

RAPPORT

ONTWERP-BEGROTING 2014
MJB 2015 – 2017

WERK00167 - ONTWERP begroting 2014 MJB 2015-2017 -
vastgesteld door DB 25 maart 2013

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding	3
1.1 Bepalingen mbt de begrotingscyclus	3
HOOFDSTUK 2 Beleidsbegroting	4
2.1 Doelstelling/effect van beleid	4
2.2 Beleidskaders	4
2.3 Projectorganisatie	4
2.4 Geplande activiteiten 2014	4
2.5 Bijzondere omstandigheden	5
HOOFDSTUK 3 Paragrafen	5
3.1 Inleiding	6
3.2 Paragraaf lokale heffingen	6
3.3 Paragraaf Weerstandsvermogen	6
3.4 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen	6
3.5 Financieringsparagraaf	6
3.6 Bedrijfsvoeringparagraaf	7
3.7 Paragraaf Verbonden Partijen	7
3.8 Paragraaf Grondbeleid	8
HOOFDSTUK 4 Financiële begroting	8
4.1 Overzicht van baten en lasten 2014	9
4.2 Omschrijving overzicht baten en lasten	9
HOOFDSTUK 5 Meerjarenoverzichten 2014-2017	10
5.1 Meerjarenraming 2014-2017	10
5.2 Investerings- en financieringsstaat	10

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Bij deze treft u de begroting van de gemeenschappelijke regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR) aan voor het jaar 2014, inclusief de meerjarenramingen (2015-2017). 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 de GRNR vloeit voort uit de in 2011 door de gemeenten Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam ingestelde gemeenschappelijke regeling die op 1 januari 2012 in werking is getreden.

De juridische structuur van de GRNR bevat de volgende organen:

Algemeen Bestuur (AB)

Het Algemeen Bestuur bestaat uit tien leden, aangewezen uit de raden van de deelnemende gemeenten. De raad van Barendrecht en Ridderkerk hebben elk vier leden uit hun midden, de wethouders en de burgemeester aangewezen die elk voor zich één stem hebben in het AB van de GRNR. De raad van Rotterdam heeft twee wethouders aangewezen die elk twee stemmen hebben in het AB van de GRNR.

Dagelijks Bestuur (DB)

Het Dagelijks Bestuur kent een samenstelling van zes leden. De leden van het Dagelijks Bestuur zijn de leden van het Algemeen Bestuur welke afkomstig zijn van de colleges van burgemeester en wethouders van de deelnemende gemeenten.

Voorzitter

De Voorzitter is gekozen door het Algemeen Bestuur uit hen die tevens zijn aangewezen als lid van het Dagelijks Bestuur. De plaatsvervangende voorzitter wordt door het Algemeen Bestuur gekozen uit hen die tevens zijn aangewezen als lid van het Dagelijks Bestuur en niet zijn aangewezen als Voorzitter. De voorzitter vertegenwoordigt de GRNR in en buiten rechte. De voorzitter is voorzitter van het Algemeen en Dagelijks Bestuur.

Secretaris en Directeur

De secretaris en directeur worden door het Algemeen Bestuur benoemd. Het zijn onverenigbare functies. De secretaris mede ondertekent alle stukken die van het Algemeen en van het Dagelijks Bestuur uitgaan. De directeur is onder toezicht van het Dagelijks Bestuur verantwoordelijk voor de administratie, het beheer van vermogenswaarden en het jaarlijks opmaken van de rekening.

1.1 Bepalingen mbt de begrotingscyclus

Het Dagelijks Bestuur zendt - overeenkomstig artikel 31, lid 1 van de gemeenschappelijke regeling - jaarlijks tijdig de ontwerpbegroting voor het komende kalenderjaar voorzien van een toelichting en een inzicht in de financiële toestand en meerjarenraming van de GRNR voor ten minste drie op het begrotingsjaar volgende jaren toe aan Provinciale Staten en de Gemeenteraden. Het begrotingsjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

De ontwerpbegroting is in het Dagelijks Bestuur van 25 maart 2013 behandeld. Vervolgens is deze gezonden aan de Gemeenteraden. De Gemeenteraden kunnen binnen zes weken na ontvangst van de ontwerpbegroting bij het Dagelijks Bestuur schriftelijk zienswijze indienen. Het Dagelijks Bestuur voegt deze schriftelijke zienswijzen, eventueel voorzien van een schriftelijke reactie daarop bij de ontwerpbegroting, zoals die aan het Algemeen Bestuur wordt aangeboden. Het Algemeen Bestuur stelt vervolgens op 17 juni 2013 de begroting vast.

Twee weken nadat de begroting is vastgesteld, doch uiterlijk 15 juli 2012 zendt het Dagelijks Bestuur de begroting aan Provinciale Staten

Grondexploitatie

De grondexploitatie GRNR is op 18 februari 2013 in de Dagelijks Bestuursvergadering van GRNR vastgesteld. Deze grondexploitatie dient als basis voor de begroting 2014 ofwel de cijfers van de grondexploitatie komen overeen met de gevraagde budgetten in het jaar 2014.

Functie van de begroting

In de loop van 2013 zal het Algemeen Bestuur de financiële en controleverordening vaststellen. Op basis van de financiële verordening (artikel 212 Gemeentewet / 216 Provinciewet) heeft het Algemeen Bestuur regels vastgesteld voor het financiële beleid en het financiële beheer alsmede de kaders voor de inrichting van de financiële organisatie. Bij de Controle verordening artikel 213 GW / 217 PW heeft het Algemeen Bestuur de regels vastgesteld voor de controle op het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie.

De financiële functie in de verordening omvat alle directe en indirecte activiteiten en processen ter uitvoering van de onderwerpen die zijn opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). De kernonderwerpen in het besluit zijn de begroting en rekening, de paragrafen en de financiële positie en in relatie daarmee de balans.

De begroting betreft het vaststellen en toedelen van beschikbare gelden en de programma's die daarmee gerealiseerd moeten worden en vormt het kader waarbinnen de directie van GRNR bevoegd is tot het doen van uitgaven en het aangaan van verplichtingen.

De begroting en de financiële positie zijn in onderlinge samenhang van belang voor het inzicht in de financiën van het GRNR. Om de financiële positie te beoordelen moet de vraag beantwoord worden of de financiën van het GRNR gezond zijn, ook op lange termijn. De grondexploitatie die met deze begroting vertrouwelijk wordt meegezonden, speelt daarin een cruciale rol. Het te realiseren programma voor het GRNR heeft in 2014 grotendeels betrekking op uitwerking en uitvoering van de plannen voor de ontwikkeling en realisatie van het gebied. Tevens zullen verdere delen worden verworven en bouwrijpgemaakt worden en vinden werkzaamheden op het gebied van infrastructuur plaats.

In de ontwerpbegroting 2014 meerjarig 2015-2017 zijn de inhoudelijke en financiële kaders voor de planperiode vastgelegd. Door vaststelling van deze begroting wordt het Dagelijks Bestuur voor de jaarschijf 2014 geautoriseerd tot uitvoering over te gaan van het beleid van de Regeling NR binnen de grenzen van het programma.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSBEGROTING

2.1 DOELSTELLING/EFFECT VAN BELEID

De doelstelling van het beleid is het ontwikkelen van het gebied in het Bedrijventerrein NR, gericht op het realiseren van een nieuw economisch knooppunt met een eigen identiteit in de regio Ridderkerk, Barendrecht en Rotterdam. Bij het ontwikkelen van het gebied zal optimaal gebruik worden gemaakt van de vestigingskwaliteiten vanwege de bereikbaarheid.

2.2 BELEIDSKADERS

Conditie:

- Medewerking van het ministerie van Verkeer en Waterstaat/Rijkswaterstaat, provincie Zuid-Holland, de Stadsregio Rotterdam, Waterschap Hollandse Delta, de gemeenten Barendrecht, Ridderkerk en Rotterdam.
- Vaststelling inpassingsplan door Provincie Zuid-Holland.
- Beschikkingmacht over de benodigde gronden door de GRNR.
- Economische ontwikkeling die voldoende is om te investeren door ondernemers en projectontwikkelaars.

2.3 PROJECTORGANISATIE

De projectorganisatie bestaat in 2014 uit een team van medewerkers (intern en extern ingehuurd) onder leiding van de directeur van de GRNR.

2.4 GEPLANEDE ACTIVITEITEN 2014

De begroting 2014 bestaat uit alle mogelijke werkzaamheden omdat in 2014 voor het eerst ook woonrijpmaken wordt voorzien. Dit heeft te maken met de fase waarin GRNR zich bevindt: van planning naar uitvoering. Het jaar 2014 wordt gekenmerkt door voorbereiding en uitwerking waarbij de grondaankopen doorgaan. De jaren erna zullen steeds meer in het teken staan van uitvoering. De verwachting is dat in 2014 de eerste gronden verkocht zullen worden en dat gestart kan worden met woonrijpmaken.

Voor het boekjaar 2014 zijn de volgende activiteiten voorzien in de begroting:

1. Planologische activiteiten;
2. Sloop en bodemonderzoeken uitvoeren;
3. Gronden verwerven;
4. Activiteiten ten behoeve van de voorbereiding van de realisatie (bouwrijpmaken);
5. Activiteiten in verband met de uitvoering van civiel technische werkzaamheden (zoals grondwerk);
6. Activiteiten ten behoeve van de afwerking van het gebied (woonrijpmaken);
7. Activiteiten in verband met uitgifte van gronden en
8. Doorlopende activiteiten van het projectbureau.

Ad 1. Planologische activiteiten

In 2014 zullen weinig planologische activiteiten verricht worden. De beroepsprocedure rond het Inpassingsplan wordt eind 2013 / begin 2014 door de Raad van State afgehandeld, zodat het inpassingsplan begin 2014 onherroepelijk is.

Ad 2. Sloop en bodemonderzoeken uitvoeren

2.1 Sloopwerkzaamheden. Aangekochte opstallen moeten gesloopt worden.

2.2 Milieukundige onderzoeken.

2.3 Onderzoeken in verband met Flora & Fauna

2.4 Archeologische onderzoeken.

Ad 3 Gronden verwerven

Om de grond uit te kunnen geven, zal GRNR eerst de gronden moeten verwerven. In 2014 wordt het verwerven van gronden gecontinueerd. In 2014 wordt naar verwachting ruim 17% van de gronden en opstallen verworven. Activiteiten die uitgevoerd worden per te kopen percelen zijn voorbereiding grondaankoop en overdracht bij notaris.

In 2014 zullen ook de eerste onteigeningsprocedures worden opgestart.

Ad 4 Bouwrijpmaken

Voordat gronden verkocht worden, moet er bouwrijp worden gemaakt. Deze activiteit is wel afhankelijk van de uitkomst van de activiteiten verwerving gronden en afronding bezwaren van inpassingsplan.

4.1 In 2014 zal het bestek voor het bouwrijpmaken tweede fase worden opgesteld en uitgevoerd.

4.2 In 2014 zal de uitvoering van het bouwrijpmaken eerste fase worden afgerond.

Ad 5 civiel technische activiteiten

5.1 Start ontwerpen van de infrastructurele werken, inclusief reconstructie IJsselmondse Knoop.

5.2 Aanbesteding van infrastructurele werken.

Ad 6. Woonrijpmaken

6.1 In 2014 zal het bestek voor het woonrijpmaken eerste fase worden opgesteld en uitgevoerd.

Ad 7 Verkoopactiviteiten

In 2014 zullen activiteiten om verkoop van de gronden te bevorderen worden doorgezet.

Ad 8 Activiteiten van Projectbureau

In de uitvoeringsorganisatie vinden veel reguliere activiteiten plaats daaronder valt te verstaan:

8.1 Opstellen producten voor de Planning & Control-cyclus. Voor 2014 bestaat dit uit jaarrekening 2013, begroting 2015 en minstens 1 tussentijdse rapportage.

8.2 Afsluiten financieringen

8.3 Vaststellen grondexploitatie. Voor 2014 het actualiseren van de grondexploitatie.

8.4 Organiseren van minstens 8 vergaderingen van Dagelijks Bestuur en 2 vergaderingen van Algemeen Bestuur in een jaar.

Gelet op het bovenstaande is de inzet van medewerkers in 2014 vooral gericht op:

- De besluitvorming in DB en AB
- Het verwerven van gronden;
- Het voorbereiden van civiel technische werkzaamheden;
- Promotie van het gebied alsmede het permanent contact onderhouden met de markt (gebiedsmarketing en accountmanagement);
- Afronden voorbereiding van de realisatiefase;
- Start realisatiefase en
- Verkoop van gronden.

2.5 BIJZONDERE OMSTANDIGHEDEN

Geen bijzondere omstandigheden.

HOOFDSTUK 3 PARAGRAFEN

3.1 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.

Alle genoemde bedragen zijn in duizenden

3.2 PARAGRAAF LOKALE HEFFINGEN

De GRNR 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.

3.3 PARAGRAAF WEERSTANDSVERMOGEN

Onder weerstandsvermogen wordt verstaan de mate waarin de GRNR in staat is om financiële tegenvallers op te kunnen vangen, zonder dat dit betekent dat het beleid veranderd moet worden. GRNR heeft nog geen eigen vermogen opgebouwd waarmee ze risico's kan afdekken. Wel heeft ze een positieve grondexploitatie waarmee ze een deel kan opvangen (onder andere de post onvoorzien).

Hard uitgangspunt is dat de grondexploitatie sluitend is en blijft. Alle activiteiten binnen GRNR zijn daarop gebaseerd en alle besluiten zijn ondergeschikt aan dit uitgangspunt. Mocht dat onverhoopt niet voldoende zijn, dan is in de statuten van GRNR opgenomen dat de deelnemende gemeenten voor elk 33,3% garant staan in geval van tegenvallers.

Bij de oprichting van GRNR is een risico-analyse uitgevoerd en een second-opinion op de grondexploitatie. Twee keer per jaar wordt bij de actualisatie van de grondexploitatie ook de risico-analyse geactualiseerd. Daarbij komen aan de orde 1-de inrichting van het gebied, 2-de planning, 3-de prijs, 4-de indexering en 5-de rente.

3.4 PARAGRAAF ONDERHOUD KAPITAALGOEDEREN

Op de balans van de GRNR 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.

3.5 FINANCIERINGSPARAGRAAF

In het besluit van de gemeenschappelijke regeling is in artikel 34 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 GRNR betreft de benodigde financiële middelen van de BNG.

3.5.1 Kasgeldlimiet

De GRNR 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 GRNR komt dat uit op €3.491 (= 8,2% van €42.574) in 2014.

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. Het verloop van het kort geld wordt voor 2014 als volgt ingeschat:

	Q1-14	Q2-14	Q3-14	Q4-14
Vlottende schuld	781	2.344	3.906	2.344
Vlott. middelen	0	0	0	0
Saldo	781	2.344	3.906	2.344
Kasgeldlimiet	3.491	3.491	3.491	3.491
Ruimte	2.710	1.147	0	1.147
Overschrijding	0	0	415	0

In 2014 blijft het grotendeels binnen de kasgeldlimiet. Enkel in het derde kwartaal is de korte schuld hoger opgelopen, maar door het aangaan van een vaste geldlening wordt dat in het vierde kwartaal weer opgeheven. Omdat de overschrijding maar 1 kwartaal wordt verwacht en niet structureel is, is het niet nodig om ontheffing van de kasgeldlimiet aan te vragen. Gedurende het jaar wordt de situatie gemonitord.

3.5.2 Renterisiconorm

Naast kortlopende gelden heeft GRNR met name langlopende gelden nodig om in de financieringsbehoefte te voorzien. Langlopende gelden zijn leningen met een looptijd langer dan 1 jaar. Bij de oprichting op 1 januari 2012 zijn er nog geen (langlopende) gelden aangetrokken: Gemeente Rotterdam heeft het voorgefinancierd.

In 2013 wordt in ieder geval voor €55.000 aan langlopende leningen afgesloten, zodra de rechtstreekse garantstelling van de deelnemende gemeenten ondertekend is. In 2014 heeft er voor €6.250 langlopende financiering aangetrokken te worden.

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 moet zijn dan 20% van de begroting van een bepaald jaar. Bij het begrotingstotaal van € 42.574 wordt de renterisiconorm voor 2014 € 8.515. Afwijkingen zijn toegestaan, maar het gemiddelde van 4 jaar moet weer voldoen aan de 20% norm.

Het meerjarig verloop van de renterisiconorm is als volgt:

Jaar	2014	2015	2016	2017
Renteherziening	0	0	0	0
Aflossingen	+ 0	+ 0	+ 0	+ 0
Renterisico	0	0	0	0
Renterisiconorm	8.515	14.803	8.186	8.432
Ruimte	8.515	14.803	8.186	8.432
Overschrijding	0	0	0	0

Bij het opstellen van de begroting 2014 is ervan uitgegaan dat de langlopende leningen pas aan het einde van de looptijd van de lening worden afgelost. Leningen worden afgesloten met een looptijd van minstens 2 jaar omdat na 2016 aanzienlijke positieve cashflows worden verwacht. De financiering moet nog verder uitgewerkt worden waardoor het mogelijk kan zijn dat er toch uiteindelijk gekozen kan worden voor tussentijds aflossen en langere looptijden. Er is nu geen aanleiding te veronderstellen dat er een overschrijding op de renterisiconorm dreigt. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden bij de toezichthouder.

3.6 BEDRIJFSVOERINGPARAGRAAF

Bedrijfsvoering bestaat traditioneel uit de onderdelen personeel & organisatie, financiën en informatisering & automatisering.

De GRNR heeft zelf geen personeel in dienst. De ICT (hardware, software en serverruimte) wordt extern gehuurd. Voorts huurt GRNR een gemeubileerde ruimte in het gemeentehuis van Ridderkerk.

De leden van het Algemeen en het Dagelijks Bestuur waaronder ook de Voorzitter, samengesteld uit de Colleges van B&W en de Gemeenteraden van de drie deelnemende gemeenten, ontvangen van de GRNR geen vergoeding.

Het Algemeen Bestuur heeft een directeur extern ingehuurd voor een marktconform tarief. Secretaris wordt ingehuurd van de gemeente Ridderkerk tegen het gemeentelijk inhuurtarief.

Voor de exploitatie van de GR-NR worden nog de volgende kosten gemaakt:

- Huisvesting. Medio 2011 heeft de GRNR haar intrek genomen in het gemeentehuis van Ridderkerk. In

het gemeentehuis wordt een gemeubileerde kamer gehuurd.

- Informatisering & automatisering. De ICT-omgeving bestaat uit hardware, software en een eigen externe server en wordt extern ingehuurd.
- Diverse functionarissen worden in 2014 ingehuurd van zowel de gemeenten als extern voor diverse werkzaamheden

Weliswaar is in de statuten van de GRNR opgenomen dat ze zelf personeel aan mag nemen. Vooralsnog worden alle medewerkers ingehuurd. Er wordt zowel ingehuurd bij de gemeenten als extern. Door extern in te huren wordt de zelfstandigheid van de GR onderstreept.

3.7 PARAGRAAF VERBONDEN PARTIJEN

Een samenwerking is een verbonden partij als GRNR er zowel financieel EN bestuurlijk belang in heeft door financiële en bestuurlijke inbreng ter beschikking te stellen. Onder bestuurlijk belang wordt verstaan een zetel in het bestuur van een rechtspersoon of het hebben van stemrecht. Financieel belang is er, als de Regeling middelen ter beschikking heeft gesteld en die kwijt is in geval van faillissement van de verbonden partij of als financiële problemen bij de verbonden partij verhaald kunnen worden op de Regeling.

Verbonden partijen kunnen alle denkbare privaatrechtelijke samenwerkingsvormen zoals stichtingen, vennootschappen, verenigingen etc. zijn. Vanwege de verscheidenheid aan privaatrechtelijke constructies is tevens sprake van een grote verscheidenheid aan financiële constructies, zoals aandelen, leningen, subsidies, garanties en bedragen die in geval van faillissement of anderszins door een derde partij op de GRNR kunnen worden verhaald.

Verbonden partijen kennen hun eigen risicopositie. Als er ongedekte grote risicoposities zijn dan zal de Regeling dit mee moeten nemen in de eigen risicopositie in de paragraaf weerstandsvermogen.

De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard gaat een eventuele samenwerking aan voor een specifiek doel. Ondanks de samenwerking blijft de GRNR zelf eindverantwoordelijke voor het te behalen resultaat en de realisatie van het beoogde doel.

De GRNR kan volgens het besluit van de gemeenschappelijke regeling in andere rechtspersonen of samenwerkingsverbanden deelnemen. De intentie bestaat niet om te gaan deelnemen in een verbonden partij.

3.8 PARAGRAAF GRONDBELEID

3.8.1 Aan- en verkopen van grond

In 2014 worden transacties in grond voorzien. In 2012 is weliswaar met het cluster tuinders veel grond aangekocht maar nog niet alle grond.

Grondpositie	ha
Oprichting GRNR 01-01-2012	0
Verwerving 2012	73,4
Verkopen 2012	0
** Stand 31-12-2012	73,4
Verwerving 2013	14,5
Verkopen 2013	0
** Stand 31-12-2013	87,9
Verwerving 2014	17,4
Verkopen 2014	12,6
** Stand 31-12-2014	92,7

3.8.2 Grondexploitatie

In de vergadering van 18 februari 2013 is de grondexploitatie 2013 vastgesteld met prijspeil 1 januari 2013. Deze grondexploitatie eindigt op een resultaat van € 335 positief op contante waarde per 01-01-2013. Deze grondexploitatie is een opstelling die een zo getrouw mogelijk beeld geeft van de huidige verwachtingen, gebaseerd op kengetallen.

In de exploitatie zijn alle planontwikkelingskosten, grondaankopen, sloop-/saneerkosten, de kosten van bouw- en woonrijp maken en apparaatskosten/VTA verwerkt. Aan de opbrengstenkant staan de inkomsten uit subsidies en grondverkoop aan bedrijven opgenomen.

De grondexploitatie met prijspeil 01/01/2013 kent de volgende karakteristieken:

- looptijd tot 2022 (2012 tot 2024)
- rentepercentage 5%
- indexering kosten en opbrengsten: 3% jaarlijks
- Boekwaarde GREX per 01-01-2013 € 56.759.
- Restant raming nominaal tot einde looptijd € 69.972; bestaande uit € 256.256 lasten en € 325.928 baten.
- Netto Contante Waarde 01-01-2013 € 335 positief.

De grondexploitatie bestaat uit de volgende onderdelen:

Planontwikkelingskosten

Planontwikkelingskosten moeten gemaakt worden om de nieuwe inrichting planologisch te coördineren.

Verwerving

Het gehele gebied van ca. 140 ha. moet verworven worden. In 2014 wordt 17,4 ha. verworven.

Slopen/saneren

De opstallen op geworven grond moet gesloopt worden. Gronden moeten eventueel gesaneerd worden als ze niet schoon zijn.

Bouwrijp maken

Gronden moeten bouwrijp gemaakt worden ten behoeve van de nieuwe inrichting. Eerst worden de gronden ten zuiden van de verbindingsweg bouwrijpgemaakt. In een latere fase (vanaf 2017) ten noorden van de verbindingsweg.

Woonrijp maken

Na de realisatie van de bedrijfspanden wordt de grond woonrijp gemaakt. Eerst worden de gronden ten zuiden van de verbindingsweg woonrijpgemaakt. In een latere fase (vanaf 2017) ten noorden van de verbindingsweg.

Apparaatskosten

Voor de dagelijkse gang van zaken binnen de Regeling worden personele kosten gemaakt voor de directeur en secretaris, huisvesting e.d. Daarnaast moet al naar gelang de fase waarin het project zich bevind vakmedewerkers worden ingehuurd voor het uitvoeren van de grondaankopen, planologische wijzigingen, bouwrijp maken etc.

Grondverkoop

De totale te verkopen oppervlak bedraagt 96,4 ha. In 2014 worden grondverkoop verwacht voor 12,6 ha.

Subsidies

Subsidies worden verwacht van Stadsregio Rotterdam, Provincie Zuid-Holland en Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Alle subsidies worden ontvangen in 2013.

3.8.3 Risico's in de grondexploitatie

De ontwikkeling van de GRNR zit nog in de beginfase waarin plannen zijn gemaakt. De komende periode worden stappen gezet richting de uitvoeringsfase door de diverse plannen uit te werken en grondaankopen te verrichten. Voor de grondexploitatie betekent dit ook het verder onderbouwen van de normatieve bedragen.

Bij elke actualisatie van de grondexploitatie wordt ook de risico-analyse geactualiseerd.

3.8.4 Winst en verliesneming grondexploitatie

In de Gemeenschappelijke Regeling van 1 januari 2012 is opgenomen dat er sprake kan zijn van tussentijdse winstneming gedurende de looptijd van de GR. Voorlopig is dit niet aan de orde.

HOOFDSTUK 4 FINANCIËLE BEGROTING

4.1 OVERZICHT VAN BATEN EN LASTEN 2014

Hieronder is het overzicht van baten en lasten voor 2014. De begroting 2014 is gebaseerd op de grondexploitatie van februari 2013 met prijspeil 01-01-2013. De begroting 2013 is inclusief de voorgestelde wijziging nummer 1 van begroting 2013.

	<i>Rek.</i> 2012	<i>Begrot.</i> 2013	<i>Begroting</i> 2014
Lasten			
Grond	54.479	30.274	14.746
Sloop/Bodem	0	1.791	1.589
Bouw/Woonrijmaken	3	4.650	7.969
Apparaat	1.491	1.509	1.554
Rente	155	3.177	3.837
Infra	0	0	12.879
TOTAAL LASTEN	56.128	47.399	42.574
Baten			
Grondverkopen	0	0	32.488
Bijdrage subsidies	0	30.500	0
TOTAAL BATEN	0	30.500	32.488
Mutatie OHW	56.128	16.899	10.086
Resultaat	0	0	0

4.2 OMSCHRIJVING OVERZICHT BATEN EN LASTEN

4.2.1 Inleiding

De begroting is gebaseerd op de in de vergadering van het Algemeen Bestuur van 18 februari 2013 vastgestelde grondexploitatie voor GRNR per 1 januari 2013. De begroting voor 2014 bestaat uit de jaarschijf 2014 van deze grondexploitatie.

Lasten

Grond

Hieronder vallen kosten voor verwerving van grond. In 2014 wordt ca. 17,4 hectare grond aangekocht.

Slopen

Onder slopen vallen de sloop van opstallen, saneringskosten van aangekochte gronden en alle bodemonderzoeken. In 2014 wordt voor € 1.173 sloopkosten en € 416 onderzoekskosten verwacht.

Bouw/Woonrijmaken

Onder Bouwrijmaken vallen de (voorbereidings)kosten voor het bouwrijp maken van het terrein (grondwerk). Onder woonrijmaken vallen de inrichtingskosten van het gebied. In 2014 wordt totaal € 7.969 aan kosten verwacht; bestaand uit € 5.016 Bouwrijmaken en € 2.953 woonrijmaken.

Apparaatskosten

Onder de apparaatskosten worden alle kosten verstaan voor het maken van plannen en de inzet van personen voor het begeleiden van de uitvoering. Hierbij moet gedacht worden aan civieltechnische begeleiding bouwen woonrijmaken, juridische begeleiding van de grondaankopen, planologische begeleiding van de bestemmingsplanwijziging en de invulling van het projectbureau.

In 2014 staat € 1.554 begroot voor apparaatskosten.

Apparaatskosten bestaan uit:

- Huisvestingslasten € 88 onder andere kantoorruimte, ict en archief.
- Bestuurskosten € 20 onder andere Notulieren, audio-bestanden en publicatie.
- Administratie/financieel € 6 onder andere bankkosten en accountant.
- Personeel € 1.072; bestaand uit organisatie GRNR (directeur, secretaris, controller, planeconoom en ondersteuning) en overige inhuur op basis van uit te voeren werkzaamheden (verwerving, civiel technisch, duurzaamheid en uitgifte, communicatie, ondersteuning en juridisch)
- Nader te specificeren € 368.

Infra

Onder Infra wordt verstaan het realiseren van de infrastructurele werken binnen het werkgebied. Het bestaat in 2014 € 12.879 uit infra binnen het plangebied € 1.047 en bovenwijkse voorzieningen € 11.832 (rotonde IJsselmondse Knoop en verbinding Verenambachtseweg).

Rentekosten

In 2014 betreft het rentekosten op de langlopende leningen die afgesloten moet worden omdat de kosten hoger zijn dan de inkomsten. Er worden geen renteopbrengsten verwacht. Gerekend is met 5% rente over het saldo onderhanden werk per 1 januari en een half jaar rente van 5% over de mutatie van het saldo onderhanden werk van het betreffende jaar. Voor 2014 zijn de rentekosten begroot op € 3.837.

Baten

Bedrijven

Opbrengsten betreffen de inkomsten uit grondverkopen voor bedrijven. In 2014 wordt verwachten 12,6 ha. grond te verkopen met een opbrengst van € 32.488.

Bijdragen Subsidies

Deze inkomsten betreffen te ontvangen subsidies van Stadsregio Rotterdam, van Provincie Zuid-Holland en van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. In 2013 worden alle subsidies ontvangen. Voor 2014 worden geen subsidies meer verwacht.

Te ontvangen subsidies in 2013:

a. Subsidie Rijk	€ 11.000
b. Subsidie Provincie	€ 9.000
c. Subsidie Rijk – Infrastructuur	€ 5.250
d. Subsidie Stadsregio – Infrastructuur	€ 5.250
Totale subsidies	€ 30.500

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. De mutatie bedraagt in 2014 € 10.086.

HOOFDSTUK 5 MEERJARENOVERZICHTEN 2014-2017

5.1 MEERJARENRAMING 2014-2017

Hieronder is een overzicht opgenomen van de raming van de lasten en baten van de GRNR voor de periode vanaf 2012. Deze raming is gebaseerd op de verschillende jaarschijven van grondexploitatie, zoals die wordt vastgesteld door het Algemeen Bestuur van GRNR op 27 april 2012.

	2014	2015	2016	2017
Grond	14.746	15.549	8.945	12.965
Slopen	1.589	1.619	2.814	2.718
BW-rijpmkn	7.969	7.507	8.453	12.819
Infra	12.879	42.963	5.817	1.145
Appar.kst	1.554	1.467	1.374	1.415
Rentekst	3.837	4.912	5.567	5.229
Totale kst	42.574	74.017	32.970	36.291
Inkomsten				
Grondverk.	32.488	39.737	40.930	42.157
Subsidies	0	0	0	0
Totale ink	32.488	39.737	40.930	42.157
Mut. OHW	10.086	34.280	-7.960	-5.866
Saldo	0	0	0	0

5.2 INVESTERINGS- EN FINANCIERINGSSTAAT

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

Investerings- en financieringsstaat	
Beginstand 01-01-2012	0
Mutatie 2012	56.128
OHW 31-12-2012	56.128
Mutatie 2013	16.899
OHW 31-12-2013	73.027
Mutatie 2014	10.086
OHW 31-12-2014	83.113
Mutatie 2015	34.280
OHW 31-12-2015	117.393
Mutatie 2016	-7.960
OHW 31-12-2016	109.433
Mutatie 2017	-5.866
OHW 31-12-2017	€ 103.567