PROGRAMMA BEGROTING 2020

Versie DB 04 april 2019

Bleiswijk, 28 maart 2019

© 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 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 2020 6
3.5 Samenwerking 7
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 13
4.8 Paragraaf Grondbeleid 13

5 Financiële begroting 17
5.1 Overzicht van baten en lasten 2020 17
5.2 Omschrijving overzicht baten en lasten 17

6 Meerjarenoverzichten 2019 - 2023 20
6.1 Meerjarenraming 2019 - 2023 20
6.2 Investerings- en financieringsstaat 21
6.3 Overhead 21
6.4 Balansbegroting 22

Bijlage 1: EMU saldo 23

Bijlage 2: Overzicht taakvelden 24

1 Management samenvatting

Grondexploitatie 2019
De programmabegroting 2020 betreft de jaarschijf voor 2020 van de grondexploitatie per 01-01-2019, vastgesteld door het DB van de GR Bleizo per 04-04-2019. 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 2019 heeft een negatief saldo.

Begroting 2020
Voor 2019 staan enkele verkopen gepland, 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 2018.

De begroting voor 2020 ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

Lasten		**Begroting 2020**
	Aankoop van grond	0
	Milieu	29
	Bouwrijpmaken	2.030
	Woonrijpmaken	2.884
	VTA-lasten	451
	Rentelasten	1.661
	Exploitatiekosten	332
	Overige lasten	202
	Overhead	0
	Vennootschapsbelasting	0
	Onvoorzien	0
	***** totaal lasten***	***7.591***
Baten		
	Commerciele voorzieningen	0
	Bedrijven	4.826
	Overige gronduitgifte	14.847
	Subsidies	0
	Overige inkomsten	85
	***** totaal baten***	***19.758***
Mutatie onderhanden werk		**-12.167**
Saldo van baten en lasten		**0**

2 Inleiding

Dit is de begroting van de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo (GR Bleizo) voor het jaar 2020 inclusief de meerjarenramingen (2021-2023). De concept begroting wordt in het Dagelijks Bestuur op 04 april 2019 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.

GR Bleizo heeft tot doel het bevorderen van de realisatie van de Vervoersknoop Bleizo. Deze is deels in 2018 in gebruik genomen en wordt in 2019 opgeleverd en geopend. In 2020 zal dit project financieel worden afgesloten.

De gebiedsontwikkeling van Bleizo vindt plaats conform de in 2013 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 het nieuwe OV Knooppunt Bleizo. In 2020 wordt deze 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.

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. Door de secretaris worden alle stukken die van het

Algemeen en van het Dagelijks Bestuur uitgaan, mede ondertekend conform art. 23 lid 3 van de gemeenschappelijke regeling.

- **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 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, met name in de logistieke sector.

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.

Condities:

- Uitvoering van de Bedieningsovereenkomst Station Bleizo 2014 en de Realisatieovereenkomst Vervoersknoop Bleizo 2014 door de contractspartijen ProRail, MRDH, gemeente Zoetermeer en GR Bleizo;
- Beschikkingsmacht 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.

In 2018 en 2019 zijn in regionaal verband overeenkomsten 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.

3.3 Projectorganisatie

De projectorganisatie bestaat in 2020 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 2020 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 2020

Voor het jaar 2020 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. *Voorbereiden 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 voor Bleizo-west, 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. 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 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 vind 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 liquiditeitenbehoefte. Indien financiering of herfinanciering aan de orde is in 2020 (*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 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.

Ad Activiteiten in het kader van marketing en acquisitie

Marktbenadering. 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 Bedrijvenschap Hoefweg.

Promotie. Ten behoeve van de marketing en promotie van de Logistieke Hotspot A12 corridor levert GR Bleizo een bijdrage in activiteiten en middelen aan de gezamenlijke inspanningen van regionale partijen, bestaande uit overheden, ontwikkelaars en beleggers.

Ad Activiteiten ontwikkeling Bleizo

Bouwrijp en woonrijp maken. Waar GR Bleizo grond verkoopt voor de vestiging van bedrijven op het grondgebied van Bleizo 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 grondverkopen in 2020 zal ook het betreffende deel van Bleizo gebied bouwrijp worden gemaakt.

3.5 Samenwerking

De samenwerking tussen de 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 Logistieke Hotspot A12 corridor. Verschillende overheden, de provincie Zuid-Holland, MRDH, gemeenten en gemeenschappelijke regelingen werken voor de A12 corridor samen op het gebied van beleid en de uitvoering van projecten (investeringen).

3.6 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
			R2018	B2019***	B2020	
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 mewerkers 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 mewerkers in dienst
3	Apparaats-kosten	Kosten per inwoner	1,70	1,74	1,79	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	0,7%	1,7%	1,6%	De inhuur voor tijdelijke vervanging of voor inhuur specialisten met specialistische kennis die ontbreekt in de organisatie
5	Overhead	% van totale lasten	4,7%	0,5%	1,6%	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.*
*AD***) de beleidsindicatoren voor de begroting 2019 na wijziging zijn op basis van de grondexploitatie 2019 opnieuw berekend.*

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 2018 een negatief eigen vermogen. De grondexploitaties is verlieslatend, beide deelnemende gemeenten voor 50% garant staan in geval van tegenvallers.

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. De voornaamste risico's betreft de rentelasten en de indexering.

Weerstandsvermogen

Het saldo contante waarde van de grondexploitatie actualisatie 1-1-2019 bedraagt ca. € 2,4 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 -/- € 2,4 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 € 2,65

Totaal € 5,30

Aanvullend hierop hebben beide gemeenten onderling afspraken gemaakt over de wijze waarop beide gemeenten, in het kader van de uitwerking van de garantstelling van de gemeente Zoetermeer aan GR Bleizo, hiervoor een voorziening treffen en invulling zullen geven aan de waarborgen.

Weerstandsratio

Aangezien de grondexploitatie verlieslatend is, is de ratio ook negatief. De berekening is als volgt:

Ratio weerstandsvermogen	Beschikbare weerstandscapaciteit	=	-2.400	=	-0,45
	Benodigde weerstandscapaciteit		5.300		

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 2018	B 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023	Norm	Toelichting
1. Netto schuldquote: relateert de schuldpositie van de gemeente aan de inkomstenstroom	868%	316,0%	927,3%	1311,6%	1446,2%	1477,9%	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	868%	316,0%	927,3%	1311,6%	1446,2%	1477,9%	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.	-4%	0,00	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	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	834%	316%	927%	1312%	1446%	1478%	>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	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 verwacht verlies waar een voorziening voor is gevormd.

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 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 betrekt de benodigde financiële middelen van de BNG.

Kasgeldlimiet
De 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 € 0,6 mln. (=8,2% van € 7,6 mln.) in 2020.

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. Naar verwachting zal GR Bleizo in 2020 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 2019 is de financieringsstructuur als volgt:

Bedragen x € 1.000

Leningnr	Hoofdsom	Rente	ingangs-datum	looptijd	einde
40.105.314	7.000	3,635%	26-04-10	10 jaar	2020
40.405.919	10.000	2,99%	7-10-10	9 jaar	2019
40.11.1767	6.000	-0,17%	7-03-18	2 jr + 2 dgn	2020
40.112.586	8.000	-0,30%	7-02-19	5 jaar	2024
40.108.391	19.000	2,2%	12-06-13	8 jaar	2021
40.11.1700	8.000	-0,11%	7-02-19	2 jaar	2020
40.11.2079	2.500	-0,15%	19-07-18	2 jaar	2020
Totaal	**60.500**				

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 2020 van GR Bleizo (€ 7,6 miljoen) bedraagt de renterisiconorm in 2020 € 2,5 miljoen. Dat betekent dat in 2020 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 ontheffing gekregen van de provincie Zuid-Holland voor het voldoen aan de renterisiconorm.

Renteresultaat taakveld treasury

Bedragen x € 1.000

Renteschema	**2020**
Externe rentelasten kort- en langlopende geldleningen	1.661
Externe rentebaten kort- en langlopende geldleningen	0
Saldo rentelasten en rentebaten	1.661
Rente aan grondexploitaties	1.661
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 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 en een secretaris aangesteld. Voor de exploitatie van GR Bleizo worden nog de volgende kosten gemaakt:

- Huisvesting. Medio 2010 heeft de 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 2020 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 2020 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.

Voor de kosten is uitgegaan van wat gebruikelijk is inzake de uitleen van personeel in beide gemeenten. De diensten planeconomie, communicatie, contractvorming, marketing en acquisitie die jaarlijks diverse producties leveren, worden extern ingehuurd om voor GR Bleizo te werken. Beide gemeenten hebben onvoldoende capaciteit om dit aan GR Bleizo te kunnen leveren.

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

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 2019 sluit met een negatief saldo van € 2,4 mln.
De grondexploitatie met prijspeil 1/1/2019 kent de volgende karakteristieken:

- looptijd tot en met 2042
- rentepercentage 2,0 % (alle rentepercentages per jaar)
- indexering kosten:
    - jaar 1 en 2: 2,5 %
    - jaar 3 t/m 10: 2,0 %
    - jaar 11 e.v. 0%
- indexering opbrengsten:
    - jaar 1 en 2: 2,0 %
    - jaar 3 t/m 10: 2,0 %
    - jaar 11 e.v. 0%

Een beknopt mutatieoverzicht van de grondexploitatie met peildatum 1/1/2019 inclusief de raming van kosten en opbrengsten tot het einde van de looptijd, ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

	Boekwaarde 31-12-2017	**Mutaties 2018**	**Boekwaarde 31-12-2018**	**Raming (reëel)**	**Saldo eind looptijd**
Grondverwerving	32.813	2	32.815	297	33.112
Openbare Werken	4.343	560	4.903	34.107	39.010
Afdelings-/Overige kosten	38.369	631	39.000	27.448	66.448
Financieringslasten	12.426	1.262	13.688	19.418	33.106
Opbrengsten	-29.442	-91	-29.533	-138.314	-167.847
Winstneming	0	0	0	0	0
Totaal (*reëel*)	**58.509**	**2.364**	**60.873**	**-57.044**	**3.829**

Netto contant per 1-1-2019 (negatief bedrag is positief financieel saldo) € 2.380.000. Er is een voorziening gevormd voor het verwachte verlies netto contant, waarbij er een discontovoet is gehanteerd conform BBV van 2%.

<u>Beheersmaatregelen</u>
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 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 2020 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, alsmede de administratieve en financiële afhandeling is gepland voor het eerste halfjaar van 2019.

Exploitatielasten
Conform voorgaande begrotingen worden er ook in 2020 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 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 82,5% zekerheid op het resultaat (saldo contante waarde 1-1-2019).

Op basis van dit risicoprofiel voor Bleizo is een risicovoorziening van € 5,3 mln. (nominale waarde per 1-1-2019) noodzakelijk om in 82,5% van de gevallen een resultaat van minimaal -/- € 2,4 mln. te behalen. Er is vooralsnog geen sprake van een mogelijke VPB afdracht.

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. Op basis van de uitgevoerde analyse blijkt dat de rentelasten en de indexering het grootste risico vormen in de grondexploitatie.

5 Financiële begroting

5.1 Overzicht van baten en lasten 2020

Hieronder is het overzicht van baten en lasten voor 2020. De begroting 2020 is gebaseerd op de grondexploitatie per 1-1-2019.

(*bedragen x € 1.000*)

	rekening 2018	begroting 2019	begroting* 2019 na wijz.	begroting 2020
Lasten				
Aankoop van grond	2	0	0	0
Milieu	0	29	66	29
Bouwrijpmaken	560	2.070	1.879	2.030
Woonrijpmaken	0	2.816	2.587	2.884
VTA-lasten	315	1.361	60	451
Rentelasten	1.262	1.897	1.419	1.661
Exploitatiekosten	315	319	324	332
Overige lasten	0	14.441	15.430	202
Overhead	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
Mutatie voorziening	0	0	0	0
*** totaal lasten*	*2.454*	*22.932*	*21.765*	*7.591*
Baten				
Commerciele voorzieningen	0	1.664	0	0
Bedrijven	0	703	0	4.826
Overige gronduitgifte	0	14.557	0	14.847
Subsidies	0	0	0	0
Mutatie voorziening	4.559	0	0	0
Overige inkomsten	91	92	83	85
*** totaal baten*	*4.650*	*17.016*	*83*	*19.758*
Mutatie Onderhandenwerk	2.363	5.915	21.682	-12.167
Gerealiseerd resultaat	4.559	0	0	0

* inclusief begrotingswijziging nummer 1 van 2019

5.2 Omschrijving overzicht baten en lasten

Inleiding

De begroting is gebaseerd op de door het bestuur op 04 april 2019 vastgestelde grondexploitatie voor GR Bleizo per 1 januari 2019. De begroting voor 2020 bestaat uit de jaarschijf 2019 van deze grondexploitatie.

Lasten

<u>Grondverwerving</u>

Hieronder vallen kosten voor verwerving van grond. In 2020 worden geen grond-aankopen verwacht.

Milieu
Hieronder vallen alle kosten voor onderzoeken en schoonmaken van de gronden. Voor 2020 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 2020 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. 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 2020 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 onder andere 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 gronduitgifte
Betreft de uitgifte aan een grote leisure klant.

Overige inkomsten

De overige inkomsten betreffen diverse overige inkomsten anders dan de reguliere verkoop van grond. Voor 2020 wordt hier onder andere rekening gehouden met doorbelasting van huisvestingslasten en een vergoeding voor een gevestigd opstalrecht.

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 - 2023

6.1 Meerjarenraming 2019 - 2023

Hieronder is een overzicht opgenomen van de raming van de lasten en baten van GR Bleizo voor de periode vanaf 2019. Deze raming is gebaseerd op de verschillende jaarschijven van grondexploitatie, zoals die is vastgesteld door het DB van GR op 04 april 2019.

(*bedragen x € 1.000*)

	rekening 2018	begroting * 2019	begroting 2020	begroting 2021	begroting 2022	begroting 2023
Lasten						
Aankoop van grond	2	0	0	0	0	0
Milieu	0	66	29	22	54	6
Bouwrijpmaken	560	1.879	2.030	1.332	770	748
Woonrijpmaken	0	2.587	2.884	1.558	1.589	1.537
VTA-lasten	315	60	451	566	545	556
Rentelasten	1.262	1.419	1.661	1.398	1.405	1.412
Exploitatiekosten	315	324	332	339	345	352
Overige lasten	0	15.430	202	182	213	220
Overhead	0	0	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0
Mutatie voorziening	0	0	0	0	0	0
*** totaal lasten*	*2.454*	*21.765*	*7.591*	*5.396*	*4.921*	*4.830*
Baten						
Commerciele voorzieningen	0	0	0	0	0	0
Bedrijven	0	0	4.826	4.922	4.435	4.524
Overige gronduitgifte	0	0	14.847	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0	0	0
Mutatie voorziening	4.559	0	0	0	0	0
Overige inkomsten	91	83	85	87	88	90
*** totaal baten*	*4.650*	*83*	*19.758*	*5.009*	*4.524*	*4.614*
Mutatie Onderhandenwerk	2.363	21.682	-12.167	387	398	216
Gerealiseerd resultaat	4.559	0	0	0	0	0

* inclusief begrotingswijziging nummer 1 van 2019

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 1-1-2019		60.872
mutatie 2019	21.682	
Boekwaarde 31-12-2019 geprognotiseerd		82.554
mutatie 2020	-12.167	
Boekwaarde 31-12-2020 geprognotiseerd		70.387
mutatie 2021	387	
Boekwaarde 31-12-2021 geprognotiseerd		70.775
mutatie 2022	398	
Boekwaarde 31-12-2022 geprognotiseerd		71.172
mutatie 2023	216	
Boekwaarde 31-12-2023 geprognotiseerd		71.388

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 2020	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Personeel	89	89	89	89
Administratie	31	31	31	31
Grondexploitaties (dekking)	-120	-120	-120	-120
Saldo	**0**	**0**	**0**	**0**

6.4 Balansbegroting

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

Bedragen x € 1.000

ACTIVA	Real. ultimo 2018	Begroot ultimo 2019	Begroot ultimo 2020	Begroot ultimo 2021	Begroot ultimo 2022	Begroot ultimo 2023
Vlottende activa						
Onderhanden werk, waaronder gronden in exploitatie	60.872	82.554	70.387	70.775	71.172	71.388
Kortlopende vorderingen	7.341	446	613	225	828	612
Totaal vlottende activa	**68.213**	**83.000**	**71.000**	**71.000**	**72.000**	**72.000**
Totaal generaal	**68.213**	**83.000**	**71.000**	**71.000**	**72.000**	**72.000**

PASSIVA	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Vaste passiva						
Eigen vermogen	-2.380	-2.380	-2.380	-2.380	-2.380	-2.380
Voorzieningen	2.380	2.380	2.380	2.380	2.380	2.380
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiele instellingen	59.000	79.000	67.000	67.000	67.000	67.000
Totaal vaste passiva	**59.000**	**79.000**	**67.000**	**67.000**	**67.000**	**67.000**
Vlottende passiva						
Kortlopende schulden	9.213	4.000	4.000	4.000	5.000	5.000
Totaal vlottende passiva	**9.213**	**4.000**	**4.000**	**4.000**	**5.000**	**5.000**
Totaal generaal	**68.213**	**83.000**	**71.000**	**71.000**	**72.000**	**72.000**

Bijlage 1: EMU saldo

EMU		2018 volgens realisatie rekening (* € 1.000)	2019 volgens begroting (* € 1.000)	2020 volgens meerjaren-raming (* € 1.000)	2021 volgens meerjaren-raming (* € 1.000)	2022 volgens meerjaren-raming (* € 1.000)	2023 volgens meerjaren-raming (* € 1.000)
1	Exploitatiesaldo vóór toevoeging aan c.q. onttrekking uit reserves (zie BBV, artikel 17c).	2.196	21.682	-12.167	387	398	216
2 +	Afschrijvingen ten laste van de exploitatie.						
3 +	Bruto dotaties aan de post voorzieningen ten laste van de exploitatie.						
4 -	Investeringen 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)						
8 +	Baten bouwgrondexploitatie: Baten voorzover transacties niet op exploitatie verantwoord						
9 -	Lasten op balanspost Voorzieningen voorzover deze transacties met derden betreffen	4.559					
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		*-2.363*	*21.682*	*-12.167*	*387*	*398*	*216*

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		2020	2021	2022	2023
0.4	Overhead				
	Lasten	120	120	120	120
	Baten	120	120	120	120
0.5	Treasury				
	Lasten	1.661	1.398	1.405	1.412
	Baten	1.661	1.398	1.405	1.412
3.2	Fysieke bedrijfsinfrastructuur				
	Lasten	5.930	3.998	3.516	3.419
	Baten	5.930	3.998	3.516	3.419