

Onderwerp: Tussentijdse rapportage nummer 1 van 2021	Voor: AB	Ons kenmerk: VERG/02007	Vergadering: AB20210628
--	--------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

Gevraagd besluit:

- Kennis nemen van de tussentijdse rapportage nummer 1 van 2021.

Inleiding

Conform de financiële verordening wordt tweemaal per jaar de financiële realisatie van de begroting gerapporteerd. De begroting 2021 is vastgesteld in de vergadering van het Algemeen Bestuur van 29 juni 2020. De eerste wijziging begroting 2021 is behandeld in DB op 17 maart 2021 en aan de gemeenten gezonden voor het indienen van een zienswijze. Deze wijziging is verwerkt in onderstaand overzicht. Hierbij rapporteren wij u de eerste rapportage over 2021 met de tussenstand per 1 mei 2021.

Realisatie

De realisatiecijfers tot en met 1 mei 2021 zijn opgenomen in het overzicht.

Stand budgetten per 01-05-2021 (in € 1.000)

	BGR2021 gewijz.	Rapportage nr. 1	Rapportage nr. 2	totaal werkelijk	
Lasten totaal	39.517	3.155		3.155	8%
Baten totaal	39.494	291		291	1%
OnderHandenWerk	23	2.864	-	2.864	

Toelichting van de cijfers :

De periode waarover gerapporteerd wordt beslaat 4 maanden en daarmee een derde jaar. De uitnutting zal daarmee naar rato op 33% zijn. Zowel de kosten als de opbrengsten blijven daarmee sterk achter met respectievelijk 8% en 1%.

Verwervingskosten bestaat uit meerdere eindtermijn van gekochte percelen. Er is een perceel gesloopt (Voorweg 20). Diverse onderzoeken zijn verricht; onder andere geotechnische onderzoeken, ecologische onderzoeken, bodemonderzoeken, asbestsanering, stabiliteit waterkering. De andere grote kostenpost is het bedrag voor Bouw- en Woonrijpmaken. In deze periode zijn diverse termijnen betaald voor voorbelasting fase 5A en bouwrijpmaken fase 5 A en B, aanleg Peterselieweg, Salieweg, keerwanden, aanbrengen inritten in diverse wegen, aanleg lunchpaden, rioleringswerkzaamheden en -leveringen, aanplant Grondwal en herprofilieren grondwal Zuid. Voor plankosten zijn onder andere betalingen verricht voor thematische samenwerking Greenport, advertenties en promotiemateriaal, jaarrekeningcontrole, CAR-verzekering, juridisch advies, parkmanagement en natuurlijk voor de nieuwe huisvesting Voorweg. Tevens de gebruikelijke vaste lasten van huisvesting en organisatie zoals ICT en de inhuur van de leden van het projectbureau. Voor de infrastructuur zijn in deze periode voorbereidingskosten IJsselmondse Knoop betaald: zoals omgevingsmanager, toezichthouders, juridische advisering, termijnnota voor ontwerp Knoop en ontwerpleider/manager.

Aan opbrengsten in deze periode kunnen we melden dat er in de rapportageperiode nog geen grondverkoop heeft plaatsgevonden. Beheerinkomsten, Subsidie-inkomsten (administratieve verantwoording van de bestede gelden aan infrastructurele werken) en ontvangen rente-inkomsten geven de inkomsten.

De verwachting is niet dat de begroting overschreden zal worden aan de kostenkant. Uitgaven voor de IJsselmondse Knoop komen later in 2022 en zullen in 2021 dus lager dan het opgenomen bedrag in de grondexploitatie voor dit jaar worden. Dus een onderschrijding van het kostenbudget is in 2021 wel te verwachten. De opbrengsten kunnen in 2021 wel hoger dan de begroting uitkomen. In mei 2021 heeft er een grondverkoop plaatsgevonden en er staan nog 3 uitgiftes gepland voor 2021. Als deze uitgiftes allen nog in 2021 vallen, dan zal de opbrengstenbegroting met 26% overschreden worden.

Liquiditeiten

De huidige boekwaarde van het onderhanden werk bedraagt per 1 mei 2021 bijna € 139 miljoen en wordt als volgt gefinancierd: € 126,4 langlopende leningen en verder rekening courant. Er zijn momenteel dus geen kasgeldleningen afgesloten. Kasgeldlimiet 2021 is in deze periode overschreden want deze bedraagt per 1 mei ruim € 4 miljoen. In mei heeft er een grondverkoop plaatsgevonden zodat we voor het eerst in ons bestaan een positief banksaldo kregen. Dientengevolge zijn we nu in mei 2021 aan het schatkistbankieren.

Leningenportefeuille. Momenteel zijn de volgende langlopende leningen aangegaan:

- € 55.000.000 tot 26 juli 2021
- € 4.000.000 tot 4 oktober 2021
- € 25.000.000 tot 13 mei 2022
- € 46.000.000 tot 11 mei 2026

In de komende maanden zal dus € 59 miljoen aan leningen afgelost moeten worden. Dit kan niet vanuit het huidige niveau van grondverkoop gefinancierd worden dus we moeten gaan herfinancieren. Dit betekent een overschrijding van de renterisiconorm en daarvoor hebben we een ontheffing gekregen van de toezichthouder. Vooralsnog verwachten we in 2021 een tweetal leningen te gaan afsluiten € 20 miljoen tot 2025 en € 32,5 miljoen tot 2024. Dit is afgestemd op het kasstroomoverzicht van de huidige grondexploitatie. Dan ontstaat een leningportefeuille met een gespreide aflossingskalender van 2022, 2024, 2025 en 2026 die aansluit op de inkomstenverwachtingen conform de huidige grondexploitatie. De rentepercentages zullen naar verwachting onder het rentepercentage van de grondexploitatie uitkomen omdat we momenteel voor zeer lage percentages kunnen lenen.

Nieuwe huisvesting aan de Voorweg 25C

Per 1 juli verhuist de GR Nieuw Reijerwaard naar een nieuwe (tijdelijke) huisvesting aan de Voorweg 25C te Ridderkerk. Inmiddels staat het gebouw en wordt gewerkt aan de inrichting binnen en buiten. Ons kantoor komt half in de watergang te liggen op niet-uitgeefbare grond zodat we de ontwikkelingen goed kunnen blijven sturen en monitoren, maar deze niet in de weg zitten. Het nieuwe blauwe gebouw is mooi zichtbaar vanaf de Verbindingsweg.



Risico's

GRNR kent diverse risico's, maar specifiek voor de begroting 2021 willen we de volgende 3 risico's benoemen: Planning IJsselmondse Knoop, prijs grondverkoop en hoeveelheid grondverkoop.

Planning IJsselmondse Knoop. De mijlpaal van oplevering IJsselmondse Knoop is nog steeds eind 2022 en daarmee ongewijzigd gebleven. Geen mutatie op dit risico heeft zich plaatsgevonden.

Prijspeil grondverkopen. De (voorgenomen) grondverkopen zijn minstens het prijspeil van de grondexploitatie en daarmee valt risico binnen de gestelde kaders. Geen mutatie op dit risico te melden.

Grondverkopen. Het risico op de grondverkopen blijft hoog, zij het in iets mindere mate dan ten tijde van de vorige tussentijdse rapportage. Sindsdien zijn enkele voorreserveringsovereenkomsten gesloten met nieuwe partijen en een reserveringsovereenkomst en koopovereenkomst met bedrijven die al een voorreservering hadden. Deze partijen pakken ook door in het traject voor een omgevingsvergunning en voor één bedrijf is de levering en de start bouw gepland in mei. Naar verwachting volgen in 2021 nog enkele leveringen, waarmee de jaardoelstelling behaald zou kunnen worden. Hiernaast blijven we veelvuldig in gesprek met belangstellende bedrijven.