopbijdragen in 2021, zodat de parkmanagement-organisatie zelf nog geen financiele mutaties heeft.

	Financieel belang	Vreemd vermogen	Financieel resultaat 2021
1 januari 2021	6	0	0
Vorming parkmanagement-organisatie	0	0	
31 december 2021	96	0	0

3.8 — Grondbeleid

3.8.A — Visie en doelstelling

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

3.8.B — Aan- en verkopen van grond

In 2023 worden transacties in grond voorzien. Grondaankopen worden niet verwacht, maar de onverkochte gronden moeten beheerd worden en werkzaamheden ten behoeve van de grondverkopen vinden plaats.

3.8.C — Grondexploitatie

Het complex is een bouwgrond in exploitatie (BIE). In de vergadering van 14 maart 2022 stelt het AB de grondexploitatie 2022 vast met prijspeil 1 januari 2022. Deze grondexploitatie eindigt op een resultaat van € 0,534 miljoen positief 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 kengetallen en gerealiseerde aanbestedingsresultaten.

In de exploitatie zijn alle grondaankopen, sloop-/saneerkosten, de kosten van bouw- en woonrijp maken en apparaatskosten/VTA verwerkt. Aan de opbrengstenkant staan de inkomsten uit subsidies en grondverkopen aan bedrijven opgenomen.

De grondexploitatie met prijspeil 01/01/2022 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 miljoen
- Restant raming geïndexeerd tot einde looptijd € 105.028; bestaande uit € 82,026 miljoen lasten en € 190,054 miljoen baten
- Netto Contante Waarde 01-01-2022 € 0,534 miljoen positief (2020 € 0,420 miljoen).

Het rentetarief grondexploitatie is als volgt opgebouwd:

Opbouw rentetarief (* € 1.000)		
Rente vaste geldleningen: € 25.000 tegen 0,47% € 46.000 tegen 0,06% € 32.500 tegen -0,33% € 20.000 tegen -0,26%		-0,01 %
Rente korte geldleningen: € 929 tegen -0,39%		-0,39 %
Gewogen gemiddeld rentepercentage		-0,01 %
Vreemd vermogen	€ 133.801	
Eigen vermogen	€ 0	
Balanstotaal	€ 133.801	
Invloed vermogensopbouw	100 %	
Rentetarief grondexploitatie		0,49 %

De grondexploitatie bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Verwerving.** Het gehele gebied van ca. 140 ha. moet verworven en beheerd worden.
- **Slopen/saneren.** De opstallen op geworven grond moet gesloopt worden. Gronden moeten eventueel gesaneerd worden als ze niet schoon zijn.
- **Bouwrijp maken.** Gronden moeten bouwrijp gemaakt worden ten behoeve van de nieuwe inrichting.
- **Woonrijp maken.** Na de realisatie van de bedrijfspanden wordt de grond woonrijp gemaakt.
- **Apparaatskosten.** Voor de dagelijkse gang van zaken binnen de Regeling worden personele kosten gemaakt voor de directeur en secretaris, huisvesting e.d. Daarnaast moet, al naar gelang de fase waarin het project zich bevindt, vakmedewerkers worden ingehuurd voor het uitvoeren van de uitgifte, grondaankopen, bouwrijp maken etc.
- **Grondverkopen.** De totale te verkopen oppervlakte bedraagt ca 96 ha. In 2023 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. Er moeten nog gronden worden verworven. Aan de grondexploitatie die in maart 2022 geactualiseerd wordt, ligt een raming voor de civiele kosten (bouw- en woonrijpmaken) ten grondslag. De verwervingskosten zijn gebaseerd op de taxatie die gemaakt is ten behoeve van het exploitatieplan.

Aan de ramingen van grondexploitaties 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 € -1,370 miljoen en € 7,360 miljoen.

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

3.8.E — Winst en verliesneming grondexploitatie

In de Gemeenschappelijke Regeling van 1 januari 2012 is opgenomen dat er sprake kan zijn van tussentijdse winstneming gedurende de looptijd van de GR. Voorlopig is dit niet aan de orde. De GRNR bouwt eigen vermogen op als er winst genomen wordt uit 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 zich naar verwachting pas tegen het einde van de looptijd van de grondexploitatie voordoen. Voor het jaar 2023 verwachten we dan ook nog geen winstneming.



Aanleg Selderijweg

HOOFDSTUK 4

Financiële begroting

4.1 — Overzicht van baten en lasten 2023

Hieronder is het overzicht van baten en lasten voor 2023. De begroting 2023 is gebaseerd op de grondexploitatie van maart 2022 met prijspeil 01-01-2022.

(* € 1.000)	Rekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Programma grondexploitatie			
Lasten	14.780	31.423	23.493
Baten	46.526	17.588	53.982
Mutatie OHW	-31.746	13.835	-30.489
Resultaat programma	0	0	0
Lokale heffingen	0	0	0
Algemene uitkering	0	0	0
Dividend	0	0	0
Saldo financ.functie	0	0	0
Ov. Alg. dekkingsmiddelen	0	0	0
Alg. dekkingsmiddelen	0	0	0
Overhead	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0
Post onvoorzien	0	0	0
Saldo baten en lasten	0	0	0
Reserve mutaties	0	0	0
Resultaat	0	0	0

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

Lasten (* € 1.000)	€
Incidentele lasten	0
Structurele lasten	23.493
Totale lasten	23.493

Baten (* € 1.000)	€
Incidentele baten	0
Structurele baten	53.982
Totale lasten	53.982

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 14 maart 2022 vastgestelde grondexploitatie voor de GRNR per 1 januari 2022. De begroting voor 2023 bestaat uit de jaarschijf 2023 van deze grondexploitatie.

4.2.B — Lasten

- **Grond.** Hieronder vallen kosten voor verwerving en beheer van grond. In 2023 worden nog gronden beheerd.

- **Slopen.** Onder slopen vallen de sloop van opstallen, saneringskosten van aangekochte gronden en alle bodemonderzoeken. In 2023 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 2023 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 woonrijp maken, juridische begeleiding van de grondaankopen, planologische begeleiding van de bestemmingsplanwijziging en de invulling van het projectbureau.

  De begrote apparaatskosten bestaan in 2023 uit:
  - Huisvestingslasten, onder andere kantoorruimte, ict en archief.
  - Bestuurskosten, onder andere notuleren, audiobestanden, vergaderingen 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, civieltechnisch, 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 2023 uit infra uitvoering en voorbereiding/realisatie van de IJsselmondse Knoop.

- **Rentekosten.** In 2023 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 0,49% rente over het saldo onderhanden werk per 1 januari en een half jaar rente van 0,49% over de mutatie van het saldo onderhanden werk van het betreffende jaar. Voor 2023 zijn de rentekosten begroot op € 0,503 miljoen.

4.2.C — Baten

- **Bedrijven.** Opbrengsten betreffen de inkomsten uit grondverkopen voor bedrijven. Voor het jaar 2023 wordt verwachten dat diverse hectare grond zal worden verkocht.
- **Bijdragen Subsidies.** Deze inkomsten betreffen te ontvangen subsidies van Metropoolregio Rotterdam Den Haag, Provincie Zuid-Holland en het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Voor 2023 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 achterblijft. Dit betreft de waarde van het onderhanden werk. De mutatie bedraagt in 2023 € 30,489 miljoen afname onderhanden werk.

HOOFDSTUK 5

Meerjarenoverzichten 2023 – 2026

(* € 1.000)	2023	2024	2024	2026
Programma grondexploitatie				
Lasten	23.493	11.999	7.190	5.343
Baten	53.982	68.422	34.159	1.225
Mutatie OHW	-30.489	-56.423	-26.970	4.119
Resultaat programma	0	0	0	0
Lokale heffingen	0	0	0	0
Algemene uitkering	0	0	0	0
Dividend	0	0	0	0
Saldo financ.functie	0	0	0	0
Ov. Alg. dekkingsmiddelen	0	0	0	0
Alg. dekkingsmiddelen	0	0	0	0
Overhead	0	0	0	0
Post onvoorzien	0	0	0	0
Saldo baten en lasten	0	0	0	0
Reserve mutaties	0	0	0	0
Resultaat	0	0	0	0

5.1 — Meerjarenraming 2023-2026

Hieronder is een overzicht opgenomen van de raming van de lasten en baten van de GRNR voor de periode vanaf 2023. Deze raming is gebaseerd op de verschillende jaarschijven van grondexploitatie, zoals het AB deze vaststelt op 14 maart 2022.

5.2 – Investerings- en financieringsstaat

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

Investerings- en financieringsstaat (* € 1.000)		
OHW 31-12-2021		104.386
Mutatie 2022	+ 13.835	
OHW 31-12-2022		118.221
Mutatie 2023	- 30.489	
OHW 31-12-2023		87.732
Mutatie 2024	- 56.423	
OHW 31-12-2024		31.310
Mutatie 2025	- 26.970	
OHW 31-12-2025		4.340
Mutatie 2026	+ 4.119	
OHW 31-12-2026		8.458

5.3 – Geprognotiseerde balans

De geprognotiseerde balans voor de jaren 2023 tot en met 2026 ziet er als volgt uit:

(* € 1.000)	2023	2024	2025	2026
Activa:				
Vaste Activa	3.705	3.605	0	0
Voorraad:				
- grond in exploitatie	87.732	31.309	4.339	8.458
Kortlopend vorder.	17.364	41.186	51.761	2.588
Totaal activa	108.801	76.101	56.101	11.046
Passiva:				
Eigen vermogen	0	0	0	0
Voorzieningen	0	0	0	0
Vaste schulden	66.000	46.000	0	0
Kortlopend schulden	42.801	30.101	56.101	11.046
Totaal passiva	108.801	76.101	56.101	11.046

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)	2023	2024	2025	2026
0.5 Treasury				
* lasten	503	291	87	31
* baten	503	291	87	31
3.2 Fysieke bedrijfsinfra				
* lasten	22.990	11.708	7.102	5.312
* baten	22.990	11.708	7.102	5.312

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)	2023	2024	2025	2026
Fin vaste activa	-100	-100	-3.605	0
Vlottende activa	-15.713	-32.600	-16.395	-45.055
Vaste passiva	-32.700	-20.000	-46.000	0
Vlottende passiva	16.887	-12.700	26.000	-45.055
EMU-saldo	0	0	0	0
EMU-referentiewaarde	272	203	0	1.541
Verschil EMU en Referentiewaarde	-272	-.203	0	-1.541



NIEUW REIJERWAARD



KAVELS VOOR VERS-LOGISTIEK