



PROGRAMMA BEGROTING 2021

Versie DB 02 april 2020

INHOUD

1	Management samenvatting	3
2	Inleiding	4
3	Beleidsbegroting	6
3.1	Doelstelling/effect van beleid	6
3.2	Beleidskaders	6
3.3	Projectorganisatie	6
3.4	Geplande activiteiten 2021	7
3.5	Samenwerking	8
3.6	Beleidsindicatoren	9
4.	Paragrafen	10
4.1	Inleiding	10
4.2	Paragraaf lokale heffingen	10
4.3	Paragraaf Weerstandsvermogen	10
4.4	Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen	11
4.5	Financieringsparagraaf	11
4.6	Bedrijfsvoeringparagraaf	14
4.7	Paragraaf Verbonden Partijen	14
4.8	Paragraaf Grondbeleid	15
5	Financiële begroting	18
5.1	Overzicht van baten en lasten 2021	18
5.2	Omschrijving overzicht baten en lasten	18
6	Meerjarenoverzichten 2020 - 2024	21
6.1	Meerjarenraming 2020 - 2024	21
6.2	Investerings- en financieringsstaat	22
6.3	Overhead	22
6.4	Balansbegroting	23
Bijlage 1:	EMU-saldo	24
Bijlage 2:	Overzicht taakvelden	25

1 Management samenvatting

Grondexploitatie 2020

De programmabegroting 2021 betreft de jaarschijf voor 2021 van de grondexploitatie per 01-01-2020, vastgesteld door het Dagelijks Bestuur (DB) van de GR Bleizo per 02-04-2020. 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 2020 heeft een positief saldo.

Begroting 2021

Voor 2021 staan 2 grote leveringen 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 (BCI) van 2018.

De begroting voor 2021 ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

Lasten	Begroting 2021
Aankoop van grond	0
Milieu	27
Bouwrijpmaken	169
Woonrijpmaken	306
VTA-lasten	109
Rentelasten	321
Exploitatiekosten	330
Overige lasten	206
Overhead	0
Vennootschapsbelasting	0
Onvoorzien	0
Mutatie onderhanden werk	12.537
** totaal lasten	14.006
Baten	
Commerciële voorzieningen	0
Bedrijven	0
Overige gronduitgifte	14.847
Subsidies	0
Overige inkomsten	87
** totaal baten	14.934
Saldo van baten en lasten	928

2 Inleiding

Dit is de begroting van de Gemeenschappelijke Regeling Bleizo (GR Bleizo) voor het jaar 2021 inclusief de meerjarenramingen (2022-2024). De concept begroting wordt in het DB op 02 april 2020 vastgesteld. Vervolgens wordt het naar de raden van de deelnemende gemeenten gestuurd die een zienswijze kunnen indienen. Voor 1 augustus 2020 moet de begroting verzonden zijn naar de toezichthouder, de Provincie Zuid-Holland.

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

GR Bleizo heeft tot doel het bevorderen van de realisatie van de Vervoersknoop Bleizo. Deze is in 2019 opgeleverd en geopend. In 2020 worden de laatste afrondende werkzaamheden verricht, afhankelijk van de voortgang hiervan zal dit project in 2020 financieel worden afgesloten.

De gebiedsontwikkeling van Bleizo vindt vooralsnog plaats conform de in 2014 door de raden van Lansingerland en Zoetermeer vastgestelde ontwikkelingsaanpak "Ontwikkeling Bleizo Van plan naar Strategie". Deze strategie richt zich op een ontwikkeling van een hoogwaardig gebied met vervoerswaarde, rondom het nieuwe OV Knooppunt Bleizo. De gemeenten Lansingerland en Zoetermeer doorlopen een proces van studie en beleidsvorming met betrekking tot de programmering van het westelijke deel van het gebied van GR Bleizo en Bedrijvenschap Hoefweg. Indien dit proces en besluitvorming door de raden van beide gemeenten daartoe aanleiding geeft zal de ontwikkeling van dit gebied hierop worden afgestemd, vooralsnog wordt de bovengenoemde ontwikkelingsaanpak waartoe de raden eerder hebben besloten gecontinueerd in 2021.

Het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) heeft als uitgangspunt gediend voor het opstellen van de begroting. In afwijking van de regelgeving is geen aparte productenraming opgenomen aangezien de financiële begroting kan volstaan als productenraming.

De juridische structuur van GR Bleizo omvat de volgende organen:

- **Algemeen Bestuur (AB)**

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

- **Dagelijks Bestuur (DB)**

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

- **Voorzitter**

De voorzitter is gekozen door en uit het AB, uit hen die tevens zijn aangewezen als lid van het DB. De plaatsvervangende voorzitter wordt door en uit het AB gekozen,

uit hen die tevens zijn aangewezen als lid van het DB en niet zijn aangewezen als voorzitter. De voorzitter vertegenwoordigt GR Bleizo in en buiten rechte.

- **Secretaris**

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

- **Directeur**

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

3 Beleidsbegroting

3.1 Doelstelling/effect van beleid

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

3.2 Beleidskaders

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

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

3.3 Projectorganisatie

De projectorganisatie bestaat in 2021 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 2021 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 2021

Voor het jaar 2021 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;
- de activiteiten gericht op de aanleg van diverse projectoverstijgende infrastructuur

Ad Algemene activiteiten van de projectorganisatie

1. *Vorbereiden besluitvorming door het DB en AB.* Jaarlijks wordt ten minste uitgegaan van 4 DB- en 2 AB-vergaderingen.
2. *Opstellen jaarrekening 2020, begroting 2022 en mogelijk begrotingswijziging 2021.*
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 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 2021 (*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.

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 laag mogelijk. Gekoppeld aan verwachte grondverkoop in 2021 zal ook het betreffende deel van Bleizo gebied bouwrijp worden gemaakt.

Ad Activiteiten gericht op de aanleg van diverse projectoverstijgende infrastructuur

Aanleg infrastructuur. Op het grondgebied van GR Bleizo is verschillende infrastructuur voorzien zoals een deel van een railterminal voor goederenvervoer met bijbehorend spoor en rangeerterrein, een additionele ontsluitingsweg voor het aangrenzende bedrijventerrein Klappolder, een nieuwe 150Kv verbinding van Bleiswijk naar Waddinxveen. Een deel van deze infrastructuur legt GR Bleizo zelf aan, een ander deel wordt door derden aangelegd, waarbij GR Bleizo dit voorziet van kaders en begeleiding.

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 2021. Eind 2020 is de liquidatie van de vennootschappen die Bedrijvenpark Prisma ontwikkelen voorzien, de verevening zal in 2021 plaats vinden. De samenwerking tussen GR Bleizo en Bedrijvenpark Prisma eindigt dan.

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

3.6 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
			R2019	B2020***	B2021	
1	Formatie	Fte per 1.000 inwoners	0,00	0,00	0,00	De toegestane formatie in fte van het apparaat op peildatum januari; GR Bleizo heeft geen medewerkers in dienst
2	Bezetting	Fte per 1.000 inwoners	0,00	0,00	0,00	De werkelijke bezetting in fte van het apparaat op peildatum januari; GR Bleizo heeft geen medewerkers in dienst
3	Apparaatskosten	Kosten per inwoner	1,68	1,74	1,77	De personele en materiele kosten die verbonden zijn aan het functioneren van de organisatie
4	Externe inhuur**	Kosten als % van de totale loonsom + totale kosten inhuur externen	1,9%	1,2%	1,2%	De inhuur voor tijdelijke vervanging of voor inhuur specialisten met specialistische kennis die ontbreekt in de organisatie
5	Overhead	% van totale lasten	0,8%	0,3%	0,9%	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 2020 na wijziging zijn op basis van de grondexploitatie 2020 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.

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 risico's met de meeste invloed op de uitkomst van de grondexploitatie zijn de opbrengsten index, hogere civieltechnische kosten en geen uitgifte grootschalige Leisure.

Weerstandsvermogen

Het saldo contante waarde van de grondexploitatie actualisatie 1-1-2020 bedraagt ca. € 11,2 mln. positief. De bovengrens van de bandbreedte bedraagt afgerond € 10,8 mln. en de ondergrens € 2,0 mln. Het berekend resultaat van de grondexploitatie valt hiermee niet binnen de bandbreedte en geeft een bandbreedte van € 8,7 mln. De weerstandsratio is als volgt:

Ratio weerstandsvermogen	Beschikbare weerstandscapaciteit	=	11.116	=	1,27
	Benodigde weerstandscapaciteit		8.736		

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 2019	B 2020	B 2021	B 2022	B 2023	B 2024	Norm	Toelichting
1. Netto schuldquote: relateert de schuldpositie van de gemeente aan de inkomstenstroom	2565%	927%	179%	467%	359%	381%	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	2565%	927%	179%	467%	359%	381%	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.	0,02	-0,03	0,16	0,19	0,20	0,21	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	2620%	927%	213%	578%	449%	480%	>0	Gezien de aard van de activiteiten van de GR Bleizo kunnen de jaarlijkse inkomsten (baten voor bestemming) enorm afwijken.
4. Structurele exploitatieruimte	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	>0	Bij de GR Bleizo is er geen sprake van structurele baten en lasten
5. Belastingcapaciteit	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	GR Bleizo heeft geen belastinginkomsten

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

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

4.4 Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

Op de balans van de GR Bleizo komen geen kapitaalgoederen voor, aangezien de gronden welke tot ontwikkeling worden gebracht als onderhanden werk opgenomen worden bij de voorraden. Ze staan niet duurzaam ten dienste van de bedrijfsuitoefening van de gemeenschappelijke regeling.

4.5 Financieringsparagraaf

In 2009 heeft GR Bleizo eigen financiële- en controleverordening opgesteld alsmede een Treasurystatuut. In 2019 is het Treasurystatuut geactualiseerd. In de Gemeenschappelijke Regeling is in artikel 33 bepaald dat de behoefte aan financiële middelen geregeld kan worden door middel van een door één van de deelnemende gemeenten aan te bieden rekening courant of bij een bancaire instelling. De GR Bleizo betreft de benodigde financiële middelen van de BNG of de NWB.

Kasgeldlimiet

De GR Bleizo mag niet onbeperkt kort geld aantrekken. Om te voorkomen dat er te vaak kortgeld wordt geleend is de kasgeldlimiet ingesteld. De kasgeldlimiet is een percentage (8,2%) van het totaal van de begroting. Voor GR Bleizo komt dat uit op € 1,1 mln. (=8,2% van € 14 mln.) in 2021.

Onder kasgeld wordt in deze verstaan het saldo van alle opgenomen kortlopende schulden (<1 jaar) plus alle variabele leningen en de liquide middelen. Naar verwachting zal GR Bleizo in 2021 binnen de kasgeldlimiet blijven. In de balansbegroting wordt de vlottende schuld positie ingeschat.

Renterisiconorm

Naast kortlopende gelden heeft GR Bleizo ook langlopende gelden aangetrokken. Langlopende gelden zijn leningen met een looptijd langer dan 1 jaar. Medio maart 2020 is de financieringsstructuur als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>					
Leningnr	Hoofdsom	Rente	ingangs- datum	looptijd	einde
40.105.314	7.000	3,635%	26-04-10	10 jaar	26-4-2020
40.113.234	12.000	-0,410%	8-10-19	13 mnd.	8-11-2020
40.11.1767	6.000	-0,465%	9-03-20	1 mnd.	9-4-2020
40.112.586	8.000	0,300%	7-02-19	5 jaar	7-2-2024
40.108.391	19.000	2,200%	12-06-13	8 jaar	12-6-2021
40.11.1700	9.000	-0,465%	6-02-20	2 mnd.	6-4-2020
40.112.786	10.000	0,135%	26-04-19	5 jaar	25-4-2024
1.026.070	5.500	-0,310%	25-04-19	13 mnd.	25-5-2020
40.11.2079	2.500	-0,150%	19-07-18	2 jaar	19-7-2020
Totaal	79.000				

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 2021 van GR Bleizo (€ 14 miljoen) bedraagt de renterisiconorm in 2021 € 2,8 miljoen. Dat betekent dat in 2021 maximaal € 2,8 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.

In 2020 en 2021 zijn er diverse leningen die afgelost dan wel geherfinancierd dienen te worden.

Renteresultaat taakveld treasury

Bedragen x € 1.000

Renteschema	2021
Externe rentelasten kort- en langlopende geldleningen	321
Externe rentebaten kort- en langlopende geldleningen	0
Saldo rentelasten en rentebaten	
Rente aan grondexploitaties	321
Rente projectfinanciering	0
Rente baten projectfinanciering	0
Aan taakvelden toe te rekenen externe rente	0
Rente over eigen vermogen	0
Rente over voorzieningen	0
Aan taakvelden toe te rekenen rente	0
Aan taakvelden toegerekende rente	0
Verwacht renteresultaat op taakveld Treasury	0

4.6 Bedrijfsvoeringparagraaf

Bedrijfsvoering bestaat traditioneel uit de onderdelen personeel & organisatie, financiën en informatisering & automatisering. GR Bleizo heeft zelf geen personeel in dienst. Tot medio 2019 maakte GR Bleizo (tegen betaling) gebruik van huisvesting, telecom en automatisering van de gemeente Zoetermeer. Sindsdien maakt GR Bleizo gebruik van eigen voorzieningen en is het eigendom van het projectbureau en de inventaris overgedragen aan GR Bleizo.

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

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

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

Om de directie te ondersteunen en om input te leveren aan de externe adviseurs worden in 2021 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 en fiscaal advies 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.

De organisatie is bezig met de voorbereiding op de invoering van de rechtmatigheidsverantwoording vanaf 2021. Daarnaast is er een tool geïmplementeerd voor de berekeningen voor de grondexploitatie is. Dat laatste onder andere op advies van de accountant.

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, 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 van het westelijke deel van het plangebied is vooral gericht op de invulling van multifunctionele bedrijven, waaronder modern gemengd. Voor het oostelijke deel van het plangebied richt de ontwikkeling zich op logistieke bedrijven, waarvan de kavels in 2020 zijn geleverd.

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 2020 sluit met een positief saldo van € 11,2 mln. NCW.

De grondexploitatie met prijspeil 1/1/2020 kent de volgende karakteristieken:

- looptijd tot en met 2033
- rentepercentage 0,8 % (alle rentepercentages per jaar)
- indexering kosten:
 - jaar 1: 2,5%
 - jaar 2 t/m 10: 2,0%
 - jaar 11 e.v. 0%
- indexering opbrengsten:
 - jaar 1 t/m 10: 2,0%
 - jaar 11 e.v. 0%

Een beknopt mutatieoverzicht van de grondexploitatie met peildatum 1/1/2020 inclusief de raming van kosten en opbrengsten tot het einde van de looptijd, ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

	Boekwaarde	Mutaties	Boekwaarde	Raming	Saldo eind
	31-12-2018	2019	31-12-2019	(reëel)	looptijd
Grondverwerving	32.635	0	32.635	0	32.635
Openbare Werken	5.082	249	5.332	28.961	34.293
Afdelings-/Overige kosten	39.000	15.279	54.279	12.043	66.322
Financieringslasten	13.688	911	14.599	2.257	16.856
Opbrengsten	-29.533	-610	-30.143	-132.391	-162.533
Winstneming	0	1.641	1.641	-1.641	0
Totaal (eindwaarde)	60.872	17.471	78.343	-90.771	-12.428

Netto contant per 1-1-2020 (negatief bedrag is positief financieel saldo)

-11.116

Toelichting op de posten:

Grondverwerving

Alle gronden zijn reeds in bezit van GR Bleizo.

Openbare Werken

Hierin zijn opgenomen de kosten bouw- en woonrijp maken, sloopkosten en milieuvorzieningen.

Afdelings-/Overige kosten

Betreft de volgende kostensoorten:

- *VTA-Kosten*

De VTA kosten hebben betrekking op het bouw- en woonrijp maken en zijn gekoppeld aan de realisatie van het bouw- en woonrijp maken. VTA kosten betreffen het opstellen van plannen, het voeren van overleg, het opstellen van ontwerpen en bestekken, het aanbesteden, het begeleiden van de uitvoering en de overdracht. Tevens hebben VTA kosten betrekking op de verkoop van gronden, o.a. voor werkzaamheden als overleg met prospects, onderhandelingen, het opstellen van overeenkomsten, de begeleiding van leveringen. In de grondexploitatie is een raming opgenomen van de VTA kosten.

- *Overige lasten*

Deze post betreft onder andere kosten voor het parkmanagement en voorinvesteringen in duurzaamheid.

- *Exploitatielasten*

Conform voorgaande begrotingen worden er ook in 2021 personele kosten gemaakt voor de directeur, secretaris en administrateur, huisvesting e.d.

Financieringslasten

Kosten van leningen.

Beheersmaatregelen

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

- In de grondexploitatie wordt na jaar 10 en verder niet gerekend met indexatie voor de opbrengstenposten;
- Er is sprake van actief integraal risicomanagement uitgevoerd door het projectmanagementteam. Dit resulteert in een verslaglegging en actualisatie van de voortgang van de grondexploitatie en risicoanalyse;
- Het risicomanagement wordt ondersteund door een Monte Carlo risicoanalyse. De resultaten van deze risicoanalyse vormen de basis voor het bepalen van de benodigde risicovoorziening. In de Monte Carlo analyse wordt een zekerheidspercentage van 90,0% gehanteerd. Het saldo wat uit de risicoanalyse volgt wordt, indien dit resulteert in een negatief saldo, voor 50/50% gedekt door de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer.

Risico's in de grondexploitatie

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

De Monte Carlo Simulatie vormt een statistische benadering waarbij door middel van scenario's het risicoprofiel van de grondexploitatie inzichtelijk wordt gemaakt. Alle risicovariabelen krijgen een bandbreedte en een kansverdeling waarbinnen de onzekerheid zich bevindt. Voor de grondexploitatie zijn mogelijke (financiële) effecten (positief/negatief) ingeschat voor de elementen (nominale) kosten en opbrengsten, marktontwikkeling (indexering en rente) en de factor tijd (planning en fasering). Door simulatie van de grondexploitatie ontstaat een totaalperspectief van alle risicovariabelen in een normale verdeling. Het resultaat van de Monte Carlo analyse bestaat uit zekerheidspercentages op mogelijke saldi en het benoemen en ordenen van risico's en kansen. Daarnaast kan op basis van de kansverdeling de hoogte van de risicovoorziening worden vastgesteld, uitgaande van het gewenste zekerheidspercentage en het resultaat. Uitgangspunt voor de risicoanalyse is het behalen van 90% zekerheid op het resultaat (saldo contante waarde 1-1-2020).

Het resultaat van de grondexploitatie is ruim voldoende om de risico's op te vangen.

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. De risico's met de meeste invloed op de uitkomst van de grondexploitatie zijn de opbrengsten index, hogere civieltechnische kosten en geen uitgifte grootschalige Leisure.

5 Financiële begroting

5.1 Overzicht van baten en lasten 2021

Hieronder is het overzicht van baten en lasten voor 2021. De begroting 2021 is gebaseerd op de grondexploitatie per 1-1-2020.

(bedragen x € 1.000)

	rekening 2019	begroting 2020	begroting* 2020 na wijz.	begroting 2021
Lasten				
Aankoop van grond	0	0	0	0
Milieu	32	29	27	27
Bouwrijp maken	57	2.030	1.731	169
Woonrijp maken	160	2.884	3.215	306
VTA-lasten	370	451	709	109
Rentelasten	911	1.661	466	321
Exploitatiekosten	314	333	324	330
Overige lasten	14.596	203	10	206
Overhead	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0
Mutatie voorziening	0	0	0	0
Mutatie onderhanden werk	0	12.167	33.979	12.537
** totaal lasten	16.440	19.758	40.460	14.006
Baten				
Commerciële voorzieningen	0	0	0	0
Bedrijven	0	4.826	42.959	0
Overige gronduitgifte	0	14.847	0	14.847
Subsidies	0	0	0	0
Mutatie voorziening	2.380	0	0	0
Overige inkomsten	610	85	85	87
Mutatie onderhanden werk	17.471	0	0	0
** totaal baten	20.461	19.758	43.044	14.934
Resultaat	4.021	0	2.584	928
<i>* inclusief begrotingswijziging nummer 1 van 2020</i>				

5.2 Omschrijving overzicht baten en lasten

Inleiding

De begroting is gebaseerd op de door het bestuur op 02 april 2020 vastgestelde grondexploitatie voor GR Bleizo per 1 januari 2020. De begroting voor 2021 bestaat uit de jaarschijf 2021 van deze grondexploitatie.

Lasten

Grondverwerving

Hieronder vallen kosten voor verwerving van grond. In 2021 worden geen grond-aankopen verwacht.

Milieu

Hieronder vallen alle kosten voor onderzoeken en schoonmaken van de gronden. Voor 2021 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 2021 zijn de begrote kosten relatief laag. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er geen reguliere verkopen gepland zijn in 2021, met uitzondering van de levering aan een grootschalige Leisure partij waarbij er specifieke afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de kosten bouw- en woonrijp maken.

Woonrijp maken

Onder woonrijp maken vallen de inrichtingskosten van het Bleizo terrein. De begrote kosten zijn ook hier relatief laag, zie toelichting bij bouwrijp maken.

VTA-kosten

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

Rente- en indexeringkosten

Het saldo van rentekosten en renteopbrengsten en indexering. In 2021 betreft het rentekosten op de leningen. Er worden geen substantiële renteopbrengsten verwacht.

Exploitatiekosten

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

Overige lasten

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

Baten

Commerciële voorzieningen

Opbrengsten betreffen de inkomsten uit 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 2021 wordt hier onder andere rekening gehouden met doorbelasting van huisvestingslasten aan bedrijfsvenschap Hoefweg 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 2020 - 2024

6.1 Meerjarenraming 2020 - 2024

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 Bleizo op 02 april 2020.

(bedragen x € 1.000)

	rekening 2019	begroting* 2020	begroting 2021	begroting 2022	begroting 2023	begroting 2024
Lasten						
Aankoop van grond	0	0	0	0	0	0
Milieu	32	27	27	28	28	29
Bouwrijpmaken	57	1.731	169	384	1.490	1.520
Woonrijpmaken	160	3.215	306	0	3.386	3.453
VTA-lasten	370	709	109	560	543	471
Rentelasten	911	466	321	200	191	202
Exploitatiekosten	314	324	330	337	344	351
Overige lasten	14.596	10	206	228	232	216
Overhead	0	0	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0
Mutatie voorziening	0	0	0	0	0	0
Mutatie onderhanden werk	0	33.979	12.537	2.898	0	0
** totaal lasten	16.440	40.460	14.006	4.634	6.213	6.242
Baten						
Commerciële voorzieningen	0	0	0	0	0	0
Bedrijven	0	42.959	0	4.920	5.018	4.521
Overige gronduitgifte	0	0	14.847	0	0	0
Subsidies	0	0	0	0	0	0
Mutatie voorziening	2.380	0	0	0	0	0
Overige inkomsten	610	85	87	89	90	92
Mutatie onderhanden werk	17.471	0	0	0	1.718	2.244
** totaal baten	20.461	43.044	14.934	5.008	6.826	6.858
Resultaat	4.021	2.584	928	375	613	616
* inclusief begrotingswijziging nummer 1 van 2020						

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 1-1-2020		78.342
mutatie 2020	-33.979	
Boekwaarde 31-12-2020 geprognotiseerd		44.363
mutatie 2021	-12.537	
Boekwaarde 31-12-2021 geprognotiseerd		31.826
mutatie 2022	-2.898	
Boekwaarde 31-12-2022 geprognotiseerd		28.928
mutatie 2023	1.718	
Boekwaarde 31-12-2023 geprognotiseerd		30.646
mutatie 2024	2.244	
Boekwaarde 31-12-2024 geprognotiseerd		32.890

6.3 Overhead

Alle bedrijfskosten moeten zo veel mogelijk direct worden toegerekend aan de betreffende activiteiten. Op bladzijde 10 van notitie Overhead Commissie BBV staat opgenomen 'het is mogelijk de overheadlasten die specifiek voor een project worden gemaakt geheel toe te rekenen aan het betreffende project. Omdat GR Bleizo slechts 1 project kent worden alle uitgaven van overhead gezien als projectuitgaven. De specificatie van de "eigen" overhead ziet er als volgt uit:

<i>Bedragen x € 1.000</i>				
	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
Personeel	90	90	90	90
Administratie	31	31	31	31
Grondexploitaties (dekking)	-121	-121	-121	-121
Saldo	0	0	0	0

6.4 Balansbegroting

De geprognostiseerde balans voor de jaren 2020 tot en met 2024 ziet er als volgt uit:

Bedragen x € 1.000

	Real. ultimo 2019	Begroot ultimo 2020	Begroot ultimo 2021	Begroot ultimo 2022	Begroot ultimo 2023	Begroot ultimo 2024
ACTIVA						
Vlottende activa						
Onderhanden werk, waaronder gronden in exploitatie	78.342	44.363	31.826	28.928	30.646	32.890
Kortlopende vorderingen	2.342	0	0	0	0	0
Totaal vlottende activa	80.684	44.363	31.826	28.928	30.646	32.890
Totaal generaal	80.684	44.363	31.826	28.928	30.646	32.890
PASSIVA						
Vaste passiva						
Eigen vermogen	1.641	4.225	5.153	5.528	6.142	6.758
Vorzieningen	0	0	0	0	0	0
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	78.000	40.000	26.000	23.000	24.000	26.000
Totaal vaste passiva	79.641	44.225	31.153	28.528	30.142	32.758
Vlottende passiva						
Kortlopende schulden	1.043	138	673	400	504	132
Totaal vlottende passiva	1.043	138	673	400	504	132
Totaal generaal	80.684	44.363	31.826	28.928	30.646	32.890

Bijlage 1: EMU-saldo

Bedragen x € 1.000				T-1	T	T+1	T+2	T+3
				2020	2021	2022	2023	2024
EMU-SALDO				36.563	13.465	3.273	-1.104	-1.628
EMU-SALDO referentiewaarde				0	0	0	0	0
Verschil EMU-saldo & referentiewaarde				36.563	13.465	3.273	-1.104	-1.628
Mutaties (1 januari tot 31 december)	Activa	Financiële vaste activa	Kapitaalverstrekkingen en leningen	0	0	0	0	0
			Uitzettingen	0	0	0	0	0
		Vlottende activa	Uitzettingen	-2.342	0	0	0	0
			Liquide middelen	0	0	0	0	0
			Overlopende activa	0	0	0	0	0
	Passiva	Vaste Passiva	Vaste schuld	-38.000	-14.000	-3.000	1.000	2.000
		Vlottende passiva	Vlottende schuld	-905	535	-273	104	-372
			Overlopende passiva	0	0	0	0	0
Eventuele boekwinst bij verkoop effecten en (im)materiële vaste activa				0	0	0	0	0

Bijlage 2: Overzicht taakvelden

De begrotingsposten zijn toe te delen aan 3 taakvelden, 0.4 Overhead, 0.5 Treasury en 3.2. Fysieke bedrijfsinfrastructuur. De begroting ziet er als volgt uit:

Taakveld	2021	2022	2023	2024
0.4 Overhead				
Lasten	121	121	121	121
Baten	121	121	121	121
0.5 Treasury				
Lasten	321	200	191	202
Baten	321	200	191	202
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur				
Lasten	13.685	4.434	6.022	6.040
Baten	13.685	4.434	6.022	6.040