

PROGRAMMA BEGROTING 2019

Concept



Bleiswijk, 27 maart 2018

INHOUD

1	Management samenvatting	2
2	Inleiding	3
3	Beleidsbegroting	5
3.1	Doelstelling/effect van beleid	5
3.2	Beleidskaders	5
3.3	Projectorganisatie	5
3.4	Geplande activiteiten 2019	6
3.5	Samenwerking	8
3.6	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	11
4.5	Financieringsparagraaf	11
4.6	Bedrijfsvoeringparagraaf	13
4.7	Paragraaf Verbonden Partijen	14
4.8	Paragraaf Grondbeleid	14
5	Financiële begroting	17
5.1	Overzicht van baten en lasten 2019	17
5.2	Omschrijving overzicht baten en lasten	17
6	Meerjarenoverzichten 2019-2022	20
6.1	Meerjarenraming 2019-2022	20
6.2	Investerings- en financieringsstaat	21
6.3	Overzicht taakvelden	21
6.4	Overhead	21
6.5	Balansbegroting	22

Bijlage:

EMU Saldo

1 Management samenvatting

Grondexploitatie 2018

De programmabegroting 2019 betreft de jaarschijf voor 2019 van de grondexploitatie per 01-01-2018, vastgesteld door het DB van de GR Bleizo per 13 april 2018. 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 2018 heeft een negatief saldo.

Begroting 2019

Voor 2019 staan een aantal verkopen geland, alle overige budgetten zijn gerelateerd aan deze verkopen en de actuele inzichten. De fasering in de verkoopprognose is afgestemd op het marktonderzoek van Buck Consultants International van 2015.

De begroting voor 2019 ziet er als volgt uit (bedragen x € 1.000):

Bedragen x € 1.000	
Lasten	
Aankoop van grond	0
Milieu	29
Bouwrijpmaken	2.070
Woonrijpmaken	2.816
VTA-lasten	1.361
Rentelasten	1.897
Exploitatiekosten	319
Overige lasten	14.441
Overhead	0
Vennootschapsbelasting	0
Onvoorzien	0
** totaal lasten	22.932
Baten	
Commerciele voorzieningen	1.664
Bedrijven	703
Overige gronduitgifte	14.557
Subsidies	0
Overige inkomsten	92
** totaal baten	17.016
Mutatie Onderhandenwerk	5.915
Gerealiseerd resultaat	0

2 Inleiding

Dit is de begroting van de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo (GR Bleizo) voor het jaar 2019 inclusief de meerjarenramingen (2020-2022). De concept begroting wordt in het Dagelijks Bestuur op 13 april 2018 vastgesteld. Vervolgens wordt het naar de raden van de deelnemende gemeenten gestuurd die een zienswijze kunnen indienen. Voor 1 augustus 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.

Nadat de beide gemeenteraden van Lansingerland en Zoetermeer in 2015 hebben ingestemd met de realisatie van het OV Knooppunt Bleizo, is hiermee een belangrijke mijlpaal behaald en wordt invulling gegeven aan de voorwaarde voor de ontwikkeling van Bleizo op een hoog ambitieniveau. De komst van het OV knooppunt maakt het mogelijk om een gebied te ontwikkelen met functies die allen mogelijk zijn in de nabijheid van een ov knooppunt, zoals grootschalige leisure functies, kantoren en voorzieningen. Tevens is het besluit over de realisatie van het OV knooppunt bepalend voor het op te stellen bestemmingsplan, dat moet voorzien in de planologische conditionering van de gebiedsontwikkeling.

De ontwikkeling van Bleizo vindt plaats conform de in 2013 door de raden van Lansingerland en Zoetermeer vastgestelde ontwikkelingsaanpak "Ontwikkeling Bleizo Van plan naar Strategie". In 2019 wordt deze marktconforme ontwikkelingsaanpak gecontinueerd.

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.

Juridische structuur

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 Algemeen bestuur 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 Algemeen Bestuur en van het Dagelijks Bestuur, die geen lid van het Algemeen Bestuur kan zijn, wordt door het Algemeen Bestuur benoemd, geschorst en ontslagen. Voor de benoeming van de secretaris, welke een door één van de deelnemende gemeenten voor te dragen medewerker (al dan niet in loondienst) zal zijn, dient het Dagelijks Bestuur een voorstel in bij het Algemeen Bestuur.

Directeur

De directeur wordt door het Algemeen Bestuur benoemd, geschorst en ontslagen. Onder verantwoordelijkheid van de directeur is een administrateur en een controller belast met het zorg dragen voor de financiële 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 2013 door de raden van Lansingerland en Zoetermeer vastgestelde ontwikkelingsaanpak “Ontwikkeling Bleizo Van plan naar Strategie”. In de Bestuursovereenkomst van 1 februari 2008 is opgenomen dat de doelstelling van GR Bleizo is om op basis van de visie Landschap als Podium het Bleizo-gebied te ontwikkelen en met name de stedenbaanhalte Bleizo te realiseren. In 2013 heeft GR Bleizo het rapport ‘*Ontwikkeling Bleizo – van plan naar strategie*’ opgesteld en aangeboden aan de beide gemeenteraden. De gemeenteraden hebben het rapport vastgesteld. Met de herijking van de ontwikkelingsvisie voor Bleizo is bereikt dat Bleizo beter in kan spelen op de trend om meer flexibel en marktgericht te ontwikkelen. De vaststelling van de nieuwe 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. In 2015 hebben de beide raden van Lansingerland en Zoetermeer besloten tot realisatie van het OV Knooppunt Bleizo, waarmee een belangrijke mijlpaal in het proces naar realisatie van één van de doelstellingen is behaald.

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.

Conditie:

- Uitvoering van de Bedieningsovereenkomst Station Bleizo 2014 en de Realisatieovereenkomst Vervoersknoop Bleizo 2014 door de contractspartijen ProRail, MRDH, gemeente Zoetermeer en GR Bleizo;
- Beschikkingmacht over de benodigde gronden door GR Bleizo;
- Vaststelling van het bestemmingsplan Hoefweg-Zuid door de gemeenteraad van Lansingerland, dat de planologische condities verschaft voor de ontwikkeling en verkoop van gronden;
- Economische ontwikkeling die zodanig is dat ondernemers en projectontwikkelaars/beleggers gaan investeren.

3.3 Projectorganisatie

De projectorganisatie bestaat in 2019 uit een projectbureau met een projectdirecteur, met een secretaris, secretaresse/office manager, controller, administrateur, projectleiders, een planeconoom, een markerteer en aangevuld met

specialisten diverse terreinen. De projectorganisatie staat onder leiding van de directeur van de gemeenschappelijke regeling. In 2019 functioneren naar verwachting verschillende werkgroepen, in een gevarieerde samenstelling waarbij tevens medewerkers van de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer en partijen waarmee wordt samengewerkt (zoals Prisma). Voor het uitvoeren van de (deel)opdrachten worden separate integrale teams gevormd. Zo zijn onder andere werkgroepen actief met:

- marketing en communicatie
- ontwikkeling
- financiën/belastingen/planeconomie
- planologische conditionering/vergunningen
- bouw- en woonrijpmaken
- Regionale samenwerking Logistieke Hotspot A12 corridor

3.4 Geplande activiteiten 2019

Voor het jaar 2019 zijn de volgende activiteiten voorzien in de begroting:

- algemene activiteiten van de projectorganisatie;
- activiteiten in het kader van marketing en acquisitie
- de activiteiten in het kader van de ontwikkeling;

Ad Algemene activiteiten van de projectorganisatie

1. *Vorbereiden besluitvorming door het Dagelijks en Algemeen Bestuur.* Jaarlijks wordt ten minste uitgegaan van 4 DB- en 2 AB-vergaderingen.
2. *Opstellen jaarrekening 2018, begroting 2020 en mogelijk begrotingswijziging 2019.*
3. *Plan economische activiteiten.* Deze zijn als volgt onder te verdelen:
 - A. In de grondexploitatie dienen de beleidsmatige en planologische ontwikkelingen verwerkt te worden, voor zover van toepassing als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan Hoefweg-Zuid, provinciaal beleid en beleid van de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer.
 - B. In de grondexploitatie moeten majeure ontwikkelingen zichtbaar zijn. Zodra marktinitiatieven als de verkoop van gronden aan grootschalige leisure initiatieven doorgang vinden, dienen deze in de grondexploitatie en risicoanalyse verwerkt te worden.
 - C. *Concreter maken van grondexploitatie.* De grondexploitatie bestond voor 2019 grotendeels uit aannames en normbedragen. Omdat GR Bleizo steeds meer naar de uitvoering gaat, worden deze normbedragen nu steeds vaker vervangen door onderbouwde berekening. Het bedrijventerrein is qua ontwikkeling het eerst aan de orde. Diverse grondbiedingen zullen worden opgesteld en onderhandelingsprocessen financieel begeleid met als doel om verkoopopbrengsten te realiseren.
 - D. Monitoring en rapportage. Ieder half jaar wordt een update gemaakt van de grondexploitatie en risicoanalyse waarin de feiten uit het achterliggende

kwartaal 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.

- E. Analyse en advisering bij grondtransacties. Indien sprake is van de verkoop van gronden die geen standaard bouwrijpe kavels betreffen, maar bijvoorbeeld de verkoop van niet bouwrijpe grond of waarbij afspraken worden gemaakt over kostenverdelingen tussen GR Bleizo en de initiatiefnemer voor bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte of parkeermaatregelen, dan vindt hierop planeconomische analyse en advisering plaats.
4. *Treasury-activiteiten.* Monitoren liquiditeitsbehoefte. Indien financiering of herfinanciering aan de orde is in 2019 (*afhankelijk van uitgaven en inkomsten door grondverkoop*) 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 en vindt bijstellen van de detailplanningen per deelproject plaats. Daarbij worden eveneens de belangrijkste tijdsrisico's in beeld gebracht en het effect daarvan op de projectplanningen. Ieder kwartaal wordt dit opgenomen in de voortgangsrapportage. De planning wordt gehanteerd als beheersinstrument.
 6. *Communicatie-activiteiten.* Gebruik wordt gemaakt van diverse communicatie instrumenten: website, nieuwsflits GR Bleizo en publicaties in diverse magazines als vaste pijlers voor de communicatie. Verder worden evenementen rondom mijlpalen aangegrepen voor publiciteit in de pers.
 7. *Marktbenadering.* Benaderen markt. Ten behoeve van marketing en acquisitie worden marktpartijen (bedrijven, ontwikkelaars, investeerders, intermediairs) benaderd met als doel zich te vestigen op Bleizo en grond af te nemen. Waar mogelijk en passend wordt dit uitgevoerd in samenwerking met het Bedrijfschap Hoefweg respectievelijk Prisma.

Ad Activiteiten ontwikkeling Bleizo Business Park (BBP)

1. *Woonrijp maken 1^e fase Bleizo Business Park.* Waar GR Bleizo grond verkoopt voor de vestiging van bedrijven op het Bleizo Business Park worden gronden bouwrijp gemaakt, volgens de just-in-time benadering. Uitgangspunt is dat kosten worden gemaakt indien noodzakelijk voor grondverkoop en zo laat mogelijk. gekoppeld aan verwachte grondverkoop in 2019 zal ook het betreffende deel van Bleizo Business Park bouwrijp gemaakt worden.
2. *Opstart parkmanagement.* Met de vestiging van de bedrijven op Bleizo zal tevens het parkmanagement worden opgestart.

3.5 Samenwerking

De samenwerking tussen GR Bleizo en het Bedrijvenschap Hoefweg respectievelijk het Bedrijvenpark Prisma heeft geleid tot verdere afstemming in de planontwikkeling, marketing en acquisitie. De betrokken partijen hebben in 2016 afgesproken de samenwerking te intensiveren, dit is ingezet in 2017 en zal naar verwachting continueren tot en met 2020.

Het gebied Bleizo maakt onderdeel uit van de A12 zone. Verschillende overheden, de provincie Zuid-Holland, MRDH, gemeenten en gemeenschappelijke regelingen werken voor de A12 zone samen op het gebied van beleid en de uitvoering van projecten (investeringen). Een van de initiatieven in de ontwikkeling van een regionale logistieke hotspot. Het gebied Bleizo heeft hierin een positie en kan bijdragen aan de ontwikkeling van de A12 zone en ook profiteren van de ontwikkeling van de A12 zone. Waar passend en nodig werkt GR Bleizo samen met de andere betrokken overheden om invulling te geven aan de versterking/ontwikkeling van de A12 zone.

3.6 Beleidsindicatoren

Vanaf 2018 is GR Bleizo op grond van de BBV verplicht onderstaande beleidsindicator in de begroting op te nemen. Aangezien de GR Bleizo geen inwoners heeft vallen de beleidsindicatoren waarbij gerekend wordt met inwoners af. Alle uitgaven van overhead worden gezien als projectuitgaven. De kosten aan overhead zijn dan ook € 0.

Hoofdtakveld	Onderwerp	Omschrijving	Bron	Indicator
0. Bestuur en ondersteuning	Overhead	% van de totale lasten	Eigen begroting	0%

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. GR Bleizo heeft, vanwege de nader uitgewerkte afspraken met betrekking tot de bijdrage vanuit de gemeente Zoetermeer ten behoeve van de het OV knooppunt, per ultimo 2017 een negatief eigen vermogen. De grondexploitatie is verlieslatend, beide deelnemende gemeenten voor 50% garant staan in geval van tegenvallers.

De ontwikkeling van de GR Bleizo zit in 2019 deels in de uitvoering, maar ook nog deels in de planvorming t.a.v. marktinitiatieven. De ontwikkeling van Bleizo kent evenwel een lange doorlooptijd, wat betekent dat er altijd (conjuncturele) mee- en tegenvallers kunnen zijn.

Risico analyse

De kansen en risico's worden middels de Monte Carlo analyse in kaart gebracht. De Monte Carlo analyse 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.

Weerstandvermogen

Het saldo contante waarde van de grondexploitatie actualisatie 1-1-2018 bedraagt ca. € 6,9 mln. negatief. Op basis van de huidige inzichten is bij een zekerheidspercentage van 82,5% een risicovoorziening van € 5,3 mln. noodzakelijk om in 82,5% van de gevallen een resultaat van minimaal +/- € 6,9 mln. te behalen. Zowel de gemeente Lansingerland als Zoetermeer staan garant voor eventuele verliezen. Bij een verwacht negatief saldo van de grondexploitatie zullen beide gemeenten voor hun aandeel (50%) een voorziening treffen. Het huidig benodigd weerstandsvermogen is circa € 5,3 mln. Dit bedrag kan als volgt afgedekt worden:

• Waarborg Zoetermeer	€ 2,65
• Waarborg Lansingerland	<u>€ 2,65</u>
Totaal	€ 5,30

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 2017	B 2018	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	Norm	Toelichting
1. Netto schuldquote: relateert de schuldpositie van de gemeente aan de inkomstenstroom	1711%	810,1%	316,4%	1261,4%	1403,0%	1445,9%	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	1711%	810,1%	316,4%	1261,4%	1403,0%	1445,9%	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.	-13%	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	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	1508%	810%	316%	1261%	1403%	1446%	>0	Gezien de aard van de activiteiten van 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	Bij 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 verwacht verlies waar een voorziening voor is gevormd. De financiële positie is daarmee kwetsbaar.

4.4 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

Op de balans van 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 2013 is het Treasurystatuut gewijzigd. 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.

Kasgeldlimiet

GR Bleizo mag niet onbeperkt kort geld aantrekken. Om te voorkomen dat er teveel kortgeld 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 GR Bleizo komt dat uit op € 1,9 mln. (=8,2% van € 23,6 mln.) in 2018.

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. Vlottende middelen zijn alle vorderingen die binnen een jaar om te zetten zijn in geld. Het verloop van het kort geld wordt voor 2018 als volgt ingeschat:

Bedragen x € 1.000

	Q1	Q2	Q3	Q4
Vlottende schuld	0	0	0	0
Vlottende middelen	1.316	1.344	1.373	1.401
Saldo	1.316	1.344	1.373	1.401
Kasgeldlimiet	470	470	470	470
Ruimte	1.786	1.814	1.843	1.871
Overschrijding	0	0	0	0

In 2019 zal GR Bleizo binnen de kasgeldlimiet blijven.

Renterisiconorm

Naast kortlopende gelden heeft GR Bleizo ook langlopende gelden aangetrokken. Langlopende gelden zijn leningen met een looptijd langer dan 1 jaar. Medio maart 2018 is de financieringsstructuur als volgt:

Leningnr.	Hoofdsom	Rente	Ingangsdatum	looptijd	einde
40.105.314	7.000.000	3,635%	26-04-10	10 jaar	2020
40.405.919	10.000.000	2,990%	7-10-10	9 jaar	2019
40.106.502	6.000.000	3,830%	7-03-11	7 jaar	2018
40.106.421	6.500.000	3,875%	7-02-11	8 jaar	2019
40.108.391	19.000.000	2,200%	12-06-13	8 jaar	2021
40.110.373	7.500.000	0,150%	5-02-16	2 jaar	2018
Totaal	56.000.000				

Ook voor de langlopende leningen bestaat een norm om te voorkomen dat er teveel renterisico op langlopende leningen wordt gelopen. Deze norm heet de renterisiconorm. Deze renterisiconorm bestaat uit de eis dat de som van de aflossingen en de rentewijzigingen in een bepaald jaar kleiner zijn dan 20% van de begroting van een bepaald jaar. Bij het begrotingstotaal van € 22,9 mln. wordt de renterisiconorm voor 2019 berekend op € 4,6 mln. (> de minimale omvang van € 2,5)). Afwijkingen zijn toegestaan, maar het gemiddelde van 4 jaar moet weer voldoen aan de 20% norm.

Stap	Variabelen	2018	2019	2020	2021
1	Renteherziening	0	0	0	0
2	Aflossingen	13.500	16.500	7.000	19.000
3	Renterisico (=1+2)	13.500	16.500	7.000	19.000
4	renterisiconorm	4.586			
5	Overschrijding rentenorm	-8.914			

Gezien de aard van de werkzaamheden van GR Bleizo, waarbij sprake is van grote voorinvesteringen, staat de totale financieringsbehoefte onder druk in relatie tot de rente risico norm. Een mogelijkheid waar je als GR dan gebruik van kunt maken is ontheffing aanvragen voor de rente risico norm. Dit zal dan waarschijnlijk ook voor 2019, op basis van de huidige inzichten, aangevraagd worden.

Renteresultaat taakveld treasury

Renteschema	2019
Externe rentelasten kort- en langlopende geldleningen	1.897
Externe rentebaten kort- en langlopende geldleningen	0
Saldo rentelasten en rentebaten	1.897
Rente aan grondexploitaties	1.897

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. De GR Bleizo heeft zelf geen personeel in dienst en gebruikt (tegen betaling) de computers, printers enz. van gemeente Zoetermeer. Voorts gebruikt zij de ruimte in het bestaande projectbureau en zijn alleen de bureaus en kasten haar eigendom.

De leden van het Algemeen en het Dagelijks Bestuur 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 Algemeen Bestuur heeft een directeur, een secretaris, een controller en een administrateur aangesteld. Voor de exploitatie van GR Bleizo worden nog de volgende kosten gemaakt:

- Huisvesting. Medio 2010 heeft GR haar intrek genomen in het projectbureau VOHL waardoor GR Bleizo op locatie in het GR Bleizo-gebied gehuisvest is.
- Informatisering & automatisering. Gewerkt wordt op een eigen externe server.
- Er is voor 2019 budget geraamd voor directe communicatie en marketingkosten, niet zijnde personeelskosten. Te noemen zijn een bijdrage aan een stand voor een beurs alsmede indirecte marketing in allerlei bladen, website en nieuwsbrieven.

Om de directie te ondersteunen en om input te leveren aan de externe adviseurs worden in 2018 de volgende diensten van de gemeenten ingehuurd:

- Stedenbouwkundige, milieukundige en verkeerskundige ondersteuning, die incidentele vragen beantwoorden rond de vestiging van bedrijven.
- RO medewerkers die onder andere de relevante publiekrechtelijke kaders volgen en vragen rond (omgevings)vergunningen en MER-procedures afhandelen.
- Civieltechnische adviseurs die de voorbereiding en begeleiding van de uitvoering van diverse werken doen.
- Accountmanagers/acquisiteurs die de contacten met de markt onderhouden.

Voor de kosten is uitgegaan van wat gebruikelijk is inzake de uitleen van personeel in beide gemeenten. De diensten planeconomie, communicatie contractvorming, die

jaarlijks diverse producties leveren, worden rechtstreeks extern ingehuurd om voor GR Bleizo te werken. Beide gemeenten hebben onvoldoende capaciteit om dit zelf te kunnen leveren. Bovendien onderstreept dit de zelfstandigheid van GR Bleizo. Wel wordt aansluiting gezocht met het beleid van beide gemeenten. Voor financieel economische aspecten vindt periodiek een afstemmingsoverleg met gemeentefunctionarissen plaats.

Tot slot moet opgemerkt worden dat GR Bleizo in zijn algemeenheid draagvlak nodig heeft van beide gemeenten. Dat vraagt om het betrekken en informeren van beide gemeenten, bijvoorbeeld door participatie van gemeentelijke functionarissen en/of accountmanagers in werkgroepen van GR Bleizo.

4.7 Paragraaf Verbonden Partijen

De GR Bleizo kan volgens de Regeling in andere rechtspersonen of samenwerkingsverbanden deelnemen. Dat is thans niet het geval. GR Bleizo werkt wel samen met MRDH en ProRail als opdrachtgevers voor de vervoersknoop Bleizo, maar deze samenwerking is gebaseerd op de hiervoor gesloten Bedieningsovereenkomst en Realisatieovereenkomst, waarbij geen sprake is van Verbonden Partijen.

4.8 Paragraaf Grondbeleid

GR Bleizo heeft tot doel het gebied te ontwikkelen. Dit doet de GR door gronden aan te kopen, het gebied bouw- en woonrijp te maken en kavels bedrijventerrein te verkopen.

Aan- en verkopen van grond

GR Bleizo kent een actieve grondverwerving. In 2013 is de huidige locatie van TenneT aan de GR in eigendom overgedragen. Daarmee zijn alle gronden verworven binnen het werkingsgebied van GR Bleizo. Voor de aanleg van de Laan van Mathenesse zijn twee kleine percelen verworven in 2016 ten behoeve van de aanleg, welke zijn geleverd aan de gemeente Lansingerland. Voor 2019 e.v. staan de uitgiftes gepland, op basis van de langjarige gronduitgifte-prognose zou dit ca. 1,5-2,5 ha bedragen.

Grondexploitatie

Op 29 april 2018 is de grondexploitatie 2018 vastgesteld. Deze grondexploitatie eindigt op een resultaat van € 6,9 mln. negatief op contante waarde per 01-01-2018. Deze grondexploitatie is geen blauwdruk, maar beweegt mee met de planontwikkeling en marktomstandigheden. Het geeft een zo getrouw mogelijk beeld van de verwachtingen en houdt financieel gezien voorzichtigheidshalve rekening met scenario bedrijventerrein vanuit rapport 'Ontwikkeling Bleizo - Van plan naar Strategie' uit 2013. In de exploitatie zijn alle grondaankopen, de kosten van bouwen woonrijp maken alsmede andere kosten in verband met de productie van bouwrijpe grond verwerkt. Aan de opbrengstenkant staan de inkomsten uit grondverkoop voor bedrijven, kantoren en een aantal voorzieningen als een (deel

van) een leisure-instelling, een hotel, een detailhandelsfunctie etc. Grondprijzen zijn gebaseerd op grondprijzen die in de regio worden gehanteerd.

De grondexploitatie met prijspeil 1/1/2018 kent de volgende karakteristieken:

- looptijd tot en met 2042 ofwel 25 jaar
- rentepercentage 2,50 %
- indexering kosten:
 - o jaar 1 t/m 3: 1,5 %
 - o jaar 4 t/m 10: 2,0 %
 - o jaar 11 e.v. 0%
- indexering opbrengsten:
 - o jaar 1 t/m 3: 1,0 %
 - o jaar 4 t/m 10: 2,0 %
 - o jaar 11 e.v. 0%
- Boekwaarde grondexploitatie per 1-1-2018 € 58,51 mln.; bestaande uit € 87,95 mln. lasten en € 29,44 mln. baten
- Restant raming tot einde looptijd € 62,26 mln. (nominaal); bestaande uit € 55,67 mln. lasten en € 117,93 mln. baten

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 (per kwartaal);
- 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 82,5% 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.

Bouwrijp maken

In 2017 is gestart met het bouwrijp maken van een deel van het plangebied Bleizo Business Park. De Laan van Mathenesse is in 2016 aangelegd.

Woonrijp maken

In 2019 wordt een deel van het Bleizo Business Park woonrijp gemaakt d.m.v. de aanleg van wegen, groen en water.

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

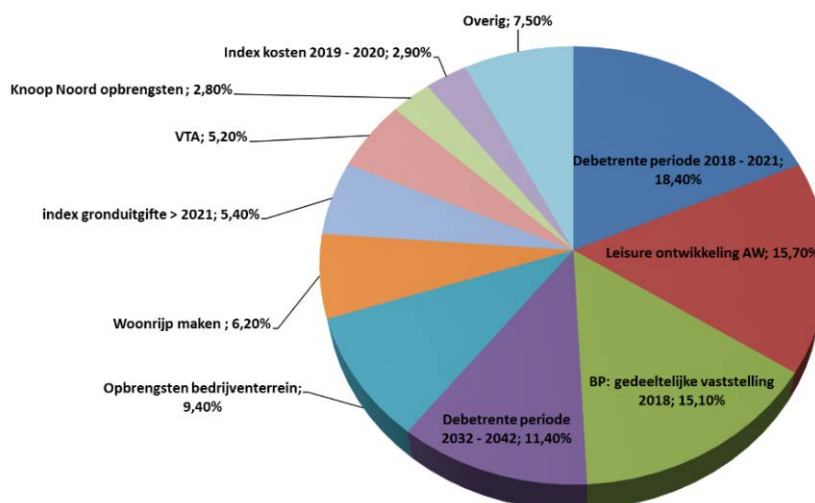
De oplevering van de vervoersknoop is gepland per eind 2018. De administratieve en financiële afhandeling zal waarschijnlijk in de eerste helft van 2019 gerealiseerd worden. De bijdrage is in de begroting 2019 voorzien.

Exploitatielasten

Conform voorgaande begrotingen worden er ook in 2019 personele kosten gemaakt voor de directeur, secretaris en administrateur, huisvesting e.d.

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 analyse 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. Naast een risicoprofiel geeft de Monte Carlo simulatie ook een gevoeligheidsanalyse. In de gevoeligheidsanalyse zijn de variabelen gerangschikt op basis van de invloed op de totstandkoming van de bandbreedte van het resultaat. Op basis van de uitgevoerde analyse blijkt dat de uitgifte van bedrijfskavels (tempo en index) en de debetrente het grootste effect hebben en daardoor het grootste risico vormen in de grondexploitatie.



5 Financiële begroting

5.1 Overzicht van baten en lasten 2019

Hieronder is het overzicht van baten en lasten voor 2019. De begroting 2019 is gebaseerd op de grondexploitatie per 1-1-2018.

(bedragen x € 1.000)

	rekening 2017	begroting 2018	begroting* 2018 na wijz.	begroting 2019
Lasten				
Aankoop van grond	0	0	0	0
Milieu	0	29	65	29
Bouwrijpmaken	0	2.442	1.933	2.070
Woonrijpmaken	0	3.778	2.552	2.816
VTA-lasten	422	1.941	1.268	1.361
Rentelasten	1.464	1.085	1.545	1.897
Exploitatiekosten	263	343	314	319
Overige lasten	52	14.227	549	14.441
Overhead	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
Mutatie voorziening	0	0	0	0
** totaal lasten	2.201	23.844	8.227	22.932
Baten				
Commerciële voorzieningen	0	1.647	0	1.664
Bedrijven	0	4.659	0	703
Overige gronduitgifte	0	0	0	14.557
Subsidies	0	0	0	0
Mutatie voorziening	1.218	0	0	0
Overige inkomsten	50	93	91	92
** totaal baten	1.268	6.399	91	17.016
Mutatie Onderhandenwerk	2.151	17.445	8.136	5.915
Gerealiseerd resultaat	1.218	0	0	0

* inclusief begrotingswijziging nummer 1 van 2018

5.2 Omschrijving overzicht baten en lasten

Inleiding

De begroting is gebaseerd op de door het bestuur op 13 april 2018 vastgestelde grondexploitatie voor GR Bleizo per 1 januari 2018. De begroting voor 2019 bestaat uit de jaarschijf 2019 van deze grondexploitatie.

Lasten

Grondverwerving

Hieronder vallen kosten voor verwerving van grond. In 2019 worden geen grondaankopen verwacht.

Milieu

Hieronder vallen alle kosten voor onderzoeken en schoonmaken van de gronden. Voor 2019 wordt rekening gehouden met onderzoeken naar Niet Gesprongen Explosieven en overige onderzoeken als archeologie.

Bouwrijp maken

Onder bouwrijp maken vallen de voorbereidingskosten voor het bouwrijp maken van het terrein (grondwerk). In de jaarschijf 2019 staan met name kosten begroot in verband met Bleizo Business Park en de infrastructuur van en naar het OV Knooppunt.

Woonrijp maken

Onder woonrijp maken vallen de inrichtingskosten van het gebied ten westen van de HSL.

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 (zie ook paragraaf 2.1). Hiervan zijn uitgezonderd de kosten van de directeur, de secretaris, de huisvesting, ICT en directe marketing kosten voor maquettes etc. Die vallen onder de exploitatielasten.

Rente- en indexeringkosten

Het saldo van rentekosten en renteopbrengsten en indexering. In 2019 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. Voor 2019 is hier o.a. de bijdrage aan de vervoersknoop begroot.

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 2019 wordt hier onder andere rekening gehouden met reclame inkomsten.

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 2019-2022

6.1 Meerjarenraming 2019-2022

Hieronder is een overzicht opgenomen van de raming van de lasten en baten van GR Bleizo voor de periode vanaf 2018. Deze raming is gebaseerd op de verschillende jaarschijven van grondexploitatie, zoals die is vastgesteld door het DB van GR op 13 april 2018.

(bedragen x € 1.000)

	rekening 2017	begroting * 2018	begroting 2019	begroting 2020	begroting 2021	begroting 2022
Lasten						
Aankoop van grond	0	0	0	0	0	0
Milieu	0	65	29	22	53	6
Bouwrijpmaken	0	1.933	2.070	1.377	796	773
Woonrijpmaken	0	2.552	2.816	1.500	1.530	1.480
VTA-lasten	422	1.268	1.361	623	513	496
Rentelasten	1.464	1.545	1.897	1.781	1.765	1.740
Exploitatiekosten	263	314	319	324	330	216
Overige lasten	52	549	14.441	56	94	105
Overhead	0	0	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0
Mutatie voorziening	0	0	0	0	0	0
** totaal lasten	2.201	8.227	22.932	5.681	5.080	4.816
Baten						
Commerciële voorzieningen	0	0	1.664	1.680	1.050	707
Bedrijven	0	0	703	4.804	4.330	5.646
Overige gronduitgifte	0	0	14.557	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0	0	0
Mutatie voorziening	1.218	0	0	0	0	0
Overige inkomsten	50	91	92	93	95	96
** totaal baten	1.268	91	17.016	6.577	5.474	6.449
Mutatie Onderhandenwerk	2.151	8.136	5.915	-896	-395	-1.633
Gerealiseerd resultaat	1.218	0	0	0	0	0
* inclusief begrotingswijziging nummer 1 van 2018						

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 1-1-2018		58.508
mutatie 2018	<u>8.136</u>	
Boekwaarde 31-12-2018 geprognostiseerd		66.644
mutatie 2019	<u>5.915</u>	
Boekwaarde 31-12-2019 geprognostiseerd		72.559
mutatie 2020	<u>-896</u>	
Boekwaarde 31-12-2020 geprognostiseerd		71.663
mutatie 2021	<u>-395</u>	
Boekwaarde 31-12-2021 geprognostiseerd		71.269
mutatie 2022	<u>-1.633</u>	
Boekwaarde 31-12-2022 geprognostiseerd		69.635

6.3 Overzicht taakvelden

De begrotingsposten zijn toe te delen aan 2 taakvelden, 0.5 Treasury en 3.2. Fysieke bedrijfsinfrastructuur. De begroting ziet er als volgt uit:

		<i>Bedragen x € 1.000</i>			
	Taakveld	2019	2020	2021	2022
0.5	Treasury				
	Lasten	1.897	1.781	1.765	1.740
	Baten	1.897	1.781	1.765	1.740
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur				
	Lasten	21.035	3.901	3.315	3.076
	Baten	21.035	3.901	3.315	3.076

6.4 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 kosten aan overhead zijn als gevolg hiervan dan ook € 0.

6.5 Balansbegroting

De geprognostiseerde balans voor de jaren 2019 tot en met 2022 ziet er als volgt uit:

Balansbegroting B2018-2022	Real	Begr	Begr	Begr	Begr	Begr
(bedragen x € 1000,-)	Ultimo	Ultimo	Ultimo	Ultimo	Ultimo	Ultimo
ACTIVA	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Vlottende activa						
Onderhanden werk, waaronder gronden in exploitatie	58.508	66.644	72.559	71.663	71.269	69.635
Kortlopende vorderingen	530	356	441	337	231	365
Totaal vlottende activa	59.038	67.000	73.000	72.000	71.500	70.000
Totaal generaal	59.038	67.000	73.000	72.000	71.500	70.000

PASSIVA	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Vaste passiva						
Eigen vermogen	-6.939	-6.939	-6.939	-6.939	-6.939	-6.939
Voorzieningen	6.939	6.939	6.939	6.939	6.939	6.939
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	56.000	64.000	70.000	70.000	70.000	69.000
Totaal vaste passiva	56.000	64.000	70.000	70.000	70.000	69.000
Vlottende passiva						
Kortlopende schulden	3.038	3.000	3.000	2.000	1.500	1.000
Totaal vlottende passiva	3.038	3.000	3.000	2.000	1.500	1.000
Totaal generaal	59.038	67.000	73.000	72.000	71.500	70.000

Bijlage: EMU saldo

EMU		2017	2018	2019	2020	2021	2022
		volgens realisatie rekening (* € 1.000)	volgens begroting (* € 1.000)	volgens begroting (* € 1.000)	volgens meerjaren-raming (* € 1.000)	volgens meerjaren-raming (* € 1.000)	volgens meerjaren-raming (* € 1.000)
1	Exploitatiesaldo vóór toevoeging aan c.q. onttrekking uit reserves (zie BBV, artikel 17c).	1.218	0	0	0	0	0
2 +	Afschrijvingen ten laste van de exploitatie.						
3 +	Bruto dotaties aan de post voorzieningen ten laste van de exploitatie.						
4 -	Investerings in (im)materiële vaste activa die op de balans worden geactiveerd						
5 +	Baten uit bijdragen van andere overheden, de Europese Unie en overigen, die niet op de exploitatie zijn verantwoord en niet al in mindering zijn gebracht bij post 4						
6 +	Desinvesteringen in (im)materiële vaste activa: Baten uit desinvesteringen in (im)materiële vaste activa (tegen verkoopprijs), voorzover niet op exploitatie verantwoord						
7 -	Aankoop van grond en de uitgaven aan bouw-, woonrijp maken e.d. (alleen transacties met derden die niet op de exploitatie staan)	2.151	8.136	5.915	-896	-395	-1.633
8 +	Baten bouwgrondexploitatie: Baten voorzover transacties niet op exploitatie verantwoord						
9 -	Lasten op balanspost Voorzieningen voorzover deze transacties met derden betreffen	1.218					
10 -	Lasten ivm transacties met derden, die niet via de onder post 1 genoemde exploitatie lopen, maar rechtstreeks ten laste van de reserves (inclusief fondsen en dergelijke) worden gebracht en die nog niet vallen onder één van bovenstaande posten						
11 -	Boekwinst bij verkoop van deelnemingen en aandelen.						
Berekend EMU-saldo		-2.151	-8.136	-5.915	896	395	1.633