PROGRAMMA BEGROTING 2023

Versie DB 07 april 2022

© 2016, Gemeenschappelijke Regeling BLEIZO.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeenschappelijke Regeling.

INHOUD

1 Management samenvatting 3

2 Inleiding 4

3 Beleidsbegroting 6
3.1 Doelstelling/effect van beleid 6
3.2 Beleidskaders 6
3.3 Projectorganisatie 6
3.4 Geplande activiteiten 2023 6
3.5 Beleidsindicatoren 8

4. Paragrafen 9
4.1 Inleiding 9
4.2 Paragraaf lokale heffingen 9
4.3 Paragraaf Weerstandsvermogen 9
4.4 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen 10
4.5 Financieringsparagraaf 10
4.6 Bedrijfsvoeringparagraaf 12
4.7 Paragraaf Verbonden Partijen 12
4.8 Paragraaf Grondbeleid 13

5 Financiële begroting 16
5.1 Overzicht van baten en lasten 2023 16
5.2 Omschrijving overzicht baten en lasten 17

6 Meerjarenoverzichten 2022 - 2026 19
6.1 Meerjarenraming 2022 - 2026 19
6.2 Investerings- en financieringsstaat 20
6.3 Overhead 20
6.4 Balansbegroting 21

Bijlage 1: EMU-saldo 22

Bijlage 2: Overzicht taakvelden 23

1 Management samenvatting

Grondexploitatie 2022
De programmabegroting 2023 betreft de jaarschijf voor 2023 van de grondexploitatie per 01-01-2022, vastgesteld door het Dagelijks Bestuur (DB) van de GR Bleizo per 07-04-2022. De grondexploitatie gaat uit van de invulling van het projectgebied op basis van het ontwikkelingsscenario vanuit rapport *Ontwikkeling Bleizo van plan naar strategie*. De grondexploitatie 2022 heeft een positief saldo.

Begroting 2023
Voor 2023 staan geen leveringen gepland in afwachting van de visievorming over het gebied Bleizo-West vanuit de deelnemende gemeenten. Op basis van informatie van beide gemeenten is de gronduitgifte niet eerder te verwachten dan 2024. Alle overige budgetten zijn gerelateerd aan beheersmatige activiteiten, opdrachtgeverschap van de Vervoersknoop Bleizo en bedrijfsvoering.

De begroting voor 2023 ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

Lasten		**Begroting 2023**
	Aankoop van grond	0
	Milieu	33
	Bouw- en woonrijp maken	276
	VTA-lasten	413
	Rentelasten	4
	Exploitatiekosten	365
	Overige lasten	497
	Overhead	0
	Vennootschapsbelasting	0
	Onvoorzien	0
	Mutatie onderhanden werk	0
	***** totaal lasten***	***1.588***
Baten		
	Commerciële voorzieningen	0
	Bedrijven	0
	Overige gronduitgifte	0
	Subsidies	0
	Overige inkomsten	270
	Mutatie onderhanden werk	1.402
	***** totaal baten***	***1.672***
Saldo van baten en lasten		**84**

2 Inleiding

Dit is de begroting van de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo (GR Bleizo) voor het jaar 2023 inclusief de meerjarenramingen (2024-2026). De concept begroting wordt in het DB op 07 april 2022 vastgesteld. Vervolgens wordt het naar de raden van de deelnemende gemeenten gestuurd die een zienswijze kunnen indienen. Voor 1 augustus 2022 moet de begroting verzonden zijn naar de toezichthouder, de Provincie Zuid-Holland.

Bedragen zijn opgenomen in € 1.000 tenzij anders vermeld. De opzet van de begroting is conform de begroting uit voorgaande jaren.

GR Bleizo heeft tot doel het bevorderen van de realisatie van de Vervoersknoop Bleizo. Deze is in 2019 opgeleverd en geopend. In 2020 zijn de laatste afrondende werkzaamheden verricht. De financiële afsluiting van dit project, waarvan GR Bleizo medeopdrachtgever en -financier is, is in 2022 afhankelijk van de afwikkeling van een zakelijm geschil tussen de gemeente Zoetermeer en de aannemer. Er wordt rekening gehouden met juridische procedures die geruime tijd kunnen duren. Afhankelijk van de uitkomst hiervan kan dit project in 2023 financieel en administratief worden afgesloten.

De gebiedsontwikkeling van Bleizo vindt vooralsnog plaats conform de in 2014 door de raden van Lansingerland en Zoetermeer vastgestelde ontwikkelingsaanpak “Ontwikkeling Bleizo Van plan naar Strategie”. Deze strategie richt zich op een ontwikkeling van een hoogwaardig gebied met vervoerswaarde, rondom de nieuwe Vervoersknoop Bleizo. In oktober 2021 hebben de raden van beide gemeenten voor het deelgebied Bleizo-west het ontwikkelingspersperspectief Proeftuin Bleizo vastgesteld. Besluitvorming over de ontwikkelstrategie door beide raden is voorzien in 2022, op basis waarvan de ontwikkeling van een nieuwe visie kan plaatsvinden.. Op basis van de actuele planning van beide gemeenten zal de ontwikkeling van het gebied Bleizo-West tot 2024 worden gepauzeerd. GR Bleizo zich primair op beheertaken, in afwachting van de toekomstige ontwikkelingsactiviteiten.

Publiekrechtelijke rechtsvormen zijn onderworpen aan de regels van het publiekrecht, waarin waarborgen zijn opgenomen voor het gebruik van bevoegdheden, besluitvorming, repressief toezicht, beïnvloedingsmogelijkheden, democratische controle en openbaarheid. Het AB en het DB verstrekken aan de raden van de deelnemende gemeenten alle inlichtingen die door een raad worden gevraagd.

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 juridische structuur van GR Bleizo omvat de volgende organen:

- **Algemeen Bestuur (AB)**

Het AB bestaat uit acht leden, als volgt aan te wijzen. De raad van elke deelnemende gemeente wijst uit het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente twee leden aan, tevens wijst de raad voor elke deelnemende gemeente uit zijn leden eveneens twee leden aan.

- **Dagelijks Bestuur (DB)**

Het DB kent een samenstelling van vier leden, te weten de leden van het AB die zijn aangewezen uit de colleges van burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeenten.

- **Voorzitter**

De voorzitter is gekozen door en uit het AB, uit hen die tevens zijn aangewezen als lid van het DB. De plaatsvervangende voorzitter wordt door en uit het AB gekozen, uit hen die tevens zijn aangewezen als lid van het DB en niet zijn aangewezen als voorzitter. De voorzitter vertegenwoordigt GR Bleizo in en buiten rechte.

- **Secretaris**

De secretaris van het AB en van het DB, die geen lid van het AB kan zijn, wordt door het AB benoemd, geschorst en ontslagen. Door de secretaris worden alle stukken die van het AB en van het DB uitgaan, mede ondertekend conform art. 23 lid 3 van de gemeenschappelijke regeling.

- **Directeur**

De directeur wordt door het AB benoemd, geschorst en ontslagen. Onder verantwoordelijkheid van de directeur is een administrateur en een controller belast met het zorg dragen voor de administratie, het beheer van de vermogenswaarden en het jaarlijks opmaken van de rekening.

3 Beleidsbegroting

3.1 Doelstelling/effect van beleid

De ontwikkeling van Bleizo vindt plaats conform de in 2014 door de raden van Lansingerland en Zoetermeer vastgestelde ontwikkelingsaanpak “Ontwikkeling Bleizo Van plan naar Strategie”. Deze ontwikkelingsaanpak biedt voor initiatiefnemers vanuit de markt kansen, maar ook een toekomstgericht beslissings- en handelingskader voor de GR Bleizo voor de ontwikkeling van het gebied. Omdat de aanpak zich niet richt op een vastgesteld eindbeeld, maar zich kenmerkt door de oriëntatie op (markt)kansen en flexibiliteit, is hiermee een koers bepaald die voor een langere termijn bruikbaar is. De ontwikkeling van het gebied richt zich onder andere op functies die goed passen bij met het OV knooppunt Bleizo, een aansprekende ruimtelijke kwaliteit en versterking van de economie. De gemeenten Lansingerland en Zoetermeer doorlopen een proces van studie en beleidsvorming met betrekking tot de programmering van het westelijke deel van het gebied van GR Bleizo en Bedrijvenschap Hoefweg. Indien dit proces en besluitvorming door de raden van beide gemeenten daartoe aanleiding geeft zal de ontwikkeling van dit gebied hierop worden afgestemd.

3.2 Beleidskaders

Het rapport ‘Ontwikkeling Bleizo – van plan naar strategie’, dat door de raden van Lansingerland en Zoetermeer in 2014 is vastgesteld geldt als leidend beleidskader voor de ontwikkeling van Bleizo.

In 2019 is in regionaal verband een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van de Logistieke hotspot A12 corridor, waarin het gebied van GR Bleizo zich ook richt op de versterking als vestigingslocatie voor logistieke bedrijven. Deze overeenkomst is gesloten tussen de betrokken overheden, waaronder de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer en de ontwikkelende partijen, waaronder GR Bleizo. Deze overeenkomst is begin 2022 verlengd tot 1 april 2023.

3.3 Projectorganisatie

De projectorganisatie bestaat in 2023 uit een projectbureau met een projectdirecteur, met een secretaris, secretaresse/office manager, controller, administrateur, en een planeconoom. De projectorganisatie staat onder leiding van de directeur van de gemeenschappelijke regeling.

3.4 Geplande activiteiten 2023

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

- algemene activiteiten van de projectorganisatie;
- beheer van de gronden;
- activiteiten ten behoeve van de visievormingen ontwikkeling van Bleizo-West;

<u>Ad Algemene activiteiten van de projectorganisatie</u>

1. *Voorbereiden besluitvorming voor het DB en AB.* Jaarlijks wordt ten minste uitgegaan van 4 DB- en 2 AB-vergaderingen.
2. *Opstellen jaarrekening 2022, begroting 2024 en mogelijk begrotingswijziging 2023.*

3. *Plan economische activiteiten.* Deze zijn als volgt onder te verdelen:
   A. In de grondexploitatie dienen de beleidsmatige en planologische ontwikkelingen verwerkt te worden;
   B. In de grondexploitatie moeten majeure ontwikkelingen zichtbaar zijn;
   C. Monitoring en rapportage. Ieder half jaar wordt een update gemaakt van de grondexploitatie en risicoanalyse waarin de feiten en de actuele inzichten voor de toekomst worden verwerkt. Hiervoor worden boekwaarden doorgevoerd, de grondexploitatie opnieuw doorgerekend en er wordt iedere periode gerapporteerd. Budgetbewaking ten opzichte van de uitvoering vindt voortdurend plaats.
4. *Treasury-activiteiten.* Monitoren liquiditeitsbehoefte. Indien financiering of herfinanciering aan de orde is in 2023 (*afhankelijk van uitgaven en inkomsten door grondverkopen*) zal hiervoor nieuwe financiering worden aangetrokken. Dit vindt plaats op basis van actuele analyses, gericht op van de economisch meest voordelige financierswijze, binnen de daarvoor geldende wet- en regelgeving.
5. *Communicatie-activiteiten.* Gebruik wordt gemaakt van verschillende communicatie instrumenten, met name de website, e.e.a. overeenkomstig de wettelijke verplichtingen die voor GR Bleizo van toepassing zijn.

Ad Beheer van de gronden

Gedurende de pauze voor de ontwikkeling van het gebied Bleizo-West, dienen de gronden van GR Bleizo te worden beheerd. Dit betreft het feitelijke beheer, maar ook alle administratieve, financiële en fiscale aspecten van het beheer.

Ad Activiteiten ten behoeve van de visievorming en ontwikkeling van Bleizo-West;

GR Bleizo ondersteunt de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer met het leveren van informatie en gebied specifieke kennis ten behoeve van de ontwikkelingsstrategie voor Bleizo-West en de voorbereidingen voor de ontwikkeling.

Het gebied Bleizo maakt onderdeel uit van de Logistieke Hotspot A12 corridor. Verschillende overheden, de provincie Zuid-Holland, MRDH, gemeenten, gemeenschappelijke regelingen en marktpartijen werken voor de A12 corridor samen op het gebied van beleid en de uitvoering van projecten (investeringen).

3.5 Beleidsindicatoren

Vanuit de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het verplicht om in de begroting en jaarrekening over de volgende beleidsindicatoren te rapporteren, voor GR Bleizo zijn de beleidsindicatoren als volgt:

Nr.	Indicator	Eenheid	GR Bleizo*			Beschrijving
			R2021	B2022	B2023	
1	Formatie	Fte per 1.000 inwoners	0,00	0,00	0,00	De toegestane formatie in fte van het apparaat op peildatum januari; GR Bleizo heeft geen medewerkers in dienst
2	Bezetting	Fte per 1.000 inwoners	0,00	0,00	0,00	De werkelijke bezetting in fte van het apparaat op peildatum januari; GR Bleizo heeft geen medewerkers in dienst
3	Apparaats-kosten	Kosten per inwoner	0,91	0,82	1,93	De personele en materiele kosten die verbonden zijn aan het functioneren van de organisatie
4	Externe inhuur**	Kosten als % van de totale loonsom + totale kosten inhuur externen	26,2%	2,5%	3,6%	De inhuur voor tijdelijke vervanging of voor inhuur specialisten met specialistische kennis die ontbreekt in de organisatie
5	Overhead	% van totale lasten	7,5%	4,7%	5,4%	De kosten die samenhangen met de sturing en ondersteuning van de medewerkers in het primaire proces

AD) Bron is "eigen rekening" en "eigen begroting".*
*AD**) voor inhuur specialisten is de vaste bezetting niet meegerekend. De vaste bezetting bestaat uit extern ingehuurde medewerkers.*

4. Paragrafen

4.1 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.

4.2 Paragraaf lokale heffingen

De GR Bleizo 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.

4.3 Paragraaf Weerstandsvermogen

Onder weerstandsvermogen wordt verstaan de mate waarin de GR Bleizo in staat is om financiële tegenvallers op te kunnen vangen, zonder dat dit betekent dat het beleid veranderd moet worden.

Risico analyse

Monte Carlo simulatie

De Monte Carlo-simulatie van de huidige grondexploitatie resulteert in een bandbreedte van € 5,8 mln. (NCW) tot € 13,4 mln. (NCW) bij een zekerheidspercentage van 90%. Dit houdt in dat er volgens de uitkomsten van de simulatie 90% kans is dat het resultaat van de grondexploitatie tussen de € 5,8 mln. en € 13,4 mln. netto contant zal liggen. De benodigde weerstandscapaciteit voor de risico's wordt gevonden in de positieve contante waarde van de grondexploitatie. Beide gemeenten hoeven dus geen weerstandscapaciteit te reserveren voor de GR Bleizo. De risicowaarde bedraagt dus € 7,6 mln. Uit de uitgevoerde gevoeligheidsanalyse blijkt opbrengstenindex vanaf 2022 en de rente het meeste invloed op de bandbreedte van de uitkomst van de risicoanalyse hebben. De weerstandscapaciteit is € 15,1 mln. (NCW grondexploitatie) na belastingen en daarmee ruim voldoende.

Weerstandsvermogen

Het positieve saldo op contante waarde van de grondexploitatie actualisatie 1-1-2022 bedraagt ca. € 15,1 mln. Op basis van de huidige inzichten is bij een zekerheidspercentage van 90% geen risicovoorziening noodzakelijk. Zowel de gemeente Lansingerland als Zoetermeer staan garant voor een eventueel tekort.- Daar is op dit moment geen sprake van.

Weerstandsratio

Ratio weerstandsvermogen	Beschikbare weerstandscapaciteit	=	15,1	=	1,99
	Benodigde weerstandscapaciteit		7,6		

Kengetallen

Vanuit de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het verplicht om over de volgende kengetallen te rapporteren. Aangezien de GR Bleizo een projectorganisatie is met één activiteit, zijnde het ontwikkelen van grond, en volledig gefinancierd is uit vreemd vermogen geven de kengetallen een vertekend beeld.

	R 2021	B 2022	B 2023	B 2024	B 2025	B 2026	Norm	Toelichting
1. Netto schuldquote: relateert de schuldpositie van de gemeente aan de inkomstenstroom	1465%	179%	2720%	671%	666%	636%	100%-130%	De jaarlijkse inkomsten van GR Bleizo kunnen gezien de aard van de activiteiten, enorm afwijken.
1a. Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	1465%	179%	2720%	671%	666%	636%	100%-130%	
2. De solvabiliteitsratio: indicator om inzicht te krijgen in de mate waarin de onderneming in staat is aan zijn financiële verplichtingen te kunnen voldoen.	10%	15%	10%	10%	11%	12%	25%<>40%	GR Bleizo is volledig vreemd vermogen gefinancierd, tevens is er sprake van een negatief eigen vermogen
3. Kengetal Grondexploitatie: in - en nog niet in exploitatie gronden / Totale baten voor bestemming	1638%	217%	3016%	752%	756%	728%	>0	Gezien de aard van de activiteiten van de GR Bleizo kunnen de jaarlijkse inkomsten (baten voor bestemming) enorm afwijken.
4. Structurele exploitatieruimte	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	>0	Bij de GR Bleizo is er geen sprake van structurele baten en lasten
5. Belastingcapaciteit	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	GR Bleizo heeft geen belastinginkomsten

Beoordeling kengetallen op onderlinge verhouding en in relatie tot de financiële positie

Bij GR Bleizo is uitsluitend sprake van externe financiering. De actuele grondexploitatie geeft een positief resultaat, ruim voldoende om risico's op te vangen. Ratio weerstandsvermogen is voldoende.

4.4 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

Op de balans van de GR Bleizo 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.

4.5 Financieringsparagraaf

In 2009 heeft GR Bleizo eigen financiële- en controleverordening opgesteld alsmede een Treasurystatuut. In 2019 is het Treasurystatuut geactualiseerd. In de Gemeenschappelijke Regeling is in artikel 33 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 GR Bleizo betrekt de benodigde financiële middelen van de BNG of de NWB.

Kasgeldlimiet
De GR Bleizo mag niet onbeperkt kort geld aantrekken. Om te voorkomen dat er te vaak kort geld wordt geleend is de kasgeldlimiet ingesteld. De kasgeldlimiet is een percentage (8,2%) van het totaal van de begroting. Voor GR Bleizo komt dat uit op € 0,1 mln. (=8,2% van € 1,3 mln.) in 2023.

Onder kasgeld wordt in deze verstaan het saldo van alle opgenomen kortlopende schulden (<1 jaar) plus alle variabele leningen en de liquide middelen. Naar verwachting zal GR Bleizo in 2023 binnen de kasgeldlimiet blijven. In de balansbegroting wordt de vlottende schuld positie ingeschat.

Renterisiconorm
Naast kortlopende gelden heeft GR Bleizo ook langlopende gelden aangetrokken. Langlopende gelden zijn leningen met een looptijd langer dan 1 jaar. Medio maart 2022 is de financieringsstructuur als volgt:

Bedragen x € 1.000

Leningnr.	Hoofdsom	Rente	Ingangsdatum	Looptijd	Einde
40.112.586	€ 8.000	0,30%	7-02-19	5 jaar	2024
40.114.849	€ 14.700	-/- 0,31%	14-06-21	5 jaar	2026
40.112.768	€ 10.000	0,135%	26-04-19	5 jaar	2024
40.115.299	€ 1.100	-/- 0,30%	15-12-21	13 mnd	2023
10031004	€ 6.500	0,045%	27-09-21	8 jaar	2029
Totaal	**€ 40.300**				

De renterisiconorm geeft de norm aan met betrekking tot de renterisico's over de vaste schulden. Deze norm bepaalt het maximale deel van de vaste schuld dat in aanmerking mag komen voor aflossing (al dan niet met herfinanciering) en/of renteherziening. Als gevolg van deze norm kan een rentestijging op de kapitaalmarkt slechts gedeeltelijk doorwerken in de te betalen rentelasten over de vaste schuld.

Voor decentrale overheden is deze norm vastgesteld op 20% van het begrotingstotaal van het betreffende jaar (met een minimum van € 2,5 miljoen). Gelet op de omvang van het begrotingstotaal 2023 van GR Bleizo (€ 1,3 miljoen) bedraagt de renterisiconorm in 2023 € 2,5 miljoen. Dat betekent dat in 2023 maximaal € 2,5 miljoen in aanmerking zou mogen komen voor aflossing (al dan niet met herfinanciering) en/of renteherziening. Gezien het specifieke verloop van uitgaven, inkomsten en financieringsbehoefte bij de gebiedsontwikkeling van GR Bleizo, alsmede de dynamiek die zich hierin voordoet, maakt het praktisch onuitvoerbaar om aan de renterisiconorm te voldoen zonder maatregelen die onlogisch zijn en ook op gespannen voet staan met het BBV en die bovendien financieel nadelig zijn voor het resultaat van de grondexploitaties. GR Bleizo heeft tot en met het begrotingsjaar 2026 ontheffing gekregen van de provincie Zuid-Holland voor het voldoen aan de renterisiconorm.

In 2023 is er naar verwachting 1 lening dat geherfinancierd dient te worden.

Renteresultaat taakveld treasury

Bedragen x € 1.000

Renteschema	**2023**
Externe rentelasten kort- en langlopende geldleningen	4
Externe rentebaten kort- en langlopende geldleningen	0
Saldo rentelasten en rentebaten	4
Rente aan grondexploitaties	4
Rente projectfinanciering	0
Rente baten projectfinanciering	0
Aan taakvelden toe te rekenen externe rente	0
Rente over eigen vermogen	0
Rente over voorzieningen	0
Aan taakvelden toe te rekenen rente	0
Aan taakvelden toegerekende rente	0
Verwacht renteresultaat op taakveld Treasury	0

4.6 Bedrijfsvoeringparagraaf

Bedrijfsvoering bestaat traditioneel uit de onderdelen personeel & organisatie, financiën en informatisering & automatisering. GR Bleizo heeft zelf geen personeel in dienst. GR Bleizo maakt geen genruik van gemeentelijke voorzieningen, GR Bleizo heeft het eigendom van het projectbureau, inventaris en ICT voorzieningen.

De leden van het AB en het DB waaronder ook de Voorzitter, samengesteld uit de Colleges van B&W en de raden van de beide deelnemende gemeenten, ontvangen van GR Bleizo geen vergoeding (onbezoldigd).

Het AB heeft een directeur en een secretaris aangesteld. Voor de exploitatie van GR Bleizo worden de volgende kosten gemaakt:

- Huisvesting;
- Informatisering & automatisering;
- Communicatie;
- Kosten participatie samenwerking A12 corridor.

De diensten planeconomie, financiële administratie en fiscaal advies die jaarlijks diverse producties leveren, worden extern ingehuurd om voor GR Bleizo te werken.

4.7 Paragraaf Verbonden Partijen

Bij GR Bleizo is er geen sprake van verbonden partijen.

4.8 Paragraaf Grondbeleid

Visie en doelstellingen

Het beleid van GR Bleizo heeft tot doel het realiseren van de ruimtelijke plannen rond het stationsgebied Bleizo. De ontwikkeling is vooral gericht op de invulling van multifunctionele bedrijven, waaronder modern gemengd.

Wijze van uitvoering

GR Bleizo heeft alle gronden binnen het plangebied in eigendom. Deze gronden zullen in principe door GR Bleizo zelf worden bewerkt zodat deze als bouwrijpe grond kan worden verkocht aan geïnteresseerde ondernemers, ontwikkelaars etc. Waar dat commercieel interessant is voor GR Bleizo en kopers, kan ook niet bouwrijpe grond worden geleverd.

Grondexploitatie

De actuele grondexploitatie met peildatum 1 januari 2022 sluit met een positief saldo van circa € 15,1 mln. eindwaarde na belastingen.

De grondexploitatie met prijspeil 1/1/2022 kent de volgende karakteristieken:

- looptijd tot en met 2033
- rentepercentage -/-0,01 % (alle rentepercentages per jaar)
- indexering kosten:
    - jaar 1: 4,0 %
    - jaar 2: 2,5 %
    - jaar 3 e.v.: 2,0 %
- indexering kosten en opbrengsten:
    - jaar 1: 3,0 %
    - jaar 2 t/m 9: 2,0 %
- Disconteringsvoet 0,00 %

Een beknopt mutatieoverzicht van de grondexploitatie met peildatum 1/1/2022 inclusief de raming van kosten en opbrengsten tot het einde van de looptijd, ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

	Boekwaarde 31-12-2020	**Mutaties 2021**	**Boekwaarde 31-12-2021**	**Raming (reëel)**	**Saldo eind looptijd**
Grondverwerving	32.635	0	32.635	0	32.635
Openbare Werken	7.585	857	8.442	28.943	37.385
Afdelings-/Overige kosten	55.808	518	56.326	14.759	71.085
Financieringslasten	15.063	188	15.252	-39	15.212
Opbrengsten	-73.391	-17	-73.409	-97.984	-171.393
Winstneming	3.744	918	4.662	-4.662	0
Totaal (eindwaarde)	**41.445**	**2.464**	**43.908**	**-58.984**	**-15.076**

Toelichting op de posten:

Grondverwerving

Alle gronden zijn reeds in bezit van GR Bleizo.

Openbare Werken
Hierin zijn opgenomen de kosten bouw- en woonrijp maken, sloopkosten en milieuvoorzieningen.

Afdelings-/Overige kosten
Betreft de volgende kostensoorten:

- *VTA-Kosten*
  De VTA kosten hebben betrekking op het bouw- en woonrijp maken en zijn gekoppeld aan de realisatie van het bouw- en woonrijp maken. VTA kosten betreffen het opstellen van plannen, het voeren van overleg, het opstellen van ontwerpen en bestekken, het aanbesteden, het begeleiden van de uitvoering en de overdracht. Tevens hebben VTA kosten betrekking op de verkoop van gronden, o.a. voor werkzaamheden als overleg met prospects, onderhandelingen, het opstellen van overeenkomsten, de begeleiding van leveringen. In de grondexploitatie is een raming opgenomen van de VTA kosten.
- *Overige lasten*
  Deze post betreft onder andere kosten voor het parkmanagement en voorinvesteringen in duurzaamheid.
- *Exploitatielasten*
  Conform voorgaande begrotingen worden er ook in 2023 personele kosten gemaakt voor de directeur, secretaris en administrateur, huisvesting e.d.

Financieringslasten
Kosten en baten van leningen.

Winst en verliesneming grondexploitatie
Door markttechnische, bestuurlijke en ruimtelijke oorzaken kan de uitvoering van projecten worden vertraagd of versneld en kan ook de hoogte van het (verwachte) planresultaat wijzigen. Het verwachte resultaat op grondexploitaties verandert dus in de tijd. Het resultaat op grondexploitaties wordt genomen na het afronden van het project (indien er sprake is van een winst) of indien er sprake is van een verlies wordt er direct een voorziening getroffen. Het resultaat van de grondexploitatie is ruim positief. Op basis van de voorgeschreven POC methode wordt bij de jaarrekening beoordeeld of een (administratieve) tussentijdse winstneming noodzakelijk is. Pas bij het afsluiten van de grondexploitatie van GR Bleizo zal winstuitkering plaatsvinden.
Indien in afwijking van de actuele prognose aan het einde van het project blijkt dat er, bijvoorbeeld ten gevolge van marktomstandigheden, toch een exploitatietekort is bij GR Bleizo, dan zijn de deelnemende gemeenten Lansingerland en Zoetermeer gehouden dit tekort te dekken.

Beheersmaatregelen

De grondexploitatie van GR Bleizo kent een looptijd langer dan 10 jaar. Gezien de stellige uitspraak van de commissie BBV worden in het jaarverslag de getroffen beheersmaatregelen vermeld. Deze zijn als volgt:

- In de grondexploitatie wordt na jaar 10 en verder niet gerekend met indexatie voor de opbrengstenposten;
- Er is sprake van actief integraal risicomanagement uitgevoerd door het projectmanagementteam. Dit resulteert in een verslaglegging en actualisatie van de voortgang van de grondexploitatie en risicoanalyse;
- Het risicomanagement wordt ondersteund door een Monte Carlo risicoanalyse. De resultaten van deze risicoanalyse vormen de basis voor het bepalen van de benodigde risicovoorziening. In de Monte Carlo analyse wordt een zekerheidspercentage van 90% gehanteerd. Het saldo wat uit de risicoanalyse volgt wordt, indien dit resulteert in een negatief saldo, voor 50/50% gedekt door de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer.

De grondexploitatie van GR Bleizo gaat uit van een gebiedsontwikkeling rondom het nieuw te realiseren vervoersknooppunt Bleizo. Op basis van besluiten in 2014 en de raadbesluiten in februari 2015 is bepaald dat het vervoersknooppunt Bleizo gerealiseerd zal worden en dat Bleizo met het daarmee verbonden ambitieniveau ontwikkeld kan worden.

5 Financiële begroting

5.1 Overzicht van baten en lasten 2023

Hieronder is het overzicht van baten en lasten voor 2023. De begroting 2023 is gebaseerd op de grondexploitatie per 1-1-2022.

(*bedragen x € 1.000*)

	Rekening 2021	begroting 2022	begroting* 2022 na wijz.	begroting 2023
Lasten				
Aankoop van grond	0	0	0	0
Milieu	0	27	32	33
Bouw- en woonrijp maken	857	366	3.536	276
VTA-lasten	321	78	483	413
Rentelasten	188	441	4	4
Exploitatiekosten	171	153	353	365
Overige lasten	25	203	472	497
Overhead	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
Mutatie voorziening	0	0	0	0
Mutatie onderhanden werk	0	0	0	0
*** totaal lasten*	*1.562*	*1.268*	*4.879*	*1.588*
Baten				
Commerciële voorzieningen	0	0	0	0
Bedrijven	0	0	0	0
Overige gronduitgifte	0	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0
Mutatie voorziening	0	0	0	0
Overige inkomsten	17	162	178	270
Mutatie onderhanden werk	2.676	1.157	4.915	1.402
*** totaal baten*	*2.692*	*1.319*	*5.092*	*1.672*
Resultaat voor belastingen	**1.130**	**51**	**213**	**84**

** inclusief begrotingswijziging nummer 1 van 2022*

5.2 Omschrijving overzicht baten en lasten

Inleiding
De begroting is gebaseerd op de door het bestuur op 07 april 2022 vastgestelde grondexploitatie voor GR Bleizo per 1 januari 2022. De begroting voor 2023 bestaat uit de jaarschijf 2023 van deze grondexploitatie.

Lasten

Grondverwerving
Hieronder vallen kosten voor verwerving van grond. In 2023 worden geen grondaankopen verwacht.

Milieu
Hieronder vallen alle kosten voor onderzoeken en saneren van de gronden.

Bouwrijp maken
Onder bouwrijp maken vallen de voorbereidingskosten voor het bouwrijp maken van het terrein (grondwerk). In de jaarschijf 2023 worden geen kosten verwacht,

Woonrijp maken
Onder woonrijp maken vallen de inrichtingskosten van het Bleizo terrein.

VTA-kosten
Onder de VTA-kosten worden alle kosten verstaan voor het maken van plannen en de inzet van personen voor het begeleiden van de uitvoering. Hiervan zijn uitgezonderd de kosten van de directeur, de secretaris, de huisvesting, ICT etc. Die vallen onder de exploitatielasten.

Rentelasten
Het saldo van rentekosten en renteopbrengsten.

Exploitatiekosten
Exploitatiekosten betreffen kosten voor de directeur, secretaris, secretaresse / office manager, controller, administrateur, huisvesting, ICT e.d..

Overige lasten
Dit betreft overige veelal eenmalige kosten die niet direct zijn onder te brengen bij één van de voorgaande posten.

Baten

Commerciële voorzieningen
Opbrengsten betreffen de inkomsten uit grondverkopen ten behoeve van commerciële voorzieningen.

Bedrijven
Opbrengsten betreffen de inkomsten uit grondverkopen ten behoeve van de vestiging van bedrijven.

Overige inkomsten

De overige inkomsten betreffen diverse overige inkomsten anders dan de reguliere verkoop van grond. Voor 2023 wordt hier onder andere rekening gehouden met doorbelasting van huisvestingslasten aan Bedrijvenschap Hoefweg, een vergoeding voor een gevestigd opstalrecht en een additionele gronduitgifte met betrekking tot een transformatorstation voor Stedin.

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.

6 Meerjarenoverzichten 2022 - 2026

6.1 Meerjarenraming 2022 - 2026

Hieronder is een overzicht opgenomen van de raming van de lasten en baten van GR Bleizo voor de periode vanaf 2021. Deze raming is gebaseerd op de verschillende jaarschijven van grondexploitatie, zoals die is vastgesteld door het DB van GR Bleizo op 07 april 2022.

(*bedragen x € 1.000*)

	rekening 2021	begroting* 2022	begroting 2023	begroting 2024	begroting 2025	begroting 2026
Lasten						
Aankoop van grond	0	0	0	0	0	0
Milieu	0	32	33	34	34	35
Bouw- en woonrijpmaken	857	3.536	276	4.939	5.038	5.832
VTA-lasten	321	483	413	385	393	400
Rentelasten	188	4	4	5	5	5
Exploitatiekosten	171	353	365	373	380	388
Overige lasten	25	472	497	502	487	271
Overhead	0	0	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0
Mutatie voorziening	0	0	0	0	0	0
Mutatie onderhanden werk	0	0	0	0	0	0
*** totaal lasten*	*1.562*	*4.879*	*1.588*	*6.237*	*6.336*	*6.930*
Baten						
Commerciële voorzieningen	0	0	0	0	0	0
Bedrijven	0	0	0	5.419	5.527	5.017
Overige gronduitgifte	0	0	0	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0	0	0
Mutatie voorziening	0	0	0	0	0	0
Overige inkomsten	17	178	270	104	106	108
Mutatie onderhanden werk	2.676	4.915	1.402	1.363	1.404	2.536
*** totaal baten*	*2.692*	*5.092*	*1.672*	*6.886*	*7.037*	*7.661*
Resultaat voor belastingen	**1.130**	**213**	**84**	**649**	**701**	**731**

* inclusief begrotingswijziging nummer 1 van 2022

-

6.2 Investerings- en financieringsstaat

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

Boekwaarde 1-1-2022	44.120
mutatie 2022	4.915
Boekwaarde 31-12-2022 geprognotiseerd	49.034
mutatie 2023	1.402
Boekwaarde 31-12-2023 geprognotiseerd	50.436
mutatie 2024	1.363
Boekwaarde 31-12-2024 geprognotiseerd	51.800
mutatie 2025	1.404
Boekwaarde 31-12-2025 geprognotiseerd	53.204
mutatie 2026	2.536
Boekwaarde 31-12-2026 geprognotiseerd	55.740

Voor een overzicht van de financiering zie de financieringsparagraaf.

6.3 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 GR Bleizo slechts 1 project kent worden alle uitgaven van overhead gezien als projectuitgaven. De specificatie van de “eigen” overhead ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026
Personeel	73	73	73	73
Administratie	13	13	13	13
Grondexploitaties (dekking)	-86	-86	-86	-86
Saldo	0	0	0	0

6.4 Balansbegroting

De geprognotiseerde balans voor de jaren 2022 tot en met 2026 ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	Real. ultimo 2021	Begroot ultimo 2022	Begroot ultimo 2023	Begroot ultimo 2024	Begroot ultimo 2025	Begroot ultimo 2026
Vlottende activa						
Onderhanden werk, waaronder gronden in exploitatie	44.120	49.034	50.436	51.800	53.204	55.740
Kortlopende vorderingen	1.418	1.041	1.123	1.708	2.405	3.100
Totaal vlottende activa	45.538	50.075	51.559	53.508	55.609	58.840
Totaal generaal	**45.538**	**50.075**	**51.559**	**53.508**	**55.609**	**58.840**

PASSIVA						
Vaste passiva						
Eigen vermogen	4.662	4.875	4.959	5.608	6.309	7.040
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	40.300	45.200	46.600	47.900	49.300	51.800
Totaal vaste passiva	44.962	50.075	51.559	53.508	55.609	58.840
Vlottende passiva						
Kortlopende schulden	576	0	0	0	0	0
Totaal vlottende passiva	576	0	0	0	0	0
Totaal generaal	**45.538**	**50.075**	**51.559**	**53.508**	**55.609**	**58.840**

Bijlage 1: EMU-saldo

Bedragen x € 1.000				2022	2023	2024	2025	2026
EMU-SALDO				-4.702	-1.318	-714	-703	-1.805
Referentiewaarde				0	0	0	0	0
Verschil				-4.702	-1.318	-714	-703	-1.805
Mutaties 2020	Activa	FVA	Kapitaalverstrekkingen en leningen	0	0	0	0	0
			Uitzettingen	0	0	0	0	0
		Vlottende activa	Uitzettingen	-378	82	586	697	695
			Liquide middelen	0	0	0	0	0
			Overlopende activa	0	0	0	0	0
	Passiva	Vaste Passiva	Vaste schuld	4.900	1.400	1.300	1.400	2.500
		Vlottende passiva	Vlottende schuld	-576	0	0	0	0
			Overlopende passiva	0	0	0	0	0
Eventuele boekwinst bij verkoop effecten en (im)materiële vaste activa				0	0	0	0	0

Bijlage 2: Overzicht taakvelden

De begrotingsposten zijn toe te delen aan 3 taakvelden, 0,4 Overhead, 0.5 Treasury en 3.2. Fysieke bedrijfsinfrastructuur. De begroting ziet er als volgt uit:

Taakveld		2023	2024	2025	2026
0.4	Overhead				
	Lasten	86	86	86	86
	Baten	86	86	86	86
0.5	Treasury				
	Lasten	4	5	5	5
	Baten	4	5	5	5
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur				
	Lasten	1.584	6.233	6.331	6.925
	Baten	1.584	6.233	6.331	6.925