

Bedrijvenpark RENGERS

Gemeenteraad Groningen
Postbus 20001
9700 PB GRONINGEN

GRIFFIE	
reg.nr.	5645167
ingek.	15 APR 2016
class.	-2.07.51
te beh. door:	JR
kopie gez. aan:	

Geachte raadsleden,

Hierbij bied ik u de begroting 2017 en de jaarstukken 2015 van de gemeenschappelijke regeling bedrijvenpark Rengers aan.

De gemeenschappelijke regeling bedrijvenpark Rengers heeft tot doel de ontwikkeling van bedrijvenpark Rengers in Kolham. Het Algemeen Bestuur van de gemeenschappelijke regeling bestaat uit raadsleden en bestuurders uit de gemeenten Groningen, Hoogezand - Sappemeer en Slochteren.

U heeft binnen 2 maanden na dagtekening van deze brief de gelegenheid om uw gevoelens te laten blijken ten aanzien van de begroting. U kunt dit op de volgende manieren doen:

- schriftelijk: u kunt uw reactie richten aan het in deze brief genoemde adres
- telefonisch: via de secretaris van de gemeenschappelijke regeling bedrijvenpark Rengers, de heer Bjorn Dijk, op 0598-425624
- via de mail: u kunt uw reactie richten aan bdijk@slochteren.nl

Met vriendelijke groet,



Namens het Dagelijks Bestuur,
Voorzitter Anja Woortman

onderwerp

Jaarstukken en begroting GR
Renges

datum

11 april 2016

datum verzending

12 APR 2016
uw kenmerk

uw brief van

ons kenmerk

2016/BD/IR

bijlagen

div.

contactgegevens

Bjorn Dijk

T 0598 42 56 24



Voorgestelde wijzigingen verslagleggingsregels BBV

Het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording voor gemeenten en provincies) is ook van toepassing voor de GR Rengers. Dit besluit bevat verslagleggingsregels met een wettelijke status. Op dit moment is een wetsvoorstel tot modernisering van deze regels in de maak. De commissie BBV heeft als aanzet daartoe op 10 juli 2015 het 'Rapport grondexploitaties' uitgebracht. Het rapport doet aanbevelingen met gevolgen voor o.a. de grondexploitaties.

Zo wordt voor grondexploitaties voorgesteld dat een looptijd maximaal 10 jaar (tenzij expliciet besluit en beheersmaatregelen) bedraagt en er na 10 jaar in ieder geval geen opbrengstindexering is toegestaan.

Hoewel de voorgenomen wijzigingen nog niet zijn doorgevoerd, zijn de voortekenen op dit moment zodanig dat stevige consequenties niet uit te sluiten zijn.

Voor de begroting 2017 hebben we de BBV-ontwikkelingen niet meegenomen, omdat de invoeringsdatum van de nieuwe regels nog niet bekend is. Zodra duidelijk is wat de exacte wijzigingen zijn, verwerken we deze in de begroting en in de grondexploitatie. Op dat moment kunnen we de inhoudelijke en financiële consequenties inzichtelijk maken.

Invoering Vennootschapsbelasting (Vpb)

Op 26 mei 2015 heeft de Eerste Kamer een wet aangenomen die ervoor zorgt dat per 1 januari 2016 vennootschapsbelasting wordt ingevoerd voor overheidsbedrijven. Deze wet is ook op de GR van toepassing. Kern van de wet is dat ondernemersactiviteiten van overheden in de belastingheffing worden betrokken. Bij gebiedsontwikkeling met een grondexploitatie opereert de GR als een ondernemer in de privaatrechtelijke rol. Vandaar dat de invoering van de Vpb ook de grondexploitatie Rengers raakt.

Wij inventariseren de gevolgen van de invoering Vpb in samenwerking met Deloitte. Het is een complexe materie, waarbij de inventarisatie zich richt op het beoordelen van de omvang van de fiscale onderneming Rengers. Verder werken we momenteel aan fiscale pro forma doorrekeningen van de grondexploitatie.

Voor het bepalen van de fiscale last is de fiscale regelgeving van toepassing. De omvang van de belastinglast wordt onder meer bepaald door de fiscale openingsbalans. Uitgangspunt van deze balans is de waarde van de grondexploitatie in het economisch verkeer per 1 januari 2016. Hierbij spelen gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten uit het verleden geen rol.

Op dit moment zijn onder meer de Belastingdienst, VNG en IPO met elkaar in overleg over een handreiking voor toepassing van de fiscale regelgeving op de grondexploitatie. Uiteraard informeren wij u zodra er op dit onderwerp meer duidelijkheid bestaat.

Kengetallen.

Ook dienen er met ingang van 1 januari 2015 kengetallen opgenomen te worden in de P&C documenten. Voor de Gemeenschappelijke Regeling Rengers betreft het de kengetallen schuldquote, solvabiliteitsratio en grondexploitatie. In hoofdstuk 5 van de begroting 2017 zijn deze opgenomen. Door hoger begrote verkoopopbrengsten in 2017 dan werkelijk in 2015 gerealiseerd ontstaat er een grote afwijking van de kengetallen ten opzichte van 2015.

Besluit.

Het AB GR Rengers besluit de begroting 2017 vast te stellen.

BEGROTING 2017

BEDRIJVENPARK

RENGERS

Maart 2016

I N H O U D

1. Voorwoord
2. Beleidsbegroting
3. Programmabegroting
4. Weerstandsvermogen
5. Kengetallen
6. Grondbeleid
7. Verbonden partijen
8. Financiële begroting + toelichting
9. Meerjarenraming

1. Voorwoord.

Voor u ligt de begroting 2017 van de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Rengers. Basis voor deze begroting is de herziene grondexploitatie van december 2015. In deze begroting zijn de beleidsvoornemens voor 2017 opgenomen.

2. Beleidsbegroting.

Doel van de Gemeenschappelijke Regeling.

Het doel van het bedrijvenpark Rengers is het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid rond het knooppunt Groningen door middel van het gezamenlijk ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige en uit financieel oogpunt aanvaardbaar intergemeentelijk bedrijvenpark.

3. Programmabegroting.

Het beleid is erop gericht om het bedrijventerrein zodanig te ontwikkelen dat voldaan wordt aan de doelstelling van het bedrijvenpark Rengers. Er is sprake van een gefaseerde ontwikkeling: fasen 1 en 2 zijn in 2011 slotgecalculeerd en fase 3 & 4 zijn in ontwikkeling. Het uitgiftetempo is gebaseerd op het voorzichtigheidsprincipe en loopt tot en met 2036.

In de herziene exploitatiebegroting fase 3 & 4 van december 2015 zijn de baten en lasten tot en met 2036 opgenomen. Per jaarschijf worden de baten en lasten door middel van de financiële begroting geautoriseerd. In deze begroting zijn de baten en lasten 2017 opgenomen.

4. Weerstandsvermogen.

Het weerstandsvermogen is afhankelijk van de benodigde weerstandscapaciteit – de ingeschatte risico's – en de beschikbare weerstandscapaciteit – de middelen die beschikbaar zijn om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen. Het weerstandsvermogen wordt gevormd door de aanwezige middelen om de risico's op te vangen.

De benodigde weerstandscapaciteit wordt bepaald door:

- De verwachte impact van de aanwezige risico's
- De gewenste mate van zekerheid dat de risico's kunnen worden opgevangen
- De mate waarin de risico's al op een andere wijze zijn afgedekt.

De beschikbare weerstandscapaciteit is het totaal aan middelen en mogelijkheden waarover de gemeenschappelijke regeling kan beschikken om eventueel optredende niet begrote kosten af te dekken, zonder invloed op de uitvoering van taken.

In de herziene grondexploitatie bedrijvenpark Rengers – fase 3+4 is een tweetal risico's omschreven dat het huidig geprognosticeerde financieel eindresultaat zou kunnen beïnvloeden:

- 1) Het niet halen van het verwachte gemiddelde uitgiftetempo per jaar;
- 2) Het niet halen van het gemiddeld verwachte opbrengstenniveau per m² uit te geven grond.

Ad 1)

Blijft de vooraf begrote (gemiddelde) jaarlijkse gronduitgifte in de praktijk sterk achter, dan loopt het huidige (negatieve) rentesaldo ook verder op.

Andersom (lees: kans) geldt hetzelfde principe: wordt de (gemiddelde) jaarlijks gronduitgifte in de praktijk juist ruimschoots overtroffen, dan loopt het huidige negatieve rentesaldo juist sterk(er) terug.

Een ander bijkomend effect is dat door het oprekken van de looptijd de planontwikkelingskosten kunnen oplopen.

Ad 2)

In 2014 is de begrote (gemiddelde) uitgifteprijs per m2 per categorie naar beneden bijgesteld. Dit door middel van de introductie van 5% uitgifterisico. Op het moment dat bijvoorbeeld de grondprijzen voor deze uitgiftecategorieën dusdanig onder druk staan dat deze grondprijzen naar beneden dienen te worden bijgesteld, dan betekent dit voor de grondexploitatie een (verdere) aanpassing van de vooraf begrote grondopbrengsten.

Hetzelfde gebeurt er met de te begroten grondopbrengsten op het moment dat de omvang in vierkante meters per uitgiftecategorie in de praktijk toch aangepast moet worden, bijvoorbeeld minder oppervlakte voor de categorieën “zichtlocatie A7” (tegen € 110 per m2) en daardoor meer oppervlakte voor de zogenaamde “binnenlocatie” (tegen € 85 per m2).

De risico's worden als aanvaardbaar beschouwd, omdat deze door de kansen (deels) gecompenseerd kunnen worden én omdat de grondexploitatie een positief resultaat verwacht van € 6,8 miljoen op eindwaarde 31 december 2036.

5. Kengetallen

Kengetallen	jaarrekening 2015	begroting 2016	begroting 2017
netto schuldquote	3667%	646%	591%
netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	3667%	646%	591%
solvabiliteitsratio	0%	0%	0%
grondexploitatie	3667%	646%	591%

Netto schuldquote

Hoe hoger de schuld, hoe hoger de netto schuldquote. De netto schuldquote weerspiegelt het niveau van de schuldenlast ten opzichte van de eigen middelen. Om inzicht te verkrijgen in hoeverre er sprake is van doorlenen wordt de netto schuldquote zowel in- als exclusief doorgeleende gelden weergegeven.

Solvabiliteitsratio

Dit kengetal geeft inzicht in de mate waarin de gemeenschappelijke regeling in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Daar er bij de gemeenschappelijke regeling geen sprake is van eigen vermogen is de ratio 0 %.

Grondexploitatie

Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe groot de grondpositie (de waarde van de grond) is ten opzichte van de totale baten.

6. Grondbeleid.

Het grondbeleid van de gemeenschappelijke regeling is gericht op het tijdig realiseren van bouwlocaties. Grondbeleid kan actief, passief of met een tussenvorm gevoerd worden. Bij actief grondbeleid wordt de grond voor eigen rekening en risico aangekocht, bouw- en woonrijp genaakt en in eigen beheer worden uitgegeven. In de passieve vorm draagt de marktpartij het volledige risico. Bij de tussenvorm is er sprake van locatieontwikkeling in samenwerking met de markt, waarbij het risico, de winst en de zeggenschap gedeeld wordt op wat wordt overeengekomen. Kern van het grondbeleid is de keuze voor een actief grondbeleid

dat gebaseerd is op het ruimtelijk-economische beleidskader zoals geformuleerd in de structuurvisie.

Om uitvoering te kunnen geven aan het grondbeleid is een instrumentarium noodzakelijk. De publiekrechtelijke instrumenten zijn onder meer: de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, de Onteigeningswet en de Wet op de ruimtelijke ordening. Het privaatrechtelijke deel wordt vorm gegeven door middel van het (strategisch) aankopen, het bouw- en woonrijp maken en de verkoop van de grond.

We hebben spelregels kaveluitgifte fase 3 & 4 vastgesteld en onze grondprijzen sluiten aan bij de afspraken die de Regio Groningen –Assen heeft gemaakt.

De belangrijkste risicocategorieën zijn:

- Vertraging in de gronduitgifte
- De- of inflatie grondopbrengsten.

In december 2015 is de grondexploitatie fase 3&4 herzien. Deze herziening heeft een looptijd tot 31-12-2036 en sluit met een positief resultaat op eindwaarde van ca. 6,8 miljoen euro. Bij het bepalen van kosten en opbrengsten is rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen gedurende de looptijd. Bepalend is in hoofdzaak het verwachte uitgiftetempo.

7. Verbonden partijen.

De GR Rengers kent drie verbonden partijen: de gemeenten Groningen, Hoogeveen en Slochteren. Ter bevordering van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid rond het knooppunt Groningen hebben zij het voornemen om te komen tot een gezamenlijke ontwikkeling en exploitatie van een bedrijvenpark. Hiervoor is de GR Rengers opgericht. In de GR is opgenomen onder welke voorwaarden de samenwerking met private partijen wordt vormgegeven.

8. Financiële begroting.

Ter uitvoering van artikel 23 van de gemeenschappelijke regeling is een dienstverleningsovereenkomst met de gemeente Groningen gesloten: de managementovereenkomst. De kosten van deze uitvoeringstaken zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Begroting 2016 fase 3 & 4 .

UITGAVEN

	gerealiseerd t/m 2015	begroting 2016	begroting 2017	begroot 2018	begroot 2019	begroot 2020
Bodemonderzoek	43.680	2.100	2.200	2.200	2.200	2.300
Verwerving	3.866.238					
Bouwrijpmaken	1.522.198					
Woonrijpmaken	0	64.700	66.000	67.300	68.700	70.000
Groenvoorzieningen	0					
Planontwikkeling	549.768	74.300	75.900	69.300	70.700	72.100
Voorbereiding en toezicht	358.798	12.800	13.100	13.400	13.600	13.900
Exploitatielasten	12.822	-900	7.100	6.900	6.700	6.400
Rente	918.725	107.900	99.400	90.500	78.600	63.600
Onvoorzien						
Totalen	7.272.229	260.900	263.700	249.600	240.500	228.300

INKOMSTEN

	gerealiseerd t/m 2015	begroting 2016	begroting 2017	begroot 2018	begroot 2019	begroot 2020
Opbrengsten grondverkoop	1.707.234	507.100	512.200	517.300	667.500	674.200
Opbrengst verkoop overig						
Bijdrage fase 1+2	2.044.976					
Optoevergoedingen						
Ontvangen verkooprente						
Boekwaarde	3.520.019	-246.200	-248.500	-267.700	-427.000	-445.900
Totaal	7.272.229	260.900	263.700	249.600	240.500	228.300

Toelichting begroting 2017.

In 2008 is de grond voor fase 4 en in 2011 is de grond voor fase 3 aangekocht. Het bouwrijp maken van fase 4 is inmiddels afgerond en de eerste verkopen hebben inmiddels plaats gevonden. Fase 3 is in 2013 gedeeltelijk bouwrijp gemaakt, namelijk de noordelijke ontsluitingsweg binnen fase 3 als de fysieke aansluiting tussen de fasen 2 en 4.

De begroting wordt verantwoord onder taakveld 3.2, Fysieke bedrijfsinfrastructuur.

De begroting van de uitgaven en inkomsten voor 2017 heeft betrekking op:

UITGAVEN

Bodemonderzoek (€ 2.200)

Te maken kosten in verband met verkoop grond.

Woonrijp maken (€ 66.000)

Gelijk met het uitgiftetempo van de grond zal ook gewerkt worden aan het woonrijp maken van deze grond. Dit zal dus over een langere periode lopen.

Planontwikkeling (€ 75.900)

Het betreft hier de kosten van de gemeenten Groningen, Slochteren en Hoogezand-Sappemeer voor projectleiding, planontwikkeling, administratie, communicatie, acquisitie, landmeetkundige werkzaamheden enzovoort.

Voorbereiding & Toezicht (€ 13.100)

Het betreft hier de kosten voor voorbereiding & toezicht die verband houden met het woonrijp maken van de grond

Exploitatie (€ 7.100)

Het betreft hier de kosten voor onder meer waterschapslasten, onderhoud bermen gesaldeerd met ontvangen pacht.

Rente (€ 99.400)

Dit is de rente vergoeding over de boekwaarde.

INKOMSTEN

Grondverkoop (€ 512.200)

Verwacht wordt dat er in 2017 circa 6.000 m2 grond zal worden verkocht.

Boekwaarde (€ -248.500)

De boekwaarde zal in 2017 met ca. 249 duizend euro afnemen als gevolg van lagere begrote uitgaven ten opzichte van de begrote verkoopopbrengsten en zal eind 2017 3,025 miljoen euro bedragen.

9. Meerjarenraming en toelichting.

De meerjarenraming is in de vastgestelde grondexploitatie van december 2015 opgenomen. Eind 2036 is de verwachte einddatum van deze grondexploitatie.

JAARREKENING 2015

BEDRIJVENPARK

RENGERS

Februari 2016

I N H O U D

1. Voorwoord
2. Jaarverslag
3. Programmaverantwoording
4. Grondbeleid
5. Financiering
6. Weerstandsvermogen en risicobeheersing
7. Kengetallen
8. Verbonden partijen
9. Waarderingsgrondslagen
10. Balans
11. Niet uit de balans blijkenede verplichtingen
12. Schatkistbankieren
13. Overzicht van baten en lasten
14. Aangegane verplichtingen fase 4
15. WNT
16. Controleverklaring

1. VOORWOORD

In 1994 is de **Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers**, door de 3 deelnemende gemeenten (Groningen, Slochteren en Hoogezand-Sappemeer) opgericht met als doel: "Het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid rond het stedelijk knooppunt Groningen door middel van het gezamenlijk ontwikkelen en exploiteren van een kwalitatief hoogwaardig en uit financieel-economisch oogpunt aanvaardbaar intergemeentelijk bedrijvenpark".

De Gemeenschappelijke Regeling heeft als taak het ontwikkelen, uitvoeren en bewaken van de exploitatie van het bedrijventerrein. In de regeling is onder meer vastgelegd dat de financiële risico's evenredig over de drie deelnemende gemeenten worden verdeeld.

De Gemeenschappelijke Regeling is een openbaar lichaam en kent drie bestuursorganen: een algemeen bestuur, een dagelijks bestuur en een voorzitter. Het algemeen bestuur bestaat uit 9 leden en wordt gekozen door de raden van de deelnemende gemeenten. Het dagelijks bestuur bestaat uit 3 leden en wordt gekozen door het algemeen bestuur. De voorzitter wordt gekozen door het algemeen bestuur. Gedeputeerde Staten houden toezicht op de Gemeenschappelijke Regeling middels het goedkeuren van de begroting en het kennis nemen van de rekening.

De Gemeenschappelijke Regeling is met de Gemeente Groningen een **management-overeenkomst** aangegaan, waarin is overeen gekomen dat de Gemeente Groningen de uitvoering en de administratie op zich neemt, noodzakelijk om tot de realisatie en exploitatie van het bedrijvenpark te komen.

2. JAARVERSLAG

Het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark heeft in december 2015 de herziene grondexploitatie voor fase 3 & 4 vastgesteld.

De grondexploitatie laat een verantwoord beeld zien en komt met ingang van 2015 tot en met 2017 met een gemiddeld verwachte uitgiftetempo van 0,6 ha per jaar. Dit komt nagenoeg overeen met de prognose van STEC van 0,5 ha per jaar. Ontwikkeling van fase 3 komt daarmee pas op z'n vroegst na 2021 in beeld op het moment dat fase 4 volgens de huidige uitgifteprognose voor circa 80% zou zijn uitgegeven. Net als voorgaande jaren is er dus nu geen urgentie om te besluiten om fase 3 definitief niet tot ontwikkeling te brengen.

Binnen het verzorgingsgebied Hoogezand – Slochteren is naast Rengers praktisch geen uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar. En ruimtelijk gezien is het zeer onlogisch en onwenselijk om een stedenbouwkundig 'gat' te laten vallen tussen fase 2 en 4.

3. PROGRAMMAVERANTWOORDING

Het beleid is erop gericht om het bedrijventerrein zodanig te ontwikkelen dat voldaan wordt aan de doelstelling van het bedrijvenpark Rengers. Er is sprake van een gefaseerde ontwikkeling: fasen 1 en 2 zijn inmiddels afgerond en fase 3 en 4 zijn in ontwikkeling. Het uitgiftetempo van fase 3 en 4 is gebaseerd op het voorzichtigheidsprincipe en loopt nu van 2015-2037.

Het saldo van fase 1&2, 2,045 miljoen euro, is volledig toegevoegd aan fase 3&4.

Het Algemeen Bestuur heeft in december 2015 de herziene grondexploitatie fase 3&4 vastgesteld. Hierin zijn de baten en lasten tot en met 2037 opgenomen. Per jaarschijf worden de baten en lasten middels de financiële begroting geautoriseerd.

4. GRONDBELEID

Het grondbeleid van de gemeenschappelijke regeling is gericht op het tijdig realiseren van bouwlocaties. Grondbeleid kan actief, passief of met een tussenvorm gevoerd worden. Bij actief grondbeleid wordt de grond voor eigen rekening en risico aangekocht, bouw- en woonrijp gemaakt en in eigen beheer uitgegeven. In de passieve vorm draagt de marktpartij het volledige risico. Bij de tussenvorm is er sprake van locatieontwikkeling in samenwerking met de markt, waarbij het risico, de winst en de zeggenschap gedeeld wordt op wat wordt overeengekomen. Kern van het grondbeleid is de keuze voor een actief grondbeleid dat gebaseerd is op het ruimtelijk-economische beleidskader zoals geformuleerd in de structuurvisie.

Om uitvoering te kunnen geven aan het grondbeleid is een instrumentarium noodzakelijk. De publiekrechtelijke instrumenten zijn onder meer: de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, de Onteigeningswet en de Wet op de ruimtelijke ordening. Het privaatrechtelijke deel wordt vorm gegeven door middel van het (strategisch) aankopen, het bouw- en woonrijp maken en de verkoop van de grond.

We hebben spelregels kaveluitgifte fase 4 vastgesteld en onze grondprijzen sluiten aan bij de afspraken die de Regio Groningen –Assen heeft gemaakt. In opdracht van de Regio Groningen-Assen is onderzoek verricht naar de ontwikkelingen in de markt van bedrijventerreinen. Op basis van de onderzoeksresultaten en de hieruit voortvloeiende adviezen, heeft de stuurgroep Regio Groningen-Assen in oktober 2012 de regionale programmering vastgesteld. Voor bedrijvenpark Rengers betekent dit dat fase 3 ontwikkeld mag worden onder voorwaarden (daadwerkelijke vraagontwikkeling) en na instemming van de regio.

We houden meer voorraad aan dan we op basis van de vraaganalyse direct nodig hebben. Dit doen we vanwege het kunnen inspelen op toekomstige vraag en niet voorziene acquisities.

Voor het beheersen van de grondexploitatie identificeren wij de belangrijkste risico's en kansen in de grondexploitatie. De belangrijkste zijn:

- Afwijkingen in het verwachte gemiddelde uitgiftetempo per jaar
- Afwijkingen in het verwachte gemiddelde opbrengstenniveau per m² uit te geven grond

De risico- en kansscenario's worden doorgerekend en vervolgens bepalen we of de risico's aanvaardbaar zijn.

In 2015 is de grondexploitatie fase 3&4 herzien. Deze herziening heeft een looptijd tot 31-12-2037 en sluit met een positief resultaat op eindwaarde van 6,773 miljoen euro. Bij het bepalen van kosten en opbrengsten is rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen gedurende de looptijd. Bepalend is in hoofdzaak het verwachte uitgiftetempo, dat conservatief geraamd is. Tevens is de ontwikkeling van fase 3 getemporeerd.

5. FINANCIERING

De financiering vindt, conform de regels van het Besluit begroting en verantwoording (BBV), plaats door middel van een rekening courant verhouding met de Gemeente Groningen. Op 31-12-2015 heeft deze rekening courant verhouding een negatief saldo van 3,499 miljoen euro.

6. WEERSTANDSVERMOGEN EN RISICOBEBEERSING

Het weerstandsvermogen is afhankelijk van de benodigde weerstandscapaciteit – de ingeschatte risico's – en de beschikbare weerstandscapaciteit – de middelen die beschikbaar zijn om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen. Het weerstandsvermogen wordt gevormd door de aanwezige middelen om de risico's op te vangen.

De benodigde weerstandscapaciteit wordt bepaald door:

- De verwachte impact van de aanwezige risico's
- De gewenste mate van zekerheid dat de risico's kunnen worden opgevangen
- De mate waarin de risico's al op een andere wijze zijn afgedekt.

De beschikbare weerstandscapaciteit is het totaal aan middelen en mogelijkheden waarover de gemeenschappelijke regeling kan beschikken om eventueel optredende niet begrote kosten af te dekken, zonder invloed op de uitvoering van taken.

In de herziene grondexploitatie bedrijvenpark Rengers – fase 3+4 zijn twee risico's omschreven die het huidige geprognosticeerde financieel eindresultaat zouden kunnen beïnvloeden:

- 1) Het niet halen van het verwachte gemiddelde uitgiftetempo per jaar;
- 2) Het niet halen van het verwachte gemiddelde opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond.

Ad 1)

Blijft de vooraf begrote (gemiddelde) jaarlijkse gronduitgifte in de praktijk sterk achter, dan loopt het huidige (negatieve) rentesaldo ook verder op.

Andersom (lees: kans) geldt hetzelfde principe: wordt de (gemiddelde) jaarlijks gronduitgifte in de praktijk juist ruimschoots overtroffen, dan loopt het huidige negatieve rentesaldo juist sterk(er) terug.

Een ander bijkomend effect is dat in het geval van het moeten oprekken van de looptijd de planontwikkelingskosten kunnen oplopen. Wanneer de looptijd door een sneller uitgiftetempo juist wordt ingekort, dan vallen de planontwikkelingskosten mogelijk lager uit.

Van de bovenstaande situatie is een risico- en kans scenario doorgerekend.

Bij het risicoscenario geldt het uitgangspunt: *uitgiftetempo (gemiddeld) factor 0,75 langzamer (risico) dan huidige aanname uitgiftefasering.*

Het resultaat bij dit scenario is bijna € 2,0 miljoen minder voordelig ten opzichte van het huidige verwacht eindresultaat.

Bij het kans scenario geldt het uitgangspunt: *uitgiftetempo (gemiddeld) factor 1,25 sneller (kans) dan huidige aanname uitgiftefasering.*

Het resultaat bij dit scenario is een circa € 1,3 miljoen gunstiger verwacht eindresultaat.

Ad 2)

Binnen de vorige herziening was de begrote (gemiddelde) uitgifteprijs per m2 per categorie naar beneden bijgesteld. Dit door middel van de introductie van 5 % uitgifterisico. Binnen de huidige herziene grondexploitatie is de omvang in vierkante meters voor de twee uitgiftecategorieën niet

aangepast.

Op het moment dat bijvoorbeeld de grondprijzen voor deze uitgiftecategorieën dusdanig onder druk staan dat deze grondprijzen naar beneden dienen te worden bijgesteld, dan betekent dit voor de grondexploitatie een (verdere) aanpassing van de vooraf begrote grondopbrengsten. Hetzelfde gebeurt er met de te begroten grondopbrengsten op het moment dat de omvang in vierkante meters per uitgiftecategorie in de praktijk toch aangepast moet worden, bijvoorbeeld minder oppervlakte voor de categorieën “zichtlocatie A7” (tegen € 110 per m²) en daardoor meer oppervlakte voor de zogenaamde “binnenlocatie” (tegen € 85 per m²).

Als risicoscenario is doorgerekend wat de gevolgen zijn voor het verwachte eindresultaat op het moment dat de grondopbrengsten nog eens 10% lager uitvallen dan nu is begroot. Het resultaat bij dit scenario is ruim € 2,0 miljoen minder voordelig ten opzichte van het huidige verwacht eindresultaat.

Als kans scenario is doorgerekend wat het verwachte eindresultaat is wanneer die 5% uitgifterisico in de praktijk niet hoeft te worden ingezet. Bij dit scenario is het resultaat ruim € 1,0 miljoen voordeliger ten opzichte van het huidige verwachte eindresultaat.

De risico's worden als aanvaardbaar beschouwd, omdat deze door de kansen (deels) gecompenseerd kunnen worden én omdat de grondexploitatie een positief resultaat verwacht van circa € 6,8 miljoen op eindwaarde 31 december 2037.

7. KENGETALLEN

Kegetallen	jaarrekening 2015
netto schuldquote	3667%
netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	3667%
solvabiliteitsratio	0%
grondexploitatie	3667%

Netto schuldquote

Hoe hoger de schuld, hoe hoger de netto schuldquote. De netto schuldquote weerspiegelt het niveau van de schuldenlast ten opzichte van de eigen middelen. Voor de gemeenschappelijke regeling Rengers geldt een schuld aan de Gemeente Groningen van 3,5 miljoen euro en een baat in 2015 van 96 duizend euro. Om inzicht te verkrijgen in hoeverre er sprake is van doorlenen wordt de netto schuldquote zowel in- als exclusief doorgeleende gelden weergegeven.

Solvabiliteitsratio

Dit kengetal geeft inzicht in de mate waarin de gemeenschappelijke regeling in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Daar er bij de gemeenschappelijke regeling geen sprake is van eigen vermogen is de ratio 0 %.

Grondexploitatie

Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe groot de grondpositie (de waarde van de grond) is ten opzichte van de totale baten.

8. VERBONDEN PARTIJEN

De GR Rengers kent drie verbonden partijen: de gemeenten Groningen, Hogeveen en Slochteren. Ter bevordering van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid rond het knooppunt

Groningen hebben zij het voornemen om te komen tot een gezamenlijke ontwikkeling en exploitatie van een bedrijvenpark Rengers. Hiervoor is de GR Rengers opgericht. In de GR is opgenomen onder welke voorwaarden de samenwerking met private partijen wordt vormgegeven.

JAARREKENING

9. WAARDERINGSGRONDSLAGEN

- Het onderhanden werk is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde van de nog niet voltooide opdrachten, verminderd met de voor deze opdrachten reeds ontvangen/ gedeclareerde subsidies en koopsommen.
- Het eindresultaat wordt genomen bij de opheffing van de regeling/afronding van het project. Het positieve/negatieve resultaat wordt evenredig verdeeld over de 3 deelnemende gemeenten.
- De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, onder aftrek van een voorziening voor oninbare vorderingen.
- De passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde.
- Koopsommen voor gronden worden verantwoord op het moment dat het algemeen bestuur van de regeling heeft besloten tot verkoop van het perceel.

Toelichting parameters grondexploitatie

De waardering van het onderhanden werk is gebaseerd op de inzichten van juli 2015 en de daarbij behorende inschatting van uitgangspunten, parameters en risico's. De gehanteerde parameters betreffen:

- Rekenrente voor de gehele looptijd (tot en met 2037): 3,5%. Op het huidige geldende rentepercentage van 3% rekenen we met een rentetoeslag van 0,5% voor risicoafdekking van toekomstige rentestijgingen.
- Opbrengstenstijging: 1%, jaarlijks vanaf 2017
- Kostenstijging: 2%
- Uitgifterisico grondopbrengsten 5 %

De afzetverwachtingen zijn gebaseerd op meest recente interne/ externe marktonderzoeken. Voor de afzetverwachting betekent dit dat deze zijn gebaseerd op de uitkomsten van de Stec rapportage 2012.

De gehanteerde grondprijzen in de grondexploitaties zijn gebaseerd op de regionale afspraken, welke nog steeds actueel wordt geacht. De raming van de kosten van verwerving, sloop, sanering bouw- en woonrijp maken en andere kosten zijn mede gebaseerd op de uitgangspunten in het stedenbouwkundigplan c.q. bestemmingsplan en de gebruikelijke uitgangspunten ten aanzien van de desbetreffende kostensoort. Voor het verloop van de tijd is rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijging en rente

De boekwaarde is per 31 december 2015 de som van gemaakte kosten minus gerealiseerde opbrengsten. De volgende factoren bepalen de risico's van de grondexploitatie en hebben grote invloed op het uiteindelijke resultaat:

- Uitkomsten van aanbestedingen die van invloed zijn op de uitvoeringskosten
- Marktomstandigheden die de omvang van de grondprijzen bij uitgifte van gronden bepalen en van invloed zijn op de verkoopopbrengsten
- Marktomstandigheden die het gronduitgiftetempo bepalen en uiteindelijk van invloed zijn op de exploitatielasten
- Juridische en planologische procedures die van invloed zijn op de omvang van de planontwikkelingskosten en eventueel vertraging veroorzaken
- Algemene prijs- en renteontwikkelingen
- Projectspectifieke risico's.

Het bestuur is van mening dat op basis van de huidige informatie en inzichten de beste schatting is gemaakt voor de waardering van de grondexploitatie.

10. BALANS

bedragen in euro's

ACTIVA

	balans per 31-12-15	balans per 31-12-14
Onderhanden werk	3.520.018	3.451.740
Rekening-courant Gemeente Groningen		
TOTAAL	3.520.018	3.451.740

PASSIVA

	balans per 31-12-15	balans per 31-12-14
Overige schulden	21.272	19.425
Rekening-courant Gemeente Groningen	3.498.746	3.432.315
TOTAAL	3.520.018	3.451.740

TOELICHTING BALANS

ACTIVA

Onderhanden werk

Totaal is er per 31-12-2015 aan onderhanden werk 3,520 miljoen euro geactiveerd. Zie voor een nadere toelichting de toelichting op de grondexploitatie.

PASSIVA

Overige schulden

Het betreft nog te betalen planontwikkelingskosten ten behoeve van Bedrijvenpark Rengers aan de gemeente Hoogezand-Sappemeer en de gemeente Slochteren ultimo 2015 en de accountantskosten ten behoeve van de controle jaarrekening 2015.

Rekening-courant Gemeente Groningen

De financiering van de investeringen loopt via de Gemeente Groningen. Per 31-12-2015 bedraagt deze 3,499 miljoen euro.

11. NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

-

12. SCHATKISTBANKIEREN

Schatkistbankieren is niet van toepassing op de Gemeenschappelijke Regeling Rengers. Rengers is opgenomen in de lijst van uitgezonderde decentrale overheden van het Agentschap van de Generale Thesaurie op basis van artikel 9 van de regeling schatkistbankieren voor decentrale overheden.

13. OVERZICHT VAN BATEN EN LASTEN

GRONDEXPLOITATIE FASE 3 & 4

bedragen in euro's

Omschrijving	begroting primitief 2015	begroting actueel 2015	Uitgaven Inkomsten t/m 2014	Uitgaven Inkomsten 2015	Totaal Verantwoord t/m 2015-06	Bedrag van Aangevane Verplichtingen	Begroet 2016	Begroet 2017	Begroet na 2017	Totaal
Bodemonderzoek		2.100	43.680		43.680	2.100	2.100	2.200	47.100	97.180
Verwering			3.866.238		3.866.238					3.866.238
Bouwmaken		17.200	1.519.737	2.461	1.522.198	14.739			907.700	2.444.637
Woonrijpmaken	63.400	63.400	0		0	63.400	64.700	66.000	1.202.500	1.396.600
Planontwikkeling	72.400	77.200	490.410	59.358	549.768		74.300	75.900	1.641.800	2.341.768
Voorbereiding & Toezicht	12.600	24.500	358.530	268	358.798	24.232	12.800	13.100	336.400	745.330
Exploitatielasten	116.200	115.900	835.125	96.422	931.547		107.000	106.500	-865.100	279.947
TOTAAL KOSTEN	264.600	300.300	7.113.720	158.508	7.272.228	104.471	260.900	263.700	3.270.400	11.171.699
Bijdrage van fase 1 & 2			2.044.976		2.044.976	0				2.044.976
TOTAAL SUBSIDIE	0	0	2.044.976	0	2.044.976	0	0	0	0	2.044.976
Grondverkoop	505.400	492.900	1.617.004	90.230	1.707.234	402.670	507.100	512.200	12.820.000	15.949.204
TOTAAL VERKOPEN	505.400	492.900	1.617.004	90.230	1.707.234	402.670	507.100	512.200	12.820.000	15.949.204
 totaal grondexploitatie	240.800	192.600	-3.451.740	-68.278	-3.520.018	298.199	246.200	248.500	9.549.600	6.822.481

TOELICHTING GRONDEXPLOITATIE FASE 3&4

UITGAVEN BOEKJAAR

Bouwmaken

Kosten in verband met verplaatsen van een brandkraan en rioolaansluiting.

Planontwikkeling

In 2015 zijn de volgende planontwikkelingskosten gemaakt:

- Gemeente Groningen, projectleiding, financiële planbegeleiding, civieltechnische begeleiding en landmeetkundige werkzaamheden, conform de managementovereenkomst (28 duizend euro)
- Kosten gemeente Slochteren en Hoogezand-Sappemeer (13 duizend euro)
- Diverse kosten, accountant, drukwerk, advertentiekosten, promotie- en acquisitiekosten (18 duizend euro)

Voorbereiding & Toezicht

Betreft uren Gemeente Groningen voor voorbereiding en toezicht bouwmaken.

Exploitatielasten

Het betreft hier de rentekosten van de rekening courant Gemeente Groningen voor fase 3&4 (102 duizend euro) en overige exploitatiekosten en pacht opbrengsten (- 6 duizend euro)

INKOMSTEN BOEKJAAR

Grondverkoop

Er is in 2015 1 perceel grond verkocht met een opbrengst van 90 duizend euro.

Mutatie op onderhanden werk

Het verschil van baten en lasten bedraagt 68 duizend euro en is op het geactiveerde bedrag per 31-12-2015 gecorrigeerd.

14. AANGEGANE VERPLICHTINGEN FASE 4

Ten opzichte van de begroting 2015 zijn er nog diverse werkzaamheden die nog niet zijn uitgevoerd. Het betreft hier restant middelen ten opzichte van de begroting voor bouw- en woonrijp maken en voorbereiding & toezicht.

Daarnaast is een deel van de begrote verkopen in 2015 nog niet gerealiseerd.

15. WET NORMERING TOPINKOMENS

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. Deze wet vervangt de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT).

Het normenkader rondom de WNT is bekrachtigd in het Besluit van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 26 februari 2014, nr. 2014-0000106049 en de Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 11 december 2014, nr. 2014-0000104920.

Beloningen van bestuurders en overige topfunctionarissen in de (semi)publieke sector dienen wettelijk genormeerd, respectievelijk gemaximeerd te worden. Dit heeft geresulteerd in de wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

De WNT voorziet in een democratisch gelegitimeerd instrument waarmee normen en verplichtingen kunnen worden opgelegd voor de bezoldiging en ontslagvergoeding van bestuurders en andere topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector.

De Gemeenschappelijke Regeling Rengers is verplicht om jaarlijks in het financieel jaarverslag de bezoldiging van iedere topfunctionaris en op persoonsnaam op te nemen, ongeacht een eventuele overschrijding van het bezoldigingsmaximum.

Binnen de WNT wordt de bezoldiging en ontslagvergoeding van topfunctionarissen genormeerd. Onder topfunctionarissen wordt bij een gemeenschappelijke regelingen verstaan:

- De leden van het algemeen bestuur
- De leden van het dagelijks bestuur;

Het beloningsmaximum bedraagt voor 2015 178.000 euro op fulltime jaarbasis inclusief loon in natura en inclusief het werkgeversdeel in de pensioenpremie. Ontslagvergoedingen voor topfunctionarissen worden niet tot de bezoldiging gerekend, maar kennen een separaat maximum van één jaarsalaris tot een maximum van 75.000 euro.

Onafhankelijk van de bezoldiging, geldt voor topfunctionarissen een openbaarmakingsverplichting van de bezoldiging in de jaarrekening, opgesplitst in vier elementen: beloning, werkgeversbijdrage vrijwillige sociale verzekeringspremies, belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen en voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (werkgeversdeel pensioenpremie).

Binnen de Gemeenschappelijke Regeling Rengers is dit van toepassing op de leden van het algemeen en van het dagelijks bestuur. De bezoldiging van deze functionarissen is als volgt:

Aard van de functie	Naam	Beloning	Dienst- verband	Aanvang dienstverband	Einde dienstverband
lid Dagelijksbestuur	J. van Keulen	onbezoldigd	0,01	juni 2010	
lid Dagelijksbestuur	N. Stok	onbezoldigd	0,01	juni 2014	
lid Dagelijksbestuur	E. Drenth	onbezoldigd	0,01	juni 2014	
lid Algemeen bestuur	M. Paapst	onbezoldigd	0,01	juni 2014	
lid Algemeen bestuur	E. Offereins	onbezoldigd	0,01	juni 2014	
lid Algemeen bestuur	J. Borg	onbezoldigd	0,01	juni 2014	
lid Algemeen bestuur	H. Fisher	onbezoldigd	0,01	juni 2014	
lid Algemeen bestuur	B. Benjamins	onbezoldigd	0,01	juni 2014	
lid Algemeen bestuur	S. Ruddijs	onbezoldigd	0,01	juni 2014	

In 2015 zijn geen ontslagvergoedingen uitbetaald aan topfunctionarissen

Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers
T.a.v. de heer N. Stok
Postbus 13
9620 AA SLOCHTEREN

Groningen, 14 maart 2016

RWOR-A7XCFC/mb

Geacht bestuur,

Wij bevestigen u ermee akkoord te gaan dat de hierna volgende controleverklaring wordt opgenomen in de bij de jaarstukken behorende Overige gegevens. Deze jaarstukken dienen te worden uitgebracht overeenkomstig het aan ons voorgelegde definitieve concept (c.q. de laatste drukproef rekening houdend met de aangegeven wijzigingen) waarvan een gewaarmerkt exemplaar is bijgevoegd.

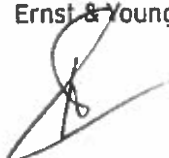
Wij hebben één exemplaar van de controleverklaring voorzien van een originele handtekening. Dit exemplaar is ten behoeve van uw eigen archief. Het andere exemplaar van de controleverklaring is voorzien van de naam van onze accountantspraktijk en de naam van de accountant, echter zonder persoonlijke handtekening. Wij verzoeken u bij openbaarmaking van de controleverklaring gebruik te maken van het exemplaar van de controleverklaring dat niet is voorzien van een persoonlijke handtekening.

Wij bevestigen u ermee akkoord te gaan dat een afschrift van onze controleverklaring zonder persoonlijke handtekening zoals opgenomen in de Overige gegevens van de bijgaande – door ons gewaarmerkte – jaarstukken wordt openbaar gemaakt, mits de opgemaakte jaarrekening ongewijzigd wordt vastgesteld door het algemeen bestuur. Openbaarmaking van de controleverklaring is slechts toegestaan tezamen met deze jaarrekening. Indien u deze jaarstukken en de controleverklaring opneemt op internet, dient u te waarborgen dat de jaarstukken goed zijn afgescheiden van andere informatie op de internetsite. Afscheiding kan bijvoorbeeld plaatsvinden door de jaarstukken in niet-bewerkbare vorm als een afzonderlijk bestand op te nemen of door een waarschuwing op te nemen indien de lezer de jaarstukken verlaat (U verlaat de bevestigde, door de accountant gecontroleerde jaarrekening).

Een exemplaar van de jaarstukken dient te worden ondertekend door het dagelijks bestuur en te worden aangeboden aan het algemeen bestuur. Deze jaarstukken dienen te worden vastgesteld en de vaststelling dient te worden genotuleerd.

Overigens wijzen wij erop dat, indien tot de vaststelling omstandigheden blijken die aanpassing van de jaarrekening noodzakelijk maken, een dergelijke aanpassing nog voor de vaststelling moet worden gemaakt. Uiteraard vervalt in die situatie onze bovengenoemde toestemming.

Hoogachtend,
Ernst & Young Accountants LLP



drs. R.T.H. Wortelboer RA

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:



Bijlagen: voor identificatie gewaarmerkte jaarstukken
 ondertekende controleverklaring ten behoeve van uw eigen archief
 was getekend controleverklaring behorende bij openbaar te maken stukken
 informatieblad Openbaarmaking van controleverklaringen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2015 van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers te Groningen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en het overzicht van baten en lasten over 2015 met de toelichtingen, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers
Het bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met het in Nederland geldende Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten. Deze verantwoordelijkheid houdt onder meer in dat de jaarrekening zowel de baten en lasten als de activa en passiva getrouw dient weer te geven en dat de in de jaarrekening verantwoorde baten, lasten en balansmutaties rechtmatig tot stand zijn gekomen. Rechtmatige totstandkoming betekent in overeenstemming met de begroting en met de relevante wet- en regelgeving.

Het bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de rechtmatige totstandkoming van baten, lasten en balansmutaties mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (Bado) en het Controleprotocol WNT. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, alsmede voor de rechtmatige totstandkoming van baten, lasten en balansmutaties, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de gemeenschappelijke regeling.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en de gebruikte financiële rechtmatigheidscriteria en van de redelijkheid van de door het bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

De bij onze controle toegepaste goedkeuringstolerantie bedraagt voor fouten 1% en voor onzekerheden 3% van de totale lasten inclusief toevoegingen aan reserves. Op basis van artikel 2 lid 7 Bado is deze goedkeuringstolerantie door het bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers d.d. 6 juni 2008 vastgesteld. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de toleranties gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van zowel de baten en lasten over 2015 als van de activa en passiva per 31 december 2015 in overeenstemming met het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten.

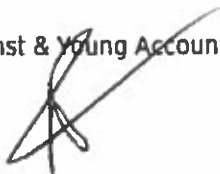
Voorts zijn wij van oordeel dat de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties over 2015 in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen in overeenstemming met de begroting en met de relevante wet- en regelgeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 213 lid 3 onder d Gemeentewet vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening.

Groningen, 14 maart 2016

Ernst & Young Accountants LLP



drs. R.T.H. Wortelboer RA

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2015 van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers te Groningen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en het overzicht van baten en lasten over 2015 met de toelichtingen, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers
Het bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met het in Nederland geldende Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten. Deze verantwoordelijkheid houdt onder meer in dat de jaarrekening zowel de baten en lasten als de activa en passiva getrouw dient weer te geven en dat de in de jaarrekening verantwoorde baten, lasten en balansmutaties rechtmatig tot stand zijn gekomen. Rechtmatige totstandkoming betekent in overeenstemming met de begroting en met de relevante wet- en regelgeving.

Het bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de rechtmatige totstandkoming van baten, lasten en balansmutaties mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (Bado) en het Controleprotocol WNT. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, alsmede voor de rechtmatige totstandkoming van baten, lasten en balansmutaties, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de gemeenschappelijke regeling.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en de gebruikte financiële rechtmatigheidscriteria en van de redelijkheid van de door het bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

De bij onze controle toegepaste goedkeuringstolerantie bedraagt voor fouten 1% en voor onzekerheden 3% van de totale lasten inclusief toevoegingen aan reserves. Op basis van artikel 2 lid 7 Bado is deze goedkeuringstolerantie door het bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers d.d. 6 juni 2008 vastgesteld. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de toleranties gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van zowel de baten en lasten over 2015 als van de activa en passiva per 31 december 2015 in overeenstemming met het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten.

Voorts zijn wij van oordeel dat de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten, alsmede de balansmutaties over 2015 in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen in overeenstemming met de begroting en met de relevante wet- en regelgeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 213 lid 3 onder d Gemeentewet vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening.

Groningen, 14 maart 2016

Ernst & Young Accountants LLP

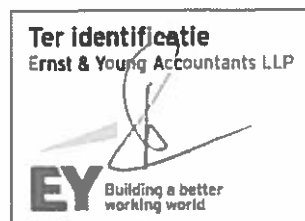
w.g. drs. R.T.H. Wortelboer RA

JAARREKENING 2015

BEDRIJVENPARK

RENGERS

Februari 2016



I N H O U D

1. Voorwoord
2. Jaarverslag
3. Programmaverantwoording
4. Grondbeleid
5. Financiering
6. Weerstandsvermogen en risicobeheersing
7. Kengetallen
8. Verbonden partijen
9. Waarderingsgrondslagen
10. Balans
11. Niet uit de balans blijkenede verplichtingen
12. Schatkistbankieren
13. Overzicht van baten en lasten
14. Aangegane verplichtingen fase 4
15. WNT
16. Controleverklaring

1. VOORWOORD

In 1994 is de **Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers**, door de 3 deelnemende gemeenten (Groningen, Slochteren en Hoogezand-Sappemeer) opgericht met als doel: "Het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid rond het stedelijk knooppunt Groningen door middel van het gezamenlijk ontwikkelen en exploiteren van een kwalitatief hoogwaardig en uit financieel-economisch oogpunt aanvaardbaar intergemeentelijk bedrijvenpark".

De Gemeenschappelijke Regeling heeft als taak het ontwikkelen, uitvoeren en bewaken van de exploitatie van het bedrijventerrein. In de regeling is onder meer vastgelegd dat de financiële risico's evenredig over de drie deelnemende gemeenten worden verdeeld.

De Gemeenschappelijke Regeling is een openbaar lichaam en kent drie bestuursorganen: een algemeen bestuur, een dagelijks bestuur en een voorzitter. Het algemeen bestuur bestaat uit 9 leden en wordt gekozen door de raden van de deelnemende gemeenten. Het dagelijks bestuur bestaat uit 3 leden en wordt gekozen door het algemeen bestuur. De voorzitter wordt gekozen door het algemeen bestuur. Gedeputeerde Staten houden toezicht op de Gemeenschappelijke Regeling middels het goedkeuren van de begroting en het kennis nemen van de rekening.

De Gemeenschappelijke Regeling is met de Gemeente Groningen een **management-overeenkomst** aangegaan, waarin is overeen gekomen dat de Gemeente Groningen de uitvoering en de administratie op zich neemt, noodzakelijk om tot de realisatie en exploitatie van het bedrijvenpark te komen.

2. JAARVERSLAG

Het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark heeft in december 2015 de herziene grondexploitatie voor fase 3 & 4 vastgesteld.

De grondexploitatie laat een verantwoord beeld zien en komt met ingang van 2015 tot en met 2017 met een gemiddeld verwachte uitgiftetempo van 0,6 ha per jaar. Dit komt nagenoeg overeen met de prognose van STEC van 0,5 ha per jaar. Ontwikkeling van fase 3 komt daarmee pas op z'n vroegst na 2021 in beeld op het moment dat fase 4 volgens de huidige uitgifteprognose voor circa 80% zou zijn uitgegeven. Net als voorgaande jaren is er dus nu geen urgentie om te besluiten om fase 3 definitief niet tot ontwikkeling te brengen.

Binnen het verzorgingsgebied Hoogezand – Slochteren is naast Rengers praktisch geen uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar. En ruimtelijk gezien is het zeer onlogisch en onwenselijk om een stedenbouwkundig 'gat' te laten vallen tussen fase 2 en 4.

Ter identificatie
Ernst & Young Accountants LLP



3. PROGRAMMAVERANTWOORDING

Het beleid is erop gericht om het bedrijventerrein zodanig te ontwikkelen dat voldaan wordt aan de doelstelling van het bedrijvenpark Rengers. Er is sprake van een gefaseerde ontwikkeling: fasen 1 en 2 zijn inmiddels afgerond en fase 3 en 4 zijn in ontwikkeling. Het uitgiftetempo van fase 3 en 4 is gebaseerd op het voorzichtigheidsprincipe en loopt nu van 2015-2037.

Het saldo van fase 1&2, 2,045 miljoen euro, is volledig toegevoegd aan fase 3&4.

Het Algemeen Bestuur heeft in december 2015 de herziene grondexploitatie fase 3&4 vastgesteld. Hierin zijn de baten en lasten tot en met 2037 opgenomen. Per jaarschijf worden de baten en lasten middels de financiële begroting geautoriseerd.

4. GRONDBELEID

Het grondbeleid van de gemeenschappelijke regeling is gericht op het tijdig realiseren van bouwlocaties. Grondbeleid kan actief, passief of met een tussenvorm gevoerd worden. Bij actief grondbeleid wordt de grond voor eigen rekening en risico aangekocht, bouw- en woonrijp gemaakt en in eigen beheer uitgegeven. In de passieve vorm draagt de marktpartij het volledige risico. Bij de tussenvorm is er sprake van locatieontwikkeling in samenwerking met de markt, waarbij het risico, de winst en de zeggenschap gedeeld wordt op wat wordt overeengekomen. Kern van het grondbeleid is de keuze voor een actief grondbeleid dat gebaseerd is op het ruimtelijk-economische beleidskader zoals geformuleerd in de structuurvisie.

Om uitvoering te kunnen geven aan het grondbeleid is een instrumentarium noodzakelijk. De publiekrechtelijke instrumenten zijn onder meer: de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, de Onteigeningswet en de Wet op de ruimtelijke ordening. Het privaatrechtelijke deel wordt vorm gegeven door middel van het (strategisch) aankopen, het bouw- en woonrijp maken en de verkoop van de grond.

We hebben spelregels kaveluitgifte fase 4 vastgesteld en onze grondprijzen sluiten aan bij de afspraken die de Regio Groningen –Assen heeft gemaakt. In opdracht van de Regio Groningen-Assen is onderzoek verricht naar de ontwikkelingen in de markt van bedrijventerreinen. Op basis van de onderzoeksresultaten en de hieruit voortvloeiende adviezen, heeft de stuurgroep Regio Groningen-Assen in oktober 2012 de regionale programmering vastgesteld. Voor bedrijvenpark Rengers betekent dit dat fase 3 ontwikkeld mag worden onder voorwaarden (daadwerkelijke vraagontwikkeling) en na instemming van de regio.

We houden meer voorraad aan dan we op basis van de vraaganalyse direct nodig hebben. Dit doen we vanwege het kunnen inspelen op toekomstige vraag en niet voorziene acquisities.

Voor het beheersen van de grondexploitatie identificeren wij de belangrijkste risico's en kansen in de grondexploitatie. De belangrijkste zijn:

- Afwijkingen in het verwachte gemiddelde uitgiftetempo per jaar
- Afwijkingen in het verwachte gemiddelde opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond

De risico- en kansscenario's worden doorgerekend en vervolgens bepalen we of de risico's aanvaardbaar zijn.

In 2015 is de grondexploitatie fase 3&4 herzien. Deze herziening heeft een looptijd tot 31-12-2037 en sluit met een positief resultaat op eindwaarde van 6,773 miljoen euro. Bij het bepalen van kosten en opbrengsten is rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen gedurende de looptijd. Bepalend is in hoofdzaak het verwachte uitgiftetempo, dat conservatief geraamd is.

Tevens is de ontwikkeling van fase 3 getemporeerd.

5. FINANCIERING

De financiering vindt, conform de regels van het Besluit begroting en verantwoording (BBV), plaats door middel van een rekening courant verhouding met de Gemeente Groningen. Op 31-12-2015 heeft deze rekening courant verhouding een negatief saldo van 3,499 miljoen euro.

6. WEERSTANDSVERMOGEN EN RISICOBEBEERSING

Het weerstandsvermogen is afhankelijk van de benodigde weerstandscapaciteit – de ingeschatte risico's – en de beschikbare weerstandscapaciteit – de middelen die beschikbaar zijn om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen. Het weerstandsvermogen wordt gevormd door de aanwezige middelen om de risico's op te vangen.

De benodigde weerstandscapaciteit wordt bepaald door:

- De verwachte impact van de aanwezige risico's
- De gewenste mate van zekerheid dat de risico's kunnen worden opgevangen
- De mate waarin de risico's al op een andere wijze zijn afgedekt.

De beschikbare weerstandscapaciteit is het totaal aan middelen en mogelijkheden waarover de gemeenschappelijke regeling kan beschikken om eventueel optredende niet begrote kosten af te dekken, zonder invloed op de uitvoering van taken.

In de herziene grondexploitatie bedrijvenpark Rengers – fase 3+4 zijn twee risico's omschreven die het huidige geprognosticeerde financieel eindresultaat zouden kunnen beïnvloeden:

- 1) Het niet halen van het verwachte gemiddelde uitgiftetempo per jaar;
- 2) Het niet halen van het verwachte gemiddelde opbrengstenniveau per m2 uit te geven grond.

Ad 1)

Blijft de vooraf begrote (gemiddelde) jaarlijkse gronduitgifte in de praktijk sterk achter, dan loopt het huidige (negatieve) rentesaldo ook verder op.

Andersom (lees: kans) geldt hetzelfde principe: wordt de (gemiddelde) jaarlijks gronduitgifte in de praktijk juist ruimschoots overtroffen, dan loopt het huidige negatieve rentesaldo juist sterk(er) terug.

Een ander bijkomend effect is dat in het geval van het moeten oprekken van de looptijd de planontwikkelingskosten kunnen oplopen. Wanneer de looptijd door een sneller uitgiftetempo juist wordt ingekort, dan vallen de planontwikkelingskosten mogelijk lager uit.

Van de bovenstaande situatie is een risico- en kans scenario doorgerekend.

Bij het risicoscenario geldt het uitgangspunt: *uitgiftetempo (gemiddeld) factor 0,75 langzamer (risico) dan huidige aanname uitgiftefasering.*

Het resultaat bij dit scenario is bijna € 2,0 miljoen minder voordelig ten opzichte van het huidige verwacht eindresultaat.

Bij het kans scenario geldt het uitgangspunt: *uitgiftetempo (gemiddeld) factor 1,25 sneller (kans) dan huidige aanname uitgiftefasering.*

Het resultaat bij dit scenario is een circa € 1,3 miljoen gunstiger verwacht eindresultaat.

Ad 2)

Binnen de vorige herziening was de begrote (gemiddelde) uitgifteprijs per m2 per categorie naar beneden bijgesteld. Dit door middel van de introductie van 5 % uitgifterisico. Binnen de huidige herziene grondexploitatie is de omvang in vierkante meters voor de twee uitgiftecategorieën aangepast.

Op het moment dat bijvoorbeeld de grondprijzen voor deze uitgiftecategorieën dusdanig onder druk staan dat deze grondprijzen naar beneden dienen te worden bijgesteld, dan betekent dit voor de grondexploitatie een (verdere) aanpassing van de vooraf begrote grondopbrengsten. Hetzelfde gebeurt er met de te begroten grondopbrengsten op het moment dat de omvang in vierkante meters per uitgiftecategorie in de praktijk toch aangepast moet worden, bijvoorbeeld minder oppervlakte voor de categorieën "zichtlocatie A7" (tegen € 110 per m2) en daardoor meer oppervlakte voor de zogenaamde "binnenlocatie" (tegen € 85 per m2).

Als risicoscenario is doorgerekend wat de gevolgen zijn voor het verwachte eindresultaat op het moment dat de grondopbrengsten nog eens 10% lager uitvallen dan nu is begroot. Het resultaat bij dit scenario is ruim € 2,0 miljoen minder voordelig ten opzichte van het huidige verwachte eindresultaat.

Als kans scenario is doorgerekend wat het verwachte eindresultaat is wanneer die 5% uitgifterisico in de praktijk niet hoeft te worden ingezet. Bij dit scenario is het resultaat ruim € 1,0 miljoen voordeliger ten opzichte van het huidige verwachte eindresultaat.

De risico's worden als aanvaardbaar beschouwd, omdat deze door de kansen (deels) gecompenseerd kunnen worden én omdat de grondexploitatie een positief resultaat verwacht van circa € 6,8 miljoen op eindwaarde 31 december 2037.

7. KENGETALLEN

Kegetallen	jaarrekening 2015
netto schuldquote	3667%
netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	3667%
solvabiliteitsratio	0%
grondexploitatie	3667%

Netto schuldquote

Hoe hoger de schuld, hoe hoger de netto schuldquote. De netto schuldquote weerspiegelt het niveau van de schuldenlast ten opzichte van de eigen middelen. Voor de gemeenschappelijke regeling Rengers geldt een schuld aan de Gemeente Groningen van 3,5 miljoen euro en een baat in 2015 van 96 duizend euro. Om inzicht te verkrijgen in hoeverre er sprake is van doorlenen wordt de netto schuldquote zowel in- als exclusief doorgeleende gelden weergegeven.

Solvabiliteitsratio

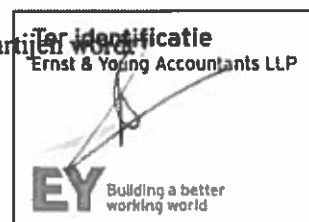
Dit kengetal geeft inzicht in de mate waarin de gemeenschappelijke regeling in staat is aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Daar er bij de gemeenschappelijke regeling geen sprake is van eigen vermogen is de ratio 0 %.

Grondexploitatie

Het kengetal grondexploitatie geeft aan hoe groot de grondpositie (de waarde van de grond) is ten opzichte van de totale baten.

8. VERBONDEN PARTIJEN

De GR Rengers kent drie verbonden partijen: de gemeenten Groningen, Hoogezand en Slochteren. Ter bevordering van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid rond het knooppunt Groningen hebben zij het voornemen om te komen tot een gezamenlijke ontwikkeling en exploitatie van een bedrijvenpark Rengers. Hiervoor is de GR Rengers opgericht. In de GR is opgenomen onder welke voorwaarden de samenwerking met private partijen wordt vormgegeven.



JAARREKENING

9. WAARDERINGSGRONDSLAGEN

- Het onderhanden werk is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde van de nog niet voltooide opdrachten, verminderd met de voor deze opdrachten reeds ontvangen/ gedeclareerde subsidies en koopsommen.
- Het eindresultaat wordt genomen bij de opheffing van de regeling/afronding van het project. Het positieve/negatieve resultaat wordt evenredig verdeeld over de 3 deelnemende gemeenten.
- De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, onder aftrek van een voorziening voor oninbare vorderingen.
- De passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde.
- Koopsommen voor gronden worden verantwoord op het moment dat het algemeen bestuur van de regeling heeft besloten tot verkoop van het perceel.

Toelichting parameters grondexploitatie

De waardering van het onderhanden werk is gebaseerd op de inzichten van juli 2015 en de daarbij behorende inschatting van uitgangspunten, parameters en risico's. De gehanteerde parameters betreffen:

- Rekenrente voor de gehele looptijd (tot en met 2037): 3,5%. Op het huidige geldende rentepercentage van 3% rekenen we met een rentetoeslag van 0,5% voor risicoafdekking van toekomstige rentestijgingen.
- Opbrengstenstijging: 1%, jaarlijks vanaf 2017
- Kostenstijging: 2%
- Uitgifterisico grondopbrengsten 5 %

De afzetverwachtingen zijn gebaseerd op meest recente interne/ externe marktonderzoeken. Voor de afzetverwachting betekent dit dat deze zijn gebaseerd op de uitkomsten van de Stec rapportage 2012.

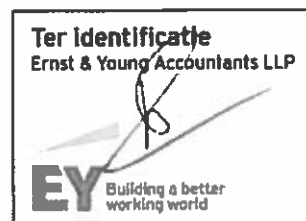
De gehanteerde grondprijzen in de grondexploitaties zijn gebaseerd op de regionale afspraken, welke nog steeds actueel wordt geacht. De raming van de kosten van verwerving, sloop, sanering bouw- en woonrijp maken en andere kosten zijn mede gebaseerd op de uitgangspunten in het stedenbouwkundigplan c.q. bestemmingsplan en de gebruikelijke uitgangspunten ten aanzien van de desbetreffende kostensoort. Voor het verloop van de tijd is rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijging en rente

De boekwaarde is per 31 december 2015 de som van gemaakte kosten minus gerealiseerde opbrengsten. De volgende factoren bepalen de risico's van de grondexploitatie en hebben grote invloed op het uiteindelijke resultaat:

- Uitkomsten van aanbestedingen die van invloed zijn op de uitvoeringskosten
- Marktomstandigheden die de omvang van de grondprijzen bij uitgifte van gronden bepalen en van invloed zijn op de verkoopopbrengsten
- Marktomstandigheden die het gronduitgiftetempo bepalen en uiteindelijk van invloed zijn op de exploitatielasten
- Juridische en planologische procedures die van invloed zijn op de omvang van de planontwikkelingskosten en eventueel vertraging veroorzaken
- Algemene prijs- en renteontwikkelingen
- Projectspecifieke risico's.

Het bestuur is van mening dat op basis van de huidige informatie en inzichten de beste schatting is gemaakt voor de waardering van de grondexploitatie.

10. BALANS



bedragen in euro's

ACTIVA

	balans per 31-12-15	balans per 31-12-14
Onderhanden werk	3 520.018	3.451.740
Rekening-courant Gemeente Groningen		
TOTAAL	3.520.018	3.451.740

PASSIVA

	balans per 31-12-15	balans per 31-12-14
Overige schulden	21.272	19.425
Rekening-courant Gemeente Groningen	3.498.746	3.432.315
TOTAAL	3.520.018	3.451.740

TOELICHTING BALANS

ACTIVA

Onderhanden werk

Totaal is er per 31-12-2015 aan onderhanden werk 3,520 miljoen euro geactiveerd. Zie voor een nadere toelichting de toelichting op de grondexploitatie.

PASSIVA

Overige schulden

Het betreft nog te betalen planontwikkelingskosten ten behoeve van Bedrijvenpark Rengers aan de gemeente Hoogezand-Sappemeer en de gemeente Slochteren ultimo 2015 en de accountantskosten ten behoeve van de controle jaarrekening 2015.

Rekening-courant Gemeente Groningen

De financiering van de investeringen loopt via de Gemeente Groningen. Per 31-12-2015 bedraagt deze 3,499 miljoen euro.

11. NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

-

12. SCHATKISTBANKIEREN

Schatkistbankieren is niet van toepassing op de Gemeenschappelijke Regeling Rengers. Rengers is opgenomen in de lijst van uitgezonderde decentrale overheden van het Agentschap van de Generale Thesaurie op basis van artikel 9 van de regeling schatkistbankieren voor decentrale overheden.

13. OVERZICHT VAN BATEN EN LASTEN

GRONDEXPLOITATIE FASE 3 & 4

bedragen in euro's

omschrijving	begroting praktijk 2015	begroting actueel 2015	uitgeven inkomsten t/m 2014	uitgeven inkomsten 2015	Totaal Verantwoord t/m 2015-06	Bedrag van Aangegane Verplichtingen	Begroet 2015	Begroet 2017	Begroet na 2017	Totaal
Bodemonderzoek		2 100	43 600		43 600	2 100	2 100	2 200	47 100	87 100
Verwering			3 866 238		3 866 238					3 866 238
Bouwtijpmaken		17 200	1 519 737	2 461	1 522 198	14 739			907 700	2 444 637
Woonrijpmaken	63 400	63 400	0		0	63 400	64 700	66 000	1 202 500	1 368 600
Planontwikkeling	72 400	77 200	490 410	59 356	549 766		74 300	75 900	1 641 800	2 341 786
Voorbereiding & Toezicht	12 600	24 500	358 530	288	358 798	24 232	12 800	13 100	336 400	745 330
Exploitatielasten	116 200	115 900	835 125	96 422	831 547		107 000	106 500	-665 100	276 947
TOTAAL KOSTEN	264.600	306.300	7.113.720	169.508	7.272.226	164.471	269.600	263.700	3.279.400	11.171.889
Bijdrage van fase 1 & 2			2 044 976		2 044 976	0				2 044 976
TOTAAL SUBSIDIE	0	0	2.044.976	0	2.044.976	0	0	0	0	2.044.976
Grondverkoop	505 400	492 900	1 817 004	90 230	1 707 234	402 670	537 100	512 200	12 820 000	15 949 204
TOTAAL VERKOPEN	505.400	492.900	1.817.004	90.230	1.707.234	402.670	507.100	512.200	12.820.000	15.949.204
totaal grondexploitatie	240.600	192.600	-3.451.740	-69.278	-3.520.018	298.199	246.200	249.900	9.549.600	6.822.481

TOELICHTING GRONDEXPLOITATIE FASE 3&4

UITGAVEN BOEKJAAR

Bouwrijp maken

Kosten in verband met verplaatsen van een brandkraan en rioolaansluiting.

Planontwikkeling

In 2015 zijn de volgende planontwikkelingskosten gemaakt:

- Gemeente Groningen, projectleiding, financiële planbegeleiding, civieltechnische begeleiding en landmeetkundige werkzaamheden, conform de managementovereenkomst (28 duizend euro)
- Kosten gemeente Slochteren en Hoogezand-Sappemeer (13 duizend euro)
- Diverse kosten , accountant, drukwerk, advertentiekosten, promotie- en acquisitiekosten (18 duizend euro)

Voorbereiding & Toezicht

Betreft uren Gemeente Groningen voor voorbereiding en toezicht bouwrijp maken.

Exploitatielasten

Het betreft hier de rentekosten van de rekening courant Gemeente Groningen voor fase 3&4 (102 duizend euro) en overige exploitatiekosten en pacht opbrengsten (- 6 duizend euro)

INKOMSTEN BOEKJAAR

Grondverkoop

Er is in 2015 1 perceel grond verkocht met een opbrengst van 90 duizend euro.

Mutatie op onderhanden werk

Het verschil van baten en lasten bedraagt 68 duizend euro en is op het geactiveerde bedrag per 31-12-2015 gecorrigeerd.

14. AANGEGANE VERPLICHTINGEN FASE 4

Ten opzichte van de begroting 2015 zijn er nog diverse werkzaamheden die nog niet zijn uitgevoerd. Het betreft hier restant middelen ten opzichte van de begroting voor bouw- en woonrijp maken en voorbereiding & toezicht.

Daarnaast is een deel van de begrote verkopen in 2015 nog niet gerealiseerd.

15. WET NORMERING TOPINKOMENS

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. Deze wet vervangt de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens (WOPT).

Het normenkader rondom de WNT is bekrachtigd in het Besluit van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 26 februari 2014, nr. 2014-0000106049 en de Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 11 december 2014, nr. 2014-0000104920.

Beloningen van bestuurders en overige topfunctionarissen in de (semi)publieke sector dienen wettelijk genormeerd, respectievelijk gemaximeerd te worden. Dit heeft geresulteerd in de wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

De WNT voorziet in een democratisch gelegitimeerd instrument waarmee normen en verplichtingen kunnen worden opgelegd voor de bezoldiging en ontslagvergoeding van bestuurders en andere topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector.

De Gemeenschappelijke Regeling Rengers is verplicht om jaarlijks in het financieel jaarverslag de bezoldiging van iedere topfunctionaris en op persoonsnaam op te nemen, ongeacht een eventuele overschrijding van het bezoldigingsmaximum.

Binnen de WNT wordt de bezoldiging en ontslagvergoeding van topfunctionarissen genormeerd. Onder topfunctionarissen wordt bij een gemeenschappelijke regelingen verstaan:

- De leden van het algemeen bestuur
- De leden van het dagelijks bestuur;

Het beloningsmaximum bedraagt voor 2015 178.000 euro op fulltime jaarbasis inclusief loon in natura en inclusief het werkgeversdeel in de pensioenpremie. Ontslagvergoedingen voor topfunctionarissen worden niet tot de bezoldiging gerekend, maar kennen een separaat maximum van één jaarsalaris tot een maximum van 75.000 euro.

Onafhankelijk van de bezoldiging, geldt voor topfunctionarissen een openbaarmakingsverplichting van de bezoldiging in de jaarrekening, opgesplitst in vier elementen: beloning, werkgeversbijdrage vrijwillige sociale verzekeringspremies, belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen en voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (werkgeversdeel pensioenpremie).

Binnen de Gemeenschappelijke Regeling Rengers is dit van toepassing op de leden van het algemeen en van het dagelijks bestuur. De bezoldiging van deze functionarissen is als volgt:

Aard van de functie	Naam	Beloning	Dienst- verband	Aanvang dienstverband	Einde dienstverband
lid Dagelijksbestuur	J. van Keulen	onbezoldigd	0,01	juni 2010	
lid Dagelijksbestuur	N. Stok	onbezoldigd	0,01	juni 2014	
lid Dagelijksbestuur	E. Drenth	onbezoldigd	0,01	juni 2014	
lid Algemeen bestuur	M. Paapst	onbezoldigd	0,01	juni 2014	
lid Algemeen bestuur	E. Offereins	onbezoldigd	0,01	juni 2014	
lid Algemeen bestuur	J. Borg	onbezoldigd	0,01	juni 2014	
lid Algemeen bestuur	H. Fisher	onbezoldigd	0,01	juni 2014	
lid Algemeen bestuur	B. Benjamins	onbezoldigd	0,01	juni 2014	
lid Algemeen bestuur	S. Ruddijs	onbezoldigd	0,01	juni 2014	

In 2015 zijn geen ontslagvergoedingen uitbetaald aan topfunctionarissen