



PROGRAMMA BEGROTING 2022

Versie DB 01 april 2021

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 2022	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
4.9	Corona paragraaf	16
5	Financiële begroting	18
5.1	Overzicht van baten en lasten 2022	18
5.2	Omschrijving overzicht baten en lasten	19
6	Meerjarenoverzichten 2021 - 2025	21
6.1	Meerjarenraming 2021 - 2025	21
6.2	Investerings- en financieringsstaat	22
6.3	Overhead	22
6.4	Balansbegroting	23
Bijlage 1:	EMU-saldo	24
Bijlage 2:	Overzicht taakvelden	25

1 Management samenvatting

Grondexploitatie 2021

De programmabegroting 2022 betreft de jaarschijf voor 2022 van de grondexploitatie per 01-01-2021, vastgesteld door het Dagelijks Bestuur (DB) van de GR Bleizo per 01-04-2021. 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 2021 heeft een positief saldo.

Begroting 2022

Voor 2021 staan geen leveringen gepland in afwachting van de visievorming over het gebied Bleizo-West vanuit de deelnemende gemeenten. Alle overige budgetten zijn gerelateerd aan de actuele inzichten zoals het realiseren van een ontsluitingsweg. De fasering in de meerjarenbegroting in de verkoopprognose is afgestemd op het marktonderzoek van Buck Consultants International (BCI) van 2018.

De begroting voor 2022 ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

Lasten	Begroting 2022
Aankoop van grond	0
Milieu	27
Bouwrijp maken	0
Woonrijp maken	366
VTA-lasten	78
Rentelasten	441
Exploitatiekosten	153
Overige lasten	203
Overhead	0
Vennootschapsbelasting	0
Onvoorzien	0
Mutatie onderhanden werk	0
** totaal lasten	1.268
Baten	
Commerciële voorzieningen	0
Bedrijven	0
Overige gronduitgifte	0
Subsidies	0
Overige inkomsten	162
Mutatie onderhanden werk	1.157
** totaal baten	1.319
Saldo van baten en lasten	51

2 Inleiding

Dit is de begroting van de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo (GR Bleizo) voor het jaar 2022 inclusief de meerjarenramingen (2023-2025). De concept begroting wordt in het DB op 01 april 2021 vastgesteld. Vervolgens wordt het naar de raden van de deelnemende gemeenten gestuurd die een zienswijze kunnen indienen. Voor 1 augustus 2021 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. In 2020 is gestart met het ontwerp van de fietsshellingbaan aan de zuidzijde van de Vervoersknoop. De realisatie van de fietsshellingbaan kan deels worden bekostigd uit de beschikbare middelen voor het project, wanneer de resterende financiering beschikbaar is, wordt dit projectonderdeel in 2022 gerealiseerd. Na de uitvoering hiervan en nadat de financiële afwikkeling met de aannemer van de vervoersknoop in 2022 is afgewikkeld, wordt het project financieel administratief 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. De gemeenten Lansingerland en Zoetermeer doorlopen een proces van visievorming voor het gebied Bleizo-West. Indien dit proces en besluitvorming door de raden van beide gemeenten daartoe aanleiding geeft zal de ontwikkeling van dit gebied hierop worden afgestemd. Op basis van de planning van beide gemeenten zal de ontwikkeling van het gebied Bleizo-West hierdoor tot 2024 worden gepauzeerd. Vooralsnog wordt de bovengenoemde ontwikkelingsaanpak waartoe de raden eerder hebben besloten gecontinueerd in 2024. In 2022 richt 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 en geldt tot 2023.

3.3 Projectorganisatie

De projectorganisatie bestaat in 2022 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 2022

Voor het jaar 2022 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;

Ad Algemene activiteiten van de projectorganisatie

1. *Vorbereiden besluitvorming door het DB en AB.* Jaarlijks wordt ten minste uitgegaan van 4 DB- en 2 AB-vergaderingen.
2. *Opstellen jaarrekening 2021, begroting 2023 en mogelijk begrotingswijziging 2022.*

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 liquiditeitenbehoefte. Indien financiering of herfinanciering aan de orde is in 2021 (*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. *Bijwerken planning.* Ieder half jaar wordt de planning bijgewerkt. Daarbij worden eveneens de belangrijkste tijdsrisico's in beeld gebracht en het effect daarvan op de projectplanning. De planning wordt gehanteerd als beheersinstrument.
6. *Communicatie-activiteiten.* Gebruik wordt gemaakt van *verschillende* communicatie instrumenten, met name de website.

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 visievorming voor het gebied Bleizo-West, alsmede ten behoeve van de ontwikkelingsstrategie voor Bleizo-West.

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
			R2020	B2021	B2022	
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	Apparaatskosten	Kosten per inwoner	2,07	1,77	0,82	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	1,8%	1,2%	2,5%	De inhuur voor tijdelijke vervanging of voor inhuur specialisten met specialistische kennis die ontbreekt in de organisatie
5	Overhead	% van totale lasten	0,3%	0,9%	4,7%	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 ingehuurd 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

De kansen en risico's worden middels de Monte Carlo simulatie in kaart gebracht. De Monte Carlo simulatie vormt een statistische benadering waarbij door middel van scenario's het risicoprofiel van de grondexploitatie inzichtelijk wordt gemaakt. Alle risicovariabelen krijgen een bandbreedte en een kansverdeling waarbinnen de onzekerheid zich bevindt. Voor de grondexploitatie zijn mogelijke (financiële) effecten (positief/negatief) ingeschat voor de elementen (nominale) kosten en opbrengsten, marktontwikkeling (indexering en rente) en de factor tijd (planning en fasering). Door simulatie van de grondexploitatie ontstaat een totaalperspectief van alle risicovariabelen in een normale verdeling. Het resultaat van de Monte Carlo analyse bestaat uit zekerheidspercentages op mogelijke saldi en het benoemen en ordenen van risico's en kansen. Voor nadere informatie inzake deze systematiek wordt u verwezen naar de paragraaf grondbeleid. De voornaamste risico's betreft de mogelijk hogere VPB afdracht, de rentelasten en de indexering.

Weerstandsvermogen

Het positieve saldo op contante waarde van de grondexploitatie actualisatie 1-1-2021 bedraagt ca. € 9,1 mln. na belastingen. 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	=	9,1	=	1,18
	Benodigde weerstandscapaciteit		7,7		

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 2020	B 2021	B 2022	B 2023	B 2024	B 2025	Norm	Toelichting
1. Netto schuldquote: relateert de schuldpositie van de gemeente aan de inkomstenstroom	87%	179%	3398%	4580%	668%	669%	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	87%	179%	3398%	4580%	668%	669%	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.	8%	15%	8%	8%	9%	10%	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	96%	217%	3701%	4990%	734%	741%	>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 betreft 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 2022.

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 2022 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 2021 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
40.108.391	€ 19.000	2,20%	12-06-13	8 jaar	2021
40.112.768	€ 10.000	0,14%	26-04-19	5 jaar	2024
1.026.262	€ 6.500	-0,28%	25-05-20	16 mnd.	2021
Totaal	43.500				

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 2022 van GR Bleizo (€ 1,3 miljoen) bedraagt de renterisiconorm in 2022 € 2,5 miljoen. Dat betekent dat in 2022 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 2021 ontheffing gekregen van de provincie Zuid-Holland voor het voldoen aan de renterisiconorm. Voor het begrotingsjaar 2022 en verder zal tevens een verzoek tot ontheffing ingediend worden.

In 2021 is er een tweetal leningen dat geherfinancierd dient te worden.

Renteresultaat taakveld treasury

Bedragen x € 1.000

Renteschema	2022
Externe rentelasten kort- en langlopende geldleningen	441
Externe rentebaten kort- en langlopende geldleningen	0
Saldo rentelasten en rentebaten	441
Rente aan grondexploitatie	441
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. Tot medio 2019 maakte GR Bleizo (tegen betaling) gebruik van huisvesting, telecom en automatisering van de gemeente Zoetermeer. Sindsdien maakt GR Bleizo gebruik van eigen voorzieningen en is het eigendom van het projectbureau en de inventaris overgedragen aan GR Bleizo.

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 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 2021 sluit met een positief saldo van € 10,5 mln. netto contante waarde.

De grondexploitatie met prijspeil 1/1/2021 kent de volgende karakteristieken:

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

Een beknopt mutatieoverzicht van de grondexploitatie met peildatum 1/1/2021 inclusief de raming van kosten en opbrengsten tot het einde van de looptijd, ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

	Boekwaarde	Mutaties	Boekwaarde	Raming	Saldo eind
	31-12-2019	2020	31-12-2020	(reëel)	looptijd
Grondverwerving	32.635	0	32.635	0	32.635
Openbare Werken	5.332	2.253	7.585	27.643	35.229
Afdelings-/Overige kosten	54.279	1.529	55.808	12.051	67.859
Financieringslasten	14.599	464	15.063	4.532	19.596
Opbrengsten	-30.143	-43.248	-73.391	-93.854	-167.245
Winstneming	1.512	2.232	3.744	-3.744	0
Totaal (eindwaarde)	78.214	-36.769	41.445	-53.372	-11.927

Netto contant per 1-1-2021 (negatief bedrag is positief financieel saldo)

-10.467

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 2022 personele kosten gemaakt voor de directeur, secretaris en administrateur, huisvesting e.d.

Financieringslasten

Kosten 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 winstnemering 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 90,0% 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.

Risico's in de grondexploitatie

De grondexploitatie vormt het financieel kader van de ontwikkeling van Bleizo en is gebaseerd op verwachtingen en prognoses. Voor de berekening van de risico's op de grondexploitatie wordt een zogenoemde statistische Monte Carlo analyse uitgevoerd. Doelstelling van deze analyse is om een bepaalde zekerheid en robuustheid van de grondexploitatie te realiseren, afgestemd op een actueel risicoprofiel van de gebiedsontwikkeling.

De Monte Carlo Simulatie vormt een statistische benadering waarbij door middel van scenario's het risicoprofiel van de grondexploitatie inzichtelijk wordt gemaakt. Alle risicovariabelen krijgen een bandbreedte en een kansverdeling waarbinnen de onzekerheid zich bevindt. Voor de grondexploitatie zijn mogelijke (financiële) effecten (positief/negatief) ingeschat voor de elementen (nominale) kosten en opbrengsten, marktontwikkeling (indexering en rente) en de factor tijd (planning en fasering). Door simulatie van de grondexploitatie ontstaat een totaalperspectief van alle risicovariabelen in een normale verdeling. Het resultaat van de Monte Carlo analyse bestaat uit zekerheidspercentages op mogelijke saldi en het benoemen en ordenen van risico's en kansen. Daarnaast kan op basis van de kansverdeling de hoogte van de risicovoorziening worden vastgesteld, uitgaande van het gewenste zekerheidspercentage en het resultaat. Uitgangspunt voor de risicoanalyse is het behalen van 90% zekerheid op het resultaat (saldo contante waarde 1-1-2021).

Uitkomst van de risicoanalyse is tevens een gevoeligheidsanalyse. In de gevoeligheidsanalyse zijn de variabelen met het grootste effect op de totstandkoming van de bandbreedte van het resultaat gerangschikt. Uit de analyse blijkt dat de opbrengstenindex vanaf 2021 en de rente het meeste invloed hebben op het resultaat van de risicoanalyse.

4.9 Corona paragraaf

In 2020 werd Nederland getroffen door de corona-pandemie. In de loop van kwartaal 1 was sprake van een verspreiding van het Covid-19 virus in Nederland en de invoering van diverse maatregelen om de verspreiding te beperken. De verspreiding van het virus heeft echter doorgezet in 2020 en 2021 en de maatregelen zijn stap voor stap verder uitgebreid en geïntensiveerd. Het virus, of zorgvuldiger gesteld, de maatregelen hebben een enorme impact gehad op de wereldwijde en Nederlandse economie. Er was sprake van ongekend sterke en snelle economische krimp, Nederland is net als de rest van Europa en de wereld in een economische recessie beland. De regering heeft een grootschalig economisch steunprogramma uitgevoerd, waardoor de gevolgen van de crisis getemperd en uitgesteld werden. De economische crisis in Nederland is bijzonder gezien de oorzaak, de diepte, de snelheid en de bijzonderheid van stabiele hoge beurskoersen en relatief weinig werklozen. Sommige economische sectoren lijden norm onder de crisis en ander sectoren bloeien verder op. Deze omstandigheden zijn dusdanig dat de coronacrisis voor GR Bleizo bijzondere aandacht behoeft..

- **Kantoorruimte:** bij aanvang van de maatregelen heeft GR Bleizo het kantoor en het gebruik van het kantoor aangepast. Er zijn extra hygiënemaatregelen genomen, looproutes aangegeven, etc. Bezoekers en gebruikers van het kantoor zijn gelimiteerd en gespreid en bovendien geregistreerd. Aanwezigheid op kantoor is maximaal beperkt, hierop wordt regie gevoerd middels roosters en regels. De instructies die VNG voor gemeenten verstrekt zijn ook door GR Bleizo nauwgezet opgevolgd.
- **Personeel:** het personeel is goed geïnformeerd over de maatregelen, wordt begeleid en ondersteund bij de aangepaste manier van werken, het welzijn van het personeel wordt actief gemonitord. De projectorganisatie is in staat om uitval van personeel op te vangen waardoor de output niet in het geding komt, gezien het feit dat de werkzaamheden niet kort cyclisch zijn en taken kunnen worden overgenomen of uitgesteld.
- **Toeleveranciers:** GR Bleizo is voor haar output beperkt afhankelijk van toeleveranciers. Toeleveranciers zijn professionele organisaties die zelf maatregelen hebben genomen om hun leveringen te continueren en de leveringen van diensten en werken zijn algemeen van aard waardoor voldoende alternatieve toeleveranciers beschikbaar zijn. De output van GR Bleizo is niet kwetsbaar door eventuele problemen bij toeleveranciers.
- **Werkprocessen:** werkprocessen zijn aangepast zodat uitvoering kan worden gegeven aan de maatregelen zoals thuiswerken en afstand bewaren. Overleg verloopt overwegend online, bestuursvergaderingen zijn online evenals bijeenkomsten met gemeenteraden. Thuiswerken is ingevoerd, en communicatie vindt per email, telefoon of Teams plaats. De werkprocessen zijn zodanig opgezet dat de output niet minder of van minder kwaliteit is.
- **Informatievoorziening:** GR Bleizo laat zich doorlopend informeren over maatregelen en de gevolgen van de coronacrisis. Dit vindt plaats aan de hand van informatie van VNG en WSGO over personeel, organisatie en werkprocessen. Ten aanzien van de impact op de markt waarin GR Bleizo opereert met de ontwikkeling van het bedrijvenpark en de uitgifte van kavels houdt de organisatie zich op de hoogte middels vakliteratuur, regionale

onderzoeken en rapportages van VNO NCW en onderzoeken van gespecialiseerde adviesbureaus over de gevolgen de landelijke markt voor logistiek vastgoed..

- Klanten: prospects en klanten ondervinden vrijwel allemaal de invloed van de coronacrisis, het beeld is echter zeer gevarieerd van positief tot negatief. De sector Logistiek (de belangrijkste doelgroep) ondervindt beperkte negatieve of zelfs positieve effecten van de coronacrisis. De vraag naar kavels voor logistieke bedrijven op Bleizo is verder toegenomen. De ontwikkeling van bedrijvenpark en gronduitgifte is daarmee relatief ongevoelig voor de effecten van de coronacrisis gebleken.

5 Financiële begroting

5.1 Overzicht van baten en lasten 2022

Hieronder is het overzicht van baten en lasten voor 2022. De begroting 2022 is gebaseerd op de grondexploitatie per 1-1-2021.

(bedragen x € 1.000)

	rekening 2020	begroting 2021	begroting* 2021 na wijz.	begroting 2022
Lasten				
Aankoop van grond	0	0	0	0
Milieu	0	27	27	27
Bouwrijp maken	1.862	169	939	0
Woonrijp maken	392	306	3.713	366
VTA-lasten	1.093	109	598	78
Rentelasten	464	328	409	441
Exploitatiekosten	386	330	383	153
Overige lasten	50	206	5	203
Overhead	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
Mutatie voorziening	0	0	0	0
Mutatie onderhanden werk	36.769	12.597	0	0
** totaal lasten	41.016	14.073	6.074	1.268
Baten				
Commerciële voorzieningen	0	0	0	0
Bedrijven	42.838	0	0	0
Overige gronduitgifte	0	14.847	0	0
Subsidies	0	0	0	0
Mutatie voorziening	0	0	0	0
Overige inkomsten	410	87	84	162
Mutatie onderhanden werk	0	0	6.198	1.156
** totaal baten	43.248	14.934	6.282	1.318
Resultaat	2.232	861	209	51
<i>* inclusief begrotingswijziging nummer 1 van 2021</i>				

5.2 Omschrijving overzicht baten en lasten

Inleiding

De begroting is gebaseerd op de door het bestuur op 01 april 2021 vastgestelde grondexploitatie voor GR Bleizo per 1 januari 2021. De begroting voor 2022 bestaat uit de jaarschijf 2022 van deze grondexploitatie.

Lasten

Grondverwerving

Hieronder vallen kosten voor verwerving van grond. In 2022 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 2022 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 en indexering. In 2022 betreft het rentekosten op de leningen. Er worden geen substantiële renteopbrengsten verwacht.

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 grondverkoop 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 2022 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 2021 - 2025

6.1 Meerjarenraming 2021 - 2025

Hieronder is een overzicht opgenomen van de raming van de lasten en baten van GR Bleizo voor de periode vanaf 2020. Deze raming is gebaseerd op de verschillende jaarschijven van grondexploitatie, zoals die is vastgesteld door het DB van GR Bleizo op 01 april 2021.

(bedragen x € 1.000)

	rekening 2020	begroting* 2021	begroting 2022	begroting 2023	begroting 2024	begroting 2025
Lasten						
Aankoop van grond	0	0	0	0	0	0
Milieu	0	27	27	27	28	29
Bouwrijpmaken	1.862	939	0	0	1.468	1.497
Woonrijpmaken	392	3.713	366	0	3.336	3.403
VTA-lasten	1.093	598	78	79	508	518
Rentelasten	464	409	441	453	462	473
Exploitatiekosten	386	383	153	156	402	410
Overige lasten	50	5	203	225	229	214
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	36.769	0	0	0	0	0
** totaal lasten	41.016	6.074	1.268	940	6.433	6.544
Baten						
Commerciële voorzieningen	0	0	0	97	0	0
Bedrijven	42.838	0	0	0	5.249	5.354
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	410	84	162	255	89	91
Mutatie onderhanden werk	0	6.198	1.156	639	1.622	1.669
** totaal baten	43.248	6.282	1.318	991	6.960	7.114
Resultaat	2.232	209	51	51	527	570
* inclusief begrotingswijziging nummer 1 van 2021						

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 1-1-2021	41.444
mutatie 2021	6.198
Boekwaarde 31-12-2021 geprognotiseerd	47.642
mutatie 2022	1.156
Boekwaarde 31-12-2022 geprognotiseerd	48.798
mutatie 2023	639
Boekwaarde 31-12-2023 geprognotiseerd	49.437
mutatie 2024	1.622
Boekwaarde 31-12-2024 geprognotiseerd	51.059
mutatie 2025	1.669
Boekwaarde 31-12-2025 geprognotiseerd	52.728

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:

<i>Bedragen x € 1.000</i>				
	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Personeel	46	46	92	92
Administratie	14	14	28	28
Grondexploitaties (dekking)	-60	-60	-120	-120
Saldo	0	0	0	0

6.4 Balansbegroting

De geprognostiseerde balans voor de jaren 2021 tot en met 2025 ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

	Real. ultimo 2020	Begroot ultimo 2021	Begroot ultimo 2022	Begroot ultimo 2023	Begroot ultimo 2024	Begroot ultimo 2025
ACTIVA						
Vlottende activa						
Onderhanden werk, waaronder gronden in exploitatie	41.444	47.642	48.798	49.437	51.059	52.728
Kortlopende vorderingen	6.933	0	0	0	0	0
Totaal vlottende activa	48.376	47.642	48.798	49.437	51.059	52.728
Totaal generaal	48.376	47.642	48.798	49.437	51.059	52.728
PASSIVA						
Vaste passiva						
Eigen vermogen	3.744	3.953	4.004	4.055	4.582	5.152
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	43.500	43.500	44.500	45.000	46.000	47.500
Totaal vaste passiva	47.244	47.453	48.504	49.055	50.582	52.652
Vlottende passiva						
Kortlopende schulden	1.132	189	294	382	477	76
Totaal vlottende passiva	1.132	189	294	382	477	76
Totaal generaal	48.376	47.642	48.798	49.437	51.059	52.728

Bijlage 1: EMU-saldo

Bedragen x € 1.000				2021	2022	2023	2024	2025
EMU-SALDO				-6.198	-1.156	-639	-1.622	-1.669
Referentiewaarde				0	0	0	0	0
Verschil				-6.198	-1.156	-639	-1.622	-1.669
Mutaties 2020	Activa	FVA	Kapitaalverstrekkingen en leningen	0	0	0	0	0
			Uitzettingen	0	0	0	0	0
		Vlottende activa	Uitzettingen	-6.933	0	0	0	0
			Liquide middelen	0	0	0	0	0
			Overlopende activa	0	0	0	0	0
	Pas-siva	Vaste Pas-siva	Vaste schuld	209	1.051	551	1.527	2.070
		Vlottende passiva	Vlottende schuld	-943	105	88	95	-401
			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	2022	2023	2024	2025
0.4 Overhead				
Lasten	60	60	120	120
Baten	60	60	120	120
0.5 Treasury				
Lasten	441	453	462	473
Baten	441	453	462	473
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur				
Lasten	826	487	5.972	6.071
Baten	826	487	5.972	6.071