Aan de Raden van de gemeenten
Zuidplas, Rotterdam, Gouda en
Waddinxveen en aan Provinciale Staten
van Zuid-Holland

GRONDBANK

Contactpersoon
Dhr. F.L. de Vogel

E-mail
fl.de.vogel@pzh.nl

Postbus 29
2910 AA Nieuwerkerk a/d IJssel
Bezoekadres
Raadhuisplein 1
2914 KM Nieuwerkerk a/d IJssel

Secretariaat
06-28243188
E-mail
mjk.van.atten@pzh.nl

Ons kenmerk	Bijlagen	Datum
2023GB/mjkva/786	Jaarrekening 2022 en Begroting 2024 Grondbank RZG Zuidplas	10 juli 2023

Onderwerp:
Jaarrekening 2022, Begroting 2024 en ontwikkelingen Middengebied Zuidplaspolder

Geachte bestuurders,

Medio april heeft u de ontwerp begroting 2024 van de Grondbank RZG Zuidplas ontvangen waarbij u de mogelijkheid is geboden hierop een zienswijze in te dienen. Van alle deelnemers is een reactie ontvangen. De deelnemers hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de ontwerp begroting 2024 en door diverse deelnemers zijn aandachtspunten benoemd met name gericht op de periode na 2024. Het Algemeen Bestuur van de Grondbank heeft in haar vergadering op 5 juli jongstleden de begroting 2024 ongewijzigd vastgesteld. Deze treft u als bijlage aan. Tevens is de in deze vergadering vastgestelde jaarrekening 2022 bijgevoegd.

Ontwikkelingen Middengebied
Tijdens deze AB-vergadering is ook gesproken over de ontwikkeling van het Middengebied in de Zuidplaspolder. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is in 2021 door gemeente Zuidplas en de Grondbank een koopovereenkomst gesloten. Deze gaat uit van volledige afname van de positie van de Grondbank door gemeente Zuidplas nadat er een onherroepelijk bestemmingsplan is en er een grondexploitatie is vastgesteld door de raad zodat er invulling gegeven kan worden aan het benodigde budget voor de aankoop. Met de volledige positie worden hier de gronden, gebouwen en het eventuele negatieve vermogen van de Grondbank bedoeld. Uitvoering geven aan de koopovereenkomst betekent dat de Grondbank budgettair neutraal afsluit. Op basis van de koopovereenkomst is de bijdrage van de deelnemers aan de Grondbank vanaf 2021 beëindigd.

Door de sterk gewijzigde economische omstandigheden komt de gemeente Zuidplas tot de conclusie dat het vaststellen van een integrale grondexploitatie voor de gehele ontwikkeling, en daarmee de middelen te hebben om in een transactie de volledige positie van de Grondbank over te nemen, onverantwoord is. Belangrijke parameters voor de grondexploitatie zoals de rente en de bouwkosten zorgen voor een aanzienlijke verslechtering van de grondexploitatie.

Dit is in de vergadering van het Dagelijks Bestuur van de Grondbank en ook het bestuurlijk overleg Zuidplaspolder (waarin de gemeenten Zuidplas, Rotterdam, Waddinxveen, Gouda, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard deelnemen) toegelicht. Om die reden bereidt de gemeente Zuidplas thans een grondexploitatie voor een kleiner deel van het plangebied voor. Dit laat onverlet de ambitie en doelstelling om het totale gebied te gaan ontwikkelen zoals in het Masterplan en de bestuurlijke overeenkomst is opgenomen. Dit is ook het uitgangspunt van het ontwerp bestemmingsplan dat naar verwachting binnenkort door het college van de gemeente Zuidplas zal worden vastgesteld. In de vergadering is afgesproken dat de Grondbank de mogelijkheid zal krijgen de grondexploitatie te beoordelen opdat de conclusies van de gemeente kunnen worden getoetst. Dit zal deze zomer plaatsvinden.

In de koopovereenkomst is opgenomen dat de gemeente Zuidplas deze uiterlijk op 15 juli 2023 kan ontbinden indien de grondexploitatie nog niet door de gemeenteraad is vastgesteld. In de koopovereenkomst is de mogelijkheid tot verlenging van deze termijn opgenomen tot en met 31 december 2023. De gemeente Zuidplas heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en heeft verzocht om met de Grondbank in gesprek te treden over aanpassing van de koopovereenkomst zodat deze passend is bij een gefaseerde ontwikkeling van het Middengebied en er voor de eerste fase een eerste tranche van de grondpositie van de Grondbank kan worden overgenomen. In dat gesprek zal ook aan de orde moeten komen onder welke (rand-)voorwaarden en in welk tempo de resterende posities kunnen worden overgenomen door de gemeente, gekoppeld aan de daarvoor benodigde (budgettaire) besluiten. Het Algemeen Bestuur heeft aangegeven tot dit gesprek met de gemeente Zuidplas bereid te zijn.

Consequenties Grondbank

Bovenstaande leidt ertoe dat de beoogde overname van de positie van de Grondbank aan gemeente Zuidplas vooralsnog niet zal plaatsvinden. De gevolgen hiervan voor de Grondbank zijn mede afhankelijk van de uitkomsten van het beoogde gesprek om te komen tot aanpassing van de koopovereenkomst. Enkele aspecten zijn nu al duidelijk.
Waar tot op heden nog gekoerst werd op de volledige overname van de Grondbank voor 1 januari 2025, blijkt dit nu niet haalbaar. Deze datum is relevant omdat de Grondbank een looptijd kent tot 1 januari 2025, dan houdt de Grondbank van rechtswege op te bestaan. Er zal dus een oplossing moeten komen voor de situatie na 2025. Zie voor meer informatie onder het kopje vervolgproces.

De financiële gevolgen voor de Grondbank en in het verlengde daarvan voor de deelnemers zijn op dit moment nog niet te bepalen. Mogelijk dat ook met een gefaseerde verkoop van de gronden de Grondbank kan komen tot een budgettair neutraal afsluiten. Maar het is ook denkbaar dat geen overeenstemming wordt bereikt over de voorwaarden voor de aanpassingen van de koopovereenkomst of dat budgettair neutraal afsluiten niet haalbaar blijkt.
Mocht inderdaad worden overgegaan tot verkoop van de gronden voor de eerste fase aan Zuidplas, dan zal dat in ieder geval een positief effect hebben op het maximale risico. In de jaarrekening 2022 en de begroting 2024 is het risico van het niet uitnemen van de gronden bij het niet ontwikkelen ingeschat tussen de € 60 en € 70 miljoen. Hierbij is rekening gehouden met verkoop tegen agrarische waarde van de gronden. Het voorstel van gemeente Zuidplas om de gronden voor de

eerste fase uit te nemen (ongeveer 30% van het totale grondbezit van de Grondbank is onderdeel van de eerste fase) genereert inkomsten voor de Grondbank. Het maximale risico zal daardoor ook afnemen met ongeveer 30%.

Het ligt in de lijn der verwachting dat het resterende risico in de Grondbank verder afneemt wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. In dat geval ligt namelijk een ontwikkelingsgerichte (woon-)bestemming op een groot deel van het Grondbankbezit, in tegenstelling tot de agrarische bestemming die er thans op rust.

Vervolgproces
De komende maanden zullen binnen de Grondbank twee parallelle sporen worden gevolgd. Het eerste spoor zal zich richten op de periode na 2025. Door de deelnemers zal gezamenlijk worden onderzocht welke scenario's mogelijk zijn en wat daar de voor- en nadelen van zijn. Het Dagelijks Bestuur heeft opdracht gegeven om daarbij in ieder geval de volgende scenario's te onderzoeken:

1. behoud van de huidige gemeenschappelijke regeling door deze te verlengen;
2. het onderbrengen van de gronden in een stichting of andere rechtspersoon die het beheer voert;
3. het onderbrengen van de gronden bij een van de deelnemers en afsluiten van een overeenkomst ten behoeve van het verdelen van de rechten en plichten en de risico's;
4. de Grondbank in liquidatie laten gaan en rechten en plichten in liquidatie afwikkelen;
5. verkoop van de gronden aan derden.

De uitkomsten van het onderzoek zullen aan de deelnemers worden voorgelegd opdat de deelnemers (elk afzonderlijk) hun mening kunnen vormen over deze scenario's en ook het voorkeursscenario kunnen bepalen. Wij verwachten de resultaten van het onderzoek in het najaar aan u te kunnen voorleggen. Hiermee komen we ook tegemoet aan de wensen die diverse deelnemers hebben verwoord in hun reactie op de ontwerp begroting 2024.

Relevant is te melden dat het Algemeen Bestuur heeft besloten de evaluatie van de Grondbank per direct te starten en dat het Algemeen Bestuur voor deze evaluatie de procedure heeft vastgesteld. In de Gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas 2015 is opgenomen dat de Grondbank voor 1 juli 2024 dient te zijn geëvalueerd, maar door deze nu reeds te starten kunnen de uitkomsten daarvan worden betrokken bij de bespreking omtrent de scenario's.

Als tweede spoor zal het overleg met Zuidplas worden gestart over de aanpassing van de koopovereenkomst. U zult als deelnemer over de resultaten van dit overleg worden geïnformeerd.

Wij vertrouwen erop u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het Dagelijks Bestuur van de Grondbank RZG Zuidplas

secretaris,	voorzitter (plv.),
A.E.L. Lindhout	D.A. de Haas

Programmabegroting 2024

GRONDBANK RZG ZUIDPLAS

INHOUDSOPGAVE

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Algemeen	3
1.2	Structuur Grondbank	3
2	**Programma's**	**5**
2.1	Inleiding	5
2.2	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	5
2.3	Programma voorraden	7
2.3.1	Financieel overzicht programma voorraden met toelichting	9
2.4	Programma beheer	11
2.4.1	Financieel overzicht programma beheer met toelichting	12
2.5	Programma overhead	12
3	**Diverse paragrafen**	**14**
3.1	Algemeen	14
3.2	Risicoparagraaf	14
3.3	Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing	18
3.4	Financieringsparagraaf	18
3.5	Paragraaf Grondbeleid	20
3.6	Paragraaf Bedrijfsvoering	21
3.7	Paragraaf Open Overheid	22
4	**Overzicht programmabegroting 2024**	**22**
4.1	Overzicht van de baten en lasten programmabegroting 2024	22
4.2	Begroting 2024	24
4.3	Geprognosticeerde balans 2024	25
4.4	Taakveldenoverzicht	27

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Hierbij treft u de programmabegroting van de gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas, hierna Grondbank genoemd, aan voor het jaar 2024. Het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) heeft als uitgangspunt gediend voor het opstellen van de begroting. Omdat de Grondbank een looptijd heeft tot 2025 is er, in afwijking van artikel 22 lid 1 van de BBV, geen meerjarenbegroting voor de jaren na 2024 opgesteld.

De Grondbank is in 2004 opgericht met als doelstelling strategische grondverwerving in de Zuidplaspolder. In 2011 heeft de Grondbank een gewijzigde opdracht gekregen en functioneert primair als beheer- en gronduitgiftebedrijf. In 2015 is de gewijzigde gemeenschappelijke regeling van de Grondbank vastgesteld en is de looptijd van de Grondbank verlengd tot 2025. Thans bezit de Grondbank ca. 290 ha aan gronden en deze zijn bijna allemaal gelegen in de gemeente Zuidplas.

De doelstelling van de Grondbank is in artikel 4 van de gemeenschappelijke regeling opgenomen en luidt als volgt:

> *"De Grondbank heeft tot doel het ontwikkelen, vaststellen en uitvoeren van een strategisch beheer- en uitnamebeleid voor de verworven gronden ten behoeve van een effectieve realisatie van de in het kader van het vastgestelde Intergemeentelijk Structuurplan voor het rechtsgebied te formuleren ruimtelijke en sectorale doelstelling."*

In de tekst van de gemeenschappelijke regeling is het proces voor het opstellen en vaststellen van de begroting bepaald. Het Dagelijks Bestuur (DB) zendt vóór 15 april de ontwerpbegroting voor het komende kalenderjaar aan Provinciale Staten van Zuid-Holland en de raden van de deelnemende gemeenten. Het Algemeen Bestuur (AB) stelt de begroting vóór 1 juli van het jaar voorafgaande aan het begrotingsjaar vast en autoriseert het DB tot het realiseren van inkomsten en doen van uitgaven volgens de begroting. Tevens geeft het AB met het vaststellen van de begroting opdracht aan het DB de opgenomen programma's, het daaraan ten grondslag liggende beleid en de paragrafen uit te voeren.

1.2 Structuur Grondbank

Als gevolg van de wet en de gemeenschappelijke regeling kent de Grondbank 3 bestuursorganen, te weten: het Algemeen Bestuur, het Dagelijks Bestuur en de voorzitter.

Het Algemeen Bestuur

Het Algemeen Bestuur (AB) bestaat uit 10 leden, 2 leden per deelnemer (provincie Zuid-Holland en de gemeenten Rotterdam, Zuidplas, Gouda en Waddinxveen). Deze leden en haar

plaatsvervangers zijn door de raden en staten van de deelnemers benoemd. De leden van het AB zijn afkomstig uit de colleges van Burgemeester en Wethouders, respectievelijk Gedeputeerde Staten.

Het Dagelijks Bestuur

Het Dagelijks Bestuur (DB) bestaat uit 5 leden, één lid per deelnemer. Deze leden maken ook deel uit van het AB.

Voorzitter

De voorzitter van zowel het DB als het AB is benoemd door het AB. Door het AB zijn ook twee vicevoorzitters benoemd.

Secretaris en directeur

Het benoemen van de secretaris en directeur is een bevoegdheid van het DB. Het zijn onverenigbare functies. De secretaris ondertekent mede alle stukken die van het AB en DB uitgaan. De directeur is onder toezicht van het DB verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken, administratie, beheer van de vermogenswaarden en het jaarlijks opstellen van de jaarrekeningen en begrotingen en is op onderdelen gemandateerd om beslissingen te nemen.

Voor de begeleiding van de voortgang van de werkzaamheden van de Grondbank is een ambtelijk overlegorgaan gevormd: het Grondbankoverleg. Het Grondbankoverleg vergadert onder voorzitterschap van de directeur. In dit overleg worden vooral de lopende zaken besproken en vindt de voorbereiding voor het bestuurlijk overleg plaats. Het overleg adviseert de directeur.

De Grondbank heeft geen eigen personeel in dienst, maar maakt voor de uitvoering van de werkzaamheden gebruik van bij de deelnemers aanwezige kennis en capaciteit of geeft derden opdracht om voor de Grondbank werkzaamheden te verrichten.

2 Programma's

2.1 Inleiding

Een begroting van de Grondbank dient gebaseerd te zijn op haar vigerende Uitgifte Strategie Kader (USK) en beleidskaders zoals vastgesteld door haar deelnemers en in het Bestuurlijk Overleg Zuidplaspolder (BOZ).
Gezien de looptijd van de Grondbank tot 2025 omvat de meerjarenbegroting één jaar (2024) en niet de gebruikelijke drie jaren. De reden is dat in 2025 de Grondbank op grond van de Gemeenschappelijke Regeling eindigt. De programmabegroting 2024 is een begroting welke uitvoering geeft aan de volgende bestuurlijke besluiten:

- het door de gemeenteraad van Zuidplas op 19 mei 2021 vastgesteld Masterplan Middengebied Zuidplaspolder, hierna **Masterplan** genoemd;
- de bestuurlijke overeenkomst 'Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder' gesloten tussen de Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland en de Grondbank RZG Zuidplas, d.d. 1 juli 2021, hierna **Bestuurlijke overeenkomst** genoemd en
- de Koopovereenkomst gesloten tussen de Grondbank RZG Zuidplas en de gemeente Zuidplas, d.d. 1 juli 2021, hierna **Koopovereenkomst 2021** genoemd.
- De Wijzing Koopovereenkomst 2021 gesloten tussen de Grondbank RZG Zuidplas en de gemeente ondertekend in maart 2023, hierna **Wijziging Koopovereenkomst 2021** genoemd.

De Bestuurlijke overeenkomst, de Koopovereenkomst 2021 en de Wijziging Koopovereenkomst 2021 worden hierna de **Overeenkomsten** genoemd. De Koopovereenkomst 2021 en de Wijziging Koopovereenkomst 2021 worden hierna de Koopovereenkomsten genoemd.

Deze Overeenkomsten zijn tot stand gekomen na een intensief traject tussen de gemeente Zuidplas, provincie Zuid-Holland, de Grondbank en haar deelnemers over de planvorming voor het Middengebied van de Zuidplaspolder.

De programmabegroting van de Grondbank bestaat, gezien haar beperkte doelstellingen, uit drie programma's, namelijk **voorraden**, **beheer en overhead**.

Voor een grotere transparantie zijn naast het programma tevens een aantal paragrafen opgesteld. De paragrafen geven een dwarsdoorsnede van de zaken die beleidsmatig, financieel of bestuurlijk van belang zijn voor de deelnemers.

2.2 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

De begroting en de jaarrekening zijn in overeenstemming met het BBV opgemaakt volgens het stelsel van baten en lasten.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor de begroting en de jaarrekening vormt de leiding van de Grondbank zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de waardering en resultaatbepaling van opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende rekeningposten.

Voorraden

De waardering van activa is tegen verkrijging- of vervaardigingprijs, tenzij er sprake is van een lagere marktwaarde (artikel 63, lid 1 van het BBV). Sinds 2011 tot en met medio 2021 was er sprake van een lagere marktwaarde dan de boekwaarde van de voorraden. Op grond hiervan werden de kosten van de Grondbank vanaf 2013 niet meer geactiveerd op de boekwaarde van de voorraden, maar werden deze tot 2021 doorberekend aan de deelnemers. Door het sluiten van de Overeenkomsten is de marktwaarde gelijk aan de boekwaarde en is de verliesvoorziening in 2021 ingelopen. De resterende activa en passiva, zoals de leningen, zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. De boekwaarde is de som van de verkrijgingsprijs plus de geactiveerde kosten.

Uitzettingen, looptijd korter dan 1 jaar

Uitzettingen, met een looptijd korter dan 1 jaar, worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Uitzettingen, met een looptijd korter dan 1 jaar, worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de uitzetting.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito’s met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum staan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De overige voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer het de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij de eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Vlottende schulden, korter dan 1 jaar en overlopende passiva

Vlottende schulden en overlopende passiva worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Vlottende schulden en overlopende passiva worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

Baten en lasten

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Baten worden slechts opgenomen voor zover zij op de balansdatum zijn gerealiseerd. Lasten en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

2.3 Programma voorraden

Omschrijving van het programma

Het programma voorraden omvat alle activiteiten die te maken hebben met de aangekochte gronden, financiering en verkoop van de aangekochte gronden, behoudens het beheer van de gronden en de overheadkosten. Hiervoor zijn aparte programma's opgesteld.

Kengetallen

Hieronder volgt een overzicht van de gronden en financiering zoals geschat per 1 januari 2024.

Omschrijving	Verwachting 2024
Gronden voor eigen rekening en risico Grondbank	ca. 289 ha
Langlopende financiering	€ 90 mln.
Af te lossen langlopende leningen 2023	€ 5 mln.
Gemiddeld rentepercentage leningen	2,7%
Gemiddeld rentepercentage kortlopende leningen	3,0%

Wat willen we bereiken?

De Grondbank heeft eind 2022 ca. 290 ha aan grond en opstallen in eigendom. De eigendommen van de Grondbank zijn voor het overgrote deel gelegen binnen de gemeente Zuidplas, m.u.v. 1 ha in de gemeente Waddinxveen dat naar verwachting in 2023 aan Waddinxveen zal worden verkocht. De belangrijkste doelstelling is om de in eigendom zijnde gronden te verkopen aan de gemeente Zuidplas zoals overeengekomen in de Koopovereenkomst 2021.

Wat gaan we daarvoor doen?

Uitvoering geven aan de afspraken die gemaakt zijn in de Overeenkomsten en het in 2022 vastgestelde Uitgifte Strategie Kader (USK) 2022 voor de resterende looptijd van de Grondbank.

Wat mag het kosten?

De Overeenkomsten zijn vastgesteld, het USK 2022 is in 2022 door het AB na een inspraakronde bij de deelnemers vastgesteld en aan de uitvoering hiervan is in deze begroting vorm gegeven.

2.3.1 Financieel overzicht programma voorraden met toelichting

(x € 1.000) Product	Begroting 2024	Begroting 2023	Voorlopige Jaarrekening 2022
BATEN			
Grondverkoop	96.555	0	2.356
Overige baten	0	0	0
Totale baten	**96.555**	**0**	**2.356**
LASTEN			
Inhuur	0	50	0
Te deactiveren i.g.v. art. 63 BBV	96.555	0	2.356
Financiering	2.680	1.650	1.611
Totale lasten	**99.235**	**1.700**	**3.967**
Saldo baten en lasten	**- 2.680**	**- 1.700**	**- 1.611**
Onttrekking reserve	**0**	**0**	**0**
Saldo na onttrekking reserves	**- 2.680**	**- 1.700**	**- 1.611**

Toelichting

Hierna volgt een specificatie en toelichting op de relevante posten van de baten en lasten zoals begroot binnen het programma voorraden.

Baten

Grondverkopen
Op grond van de Overeenkomsten zullen na het onherroepelijk worden van de relevante bestemmingsplannen alle gronden van de Grondbank verkocht worden aan de gemeente Zuidplas. Aangezien tussentijds verkopen geen doel op zich is, zijn geen opbrengsten van grondverkopen begroot. Incidentele verkopen zijn nog wel mogelijk, maar alleen na de gebruikelijke goedkeuringsprocedure en met instemming van de gemeente Zuidplas.
Rekening is gehouden met het afnemen van de gronden aan het einde van het boekjaar tegen de boekwaarde. De boekwaarde is daarbij gebaseerd op de waarde 1 januari 2023 vermeerderd met de te activeren kosten 2023 overeenkomstig de begroting en deze begroting 2024. Gezien de gestegen rentekosten is daarbij rekening gehouden met € 0,9 mln hogere activering in 2023 dan in de begroting 2023 is opgenomen.

Lasten

Inhuur

Omdat vanwege de voorgenomen verkoop van de gronden aan Zuidplas verder geen ontwikkelingen op het gebied van de gronden te verwachten is, wordt hier ook geen inhuur van derden voor verwacht. Mocht dit toch noodzakelijk zijn, dan maakt de Grondbank daar waar mogelijk in eerste instantie gebruik van specifieke expertise bij de deelnemers.

Financiering

Aan het begin van 2023 heeft de Grondbank een bedrag van ca. € 92 mln. aan leningen uitstaan. Dit bestaat voor € 55 mln. uit langlopende leningen en € 37 mln. aan kortlopende leningen. In 2023 wordt € 5 mln. van de thans bestaande langlopende leningen afgelost. Met de gemeente Zuidplas is beoogd om in 2023 afspraken te maken om de financieringsbehoefte van Zuidplas en de Grondbank op elkaar af te stemmen. Er wordt van uitgegaan dat dit zal leiden tot langlopende leningen om in de financieringsbehoefte van de Grondbank te voorzien. Rekening is gehouden met een rentepercentage van nieuw aan te trekken financiering in 2024 van 3%.

2.4 PROGRAMMA BEHEER

Omschrijving van het programma

Het programma beheer omvat alle activiteiten die te maken hebben met het beheer van de gronden.

Kengetallen

De in eigendom zijnde gronden worden verpacht of verhuurd. Daarnaast heeft de Grondbank een aantal opstallen. Deze worden daar waar het redelijkerwijs mogelijk is verhuurd.

Wat willen we bereiken?

De gronden worden zo goed mogelijk verpacht en verhuurd, maar wel in het licht van de beoogde gebiedsontwikkeling, zoals vormgegeven in het door de gemeenteraad van Zuidplas vastgestelde Masterplan en overeenkomstig de afspraken zoals vastgelegd in de Overeenkomsten. De genoemde bestuurlijke besluiten hebben geleid tot een wijziging van de beheernota van de Grondbank. Deze is in 2022 goedgekeurd door het Dagelijks Bestuur. De duur van de verpachtingen en verhuringen zullen afgestemd worden met de toekomstige gewenste ontwikkeling en verkoop van gronden aan de gemeente Zuidplas. De opstallen zijn opgeknapt en worden verhuurd. Daar waar nodig worden investeringen gedaan om de onderhoudstoestand van de gebouwen en gronden in stand te houden om zo de pacht- en huurinkomsten op peil en het eigendom in een goede staat van onderhoud te houden. Door het in pacht en huur uitgeven van gronden worden de kosten voor het directe onderhoud voor de Grondbank beperkt. Ook dit is een

belangrijk uitgangspunt voor het in pacht en huur uitgeven van eigendommen en voor de verkoop op termijn.

Wat gaan we daarvoor doen?

In 2022 is een aangepaste beheernota vastgesteld door het dagelijks bestuur van de Grondbank. De kern van het aangepast beheer zal gelegen zijn in het beheer van de gronden en opstallen in het kader van de toekomstige ontwikkelingen. Verder zal het beleid erop gericht zijn om het eigendom in goede staat van onderhoud te houden.

Wat mag het kosten/opbrengen?

Een groot gedeelte van de beheerkosten bestaat uit vaste kosten zoals onroerend goed belasting, waterschapslasten, verzekeringen en leges Grondkamer. Een ander deel bestaat uit de personeelskosten en onderhoud aan de onroerende zaken.
In de begroting is geen substantiële post opbrengsten voor ander tijdelijk gebruik dan verhuren en verpachten opgenomen.

2.4.1 Financieel overzicht programma beheer met toelichting

(x € 1.000) Product	Begroting 2024	Begroting 2023	Voorlopige Jaarrekening 2022
BATEN			
Opbrengsten onroerende zaken	450	500	441
Subtotaal baten	**450**	**500**	**441**
LASTEN			
Beheer-/onderhoudskosten	75	75	72
Subtotaal lasten	**75**	**75**	**72**
Totaal	**375**	**425**	**369**

Toelichting

Hierna volgt een specificatie en/of toelichting op de relevante posten van de baten en lasten zoals begroot binnen het programma beheer.

Opbrengsten onroerende zaken

De opbrengsten pacht en huur zijn in de begroting 2024 lager begroot dan het resultaat in 2022. Er wordt vanuit gegaan dat de verhuringen en verpachtingen meer plaatsvinden in het kader van de toekomstige inrichting van het Middengebied. Dit zal leiden tot verminderde inkomsten.

Beheer en onderhoudskosten
Onder deze begrotingspost zijn de kosten voor onderhoud, waterschapslasten, rioolheffingen en onroerendzaakbelasting begroot. Het beheer en onderhoud van de gronden en opstallen zal gericht zijn op de toekomstige inrichting van het Middengebied overeenkomstig de beheernota uit 2022. De uitgaven in 2024 zijn gelijk aan de begrote post uit 2023.

2.5 PROGRAMMA OVERHEAD

Omschrijving van het programma

Het programma Overhead omvat alle activiteiten die niet toe te rekenen zijn aan de hiervoor genoemde programma's Voorraden en Beheer. Voor 2024 betreft dat naast de reguliere werkzaamheden ook het opstellen van het liquidatieplan conform artikel 33 van de gemeenschappelijke Regeling RZG Grondbank Zuidplaspolder.

Financieel overzicht programma overhead met toelichting

(x € 1.000) Product	Begroting 2024	Begroting 2023	Voorlopige Jaarrekening 2022
LASTEN			
Personeel	70	100	63
Financiële administratie/accountancy	25	25	22
Kantoor- en bestuurskosten	65	40	55
Kosten liquidatie	100	0	0
Totaal	**260**	**165**	**140**

Toelichting

Personeel
De personeelslasten bestaan uit de kosten van de directeur, de secretaris en de directe ondersteuning van het bestuur en de secretaris. Rekening is gehouden met een iets hogere post dan in 2022 vanwege de inflatie.

Kantoor- en bestuurskosten

Onder deze begrotingspost vallen onder meer de kosten voor secretariaat, kantoor, bestuur, automatisering en telefoonkosten. Vanaf 2018 huurt de Grondbank kantoorruimte in het gemeentehuis van Zuidplas. De hogere last in 2024 t.o.v. 2022 en 2023 wordt veroorzaakt door inflatie en door een verschuiving van werkzaamheden van directie naar het secretariaat.

Liquidatiekosten

Er wordt rekening gehouden met kosten welke voortvloeien uit de liquidatie van de Grondbank. Onderdeel van deze post zijn ook kosten welke mogelijk doorlopen in de periode na 2024 zoals kosten voor het opstellen en controle van de jaarstukken 2024 het afwikkelen van alle rechten en verplichtingen van de Grondbank.

2.6 ALGEMENE DEKKINGSMIDDELEN

In dit onderdeel van de begroting zijn de algemene dekkingsmiddelen van de programma's opgenomen.

Financieel overzicht algemene dekkingsmiddelen

(x € 1.000)	Begroting 2024	Begroting 2023	Voorlopige Jaarrekening 2022
BATEN			
geactiveerd conform artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV	2.565	1.440	1.382
Totale baten	2.565	1.440	1.382
LASTEN			
Mutatie eigen vermogen	0	0	0
Totale lasten	**0**	**0**	**0**
SALDO	**2.565**	**1.440**	**1.382**
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	**2.565**	**1.440**	**1.382**

3. Diverse paragrafen

3.1 Algemeen

Het BBV schrijft de vorm en inhoud van de begroting en de jaarstukken voor en stelt een aantal paragrafen verplicht in de begroting. In het hiernavolgende worden de paragrafen benoemd en uitgewerkt dan wel wordt gemotiveerd waarom de paragrafen niet van toepassing zijn.

3.2 Risicoparagraaf

Risico voorraden

In de Jaarrekening van 2021 is de verliesvoorziening ingelopen op grond van de afspraken die zijn opgenomen in de Overeenkomsten. Het grootste risico voor de Grondbank is thans dat de bestemmingen wonen en werken bij het in procedure te brengen bestemmingsplan of omgevingsplan voor het Middengebied definitief niet onherroepelijk worden. In 2023 worden de ruimtelijke plannen voor het Middengebied in procedure gebracht. In het geval dat de bestemmingen wonen en werken niet onherroepelijk worden, ondanks de stringente inspanningsverplichtingen van partijen, zoals opgenomen in de Overeenkomsten, gaat de verkoop van de gronden van de Grondbank aan de gemeente Zuidplas niet door. In een dergelijke situatie gaat de voorgenomen gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder op grond van de gemaakte afspraken niet door. De vraag is dan welk perspectief geldt er voor de waardering van de gronden, wat zijn deze gronden dan in die situatie waard? Ontegenzeggelijk is de gemiddelde grondprijs in de Grondbank hoger dan de 'agrarische' waarde, althans de waarde zonder ontwikkelingsperspectief. De totale waarde van de gronden zonder ontwikkelingsperspectieven zal op een niveau van ca. € 30 mln. liggen. In een dusdanig extreme situatie zal het totale verlies tussen de € 60 en € 70 mln. kunnen bedragen.
In een dergelijk scenario, bij het beperkt of het geheel ontbreken van ontwikkelingsinitiatieven zal dit bedrag (grotendeels) afgeboekt dienen te worden. In dit geval dienen de deelnemers het tekort op de balans aan te zuiveren.

Risico financiering

De Grondbank is tot 2025 voor het grootste gedeelte gefinancierd met langlopende leningen met vaste rente. De Grondbank loopt beperkt risico dat de komende jaren tot einde van de looptijd van de Grondbank in 31 december 2024 voor de begin 2023 aangetrokken kortlopende financiering meer rente betaald dient te worden dan begroot. In deze begroting is uitgegaan van een rentepercentage van 3% over een financieringsbehoefte van € 45 mln. Indien met een hogere of lagere rente gefinancierd dient te worden, geeft dat een hogere, respectievelijk lagere rentelast voor 2024 van € 450.000 per procent.
Daarnaast is er een risico dat aan het einde van de looptijd van de langlopende leningen de gronden (nog) niet door Zuidplas zijn afgenomen en de Grondbank (of de rechtsopvolgers) de aangetrokken lening zal moeten aflossen c.q. herfinancieren. Indien uitgegaan wordt van een

herfinanciering van het resterende gedeelte van de langlopende leningen eind 2024, zijnde € 50 mln., bedraagt de jaarlijkse rente bij 2,7% € 1,35 mln. Indien met een hogere of lagere rente gefinancierd dient te worden, geeft dat een hogere respectievelijk lagere rentelast van € 500.000 per procent.
Een onderdeel van de afspraken in de Koopovereenkomst is dat de toekomstige financiering van het niet vastgelegde gedeelte van haar leningenportefeuille afgestemd zal gaan worden met de gemeente Zuidplas om de renterisico's zoveel mogelijk te beperken. Deze afspraken zullen op de een of andere wijze gekoppeld worden aan de grondverkoop. Voor het geval dat de verkoop van de gronden aan de gemeente Zuidplas niet doorgaat heeft de Grondbank dat op een zodanige wijze gefinancierd dat de renterisico's beperkt blijven. In een dergelijk geval ligt het voor de hand dat de looptijd van de Grondbank verlengd zal gaan worden en dus gefinancierd dient te worden. Het risico dat de verkoop van de gronden niet doorgaat wordt niet hoog geschat, maar is niet uit te sluiten en om deze reden is de afspraak in de Koopovereenkomsten opgenomen om met de gemeente Zuidplas het renterisico voor de toekomst bij verschillende scenario's zoveel mogelijk te beperken.

Hieronder volgt een overzicht van de thans langlopende leningen per 1 januari 2023:

Lening nummer	Looptijd tot	Bedrag (€)	Rente (%)
40.110.976	31 december 2024	50.000.000	2,66
Totaal		**50.000.000**	**2,66**

Risico btw

De Grondbank kan de betaalde btw verrekenen omdat de gronden volgens plan zullen worden ingebracht in projecten waarbij de btw verrekend kan worden. Wel heeft de Belastingdienst daarbij als voorwaarde gesteld dat verrekende btw alsnog zal worden teruggevorderd wanneer gronden niet in dergelijke projecten worden ingebracht. Bij verkoop aan derden dient hiermee nadrukkelijk rekening gehouden te worden. Indien een deel van de gronden niet (meer) verkocht kan worden voor de beoogde ontwikkelingsprojecten dan bestaat de kans dat een deel van de verrekende btw teruggevorderd wordt door de fiscus. Dit geldt vooral voor de overtollige gronden, gronden met opstallen en overhoeken. De grondaankopen zijn voor het overgrote gedeelte vrij van btw geschied. De te verrekenen btw betreft voornamelijk de btw op de ingehuurde diensten van de deelnemers en derden. Naar grove schatting is jaarlijks voor totaal ca. € 50.000 aan btw verrekend. Het totale risico bedraagt ca. € 250.000.
Bij verkoop aan de gemeente Zuidplas zal er terdege rekening mee gehouden worden dat de verkopen voor het ontwikkelgebied in btw-sfeer plaatsvinden. Indien een deel van de gronden niet (meer) verkocht kan worden voor de beoogde ontwikkelingsprojecten, bijvoorbeeld omdat die

gronden conform de nieuwe besluiten niet meer ontwikkeld zullen worden, dan zullen deze gronden niet met btw belast verkocht worden. Het beleid is erop gericht om de btw boekhouding zodanig in te vullen dat er geen of nauwelijks bedragen terug gevorderd kunnen worden door de Belastingdienst.

Risico Grondexploitaties

De Grondbank voert geen grondexploitaties en loopt op dit onderdeel geen risico's.

Risico Vennootschapsbelasting

De belastingdienst heeft op grond van de activiteiten 2016 tot en met 2019 geoordeeld dat de Grondbank niet vennootschapsbelastingplichtig is. Bij ongewijzigde omstandigheden geldt dit ook voor de opvolgende jaren. Het beleid en uitvoering van de Grondbank is voor 2022 niet gewijzigd ten opzichte van 2016 tot en met 2019, derhalve is de Grondbank ook voor deze jaren niet vennootschapsbelastingplichtig. Ook deze begroting gaat hiervan uit.

Overige risico's

De Grondbank loopt op andere onderwerpen nauwelijks risico dat de kosten aanzienlijk zullen toenemen. De voorraden omvatten voor meer dan 90% landbouwgronden, waarmee fysiek een verwaarloosbaar risico gelopen wordt. Er bestaan ook geen verzekeringen om landbouwgrond tegen risico's te verzekeren.
De financiering omvat ongeveer 90% van de uitgaven. 10% van de uitgaven omvatten de kosten van personeel, inhuur, beheer en dergelijke. Risico van enige omvang op die aspecten loopt de Grondbank niet.

Kengetallen

Sinds 2015 schrijft het BBV een verplichte basis set van vijf financiële kengetallen voor die moeten worden opgenomen in deze paragraaf. De achtergrond van het opnemen van deze kengetallen is om de financiële positie van vooral gemeenten beter inzichtelijk te maken. Hoe de kengetallen berekend moeten worden, is vastgelegd in een ministeriële regeling. De Grondbank is een orgaan met een specifieke doelstelling met een daarop gerichte financiële huishouding die niet vergelijkbaar is met de financiële huishouding van gemeenten. De kengetallen zijn specifiek bedoeld voor gemeenten en provincies om deze vergelijkbaar met elkaar te maken en niet toegesneden voor specifieke organisaties zoals de Grondbank.

De kengetallen die opgenomen moeten worden, zijn de volgende:

Netto schuldquote & de netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen

De netto schuldquote geeft inzicht in het niveau van de schuldenlast van het betreffende orgaan ten opzichte van de eigen middelen. Het geeft zodoende een indicatie in welke mate de rentelasten en aflossingen op de exploitatie drukken. Omdat bij leningen er onzekerheid kan

bestaan of ze allemaal terug worden betaald, wordt bij de berekening van de netto schuldquote onderscheid gemaakt door het kengetal te berekenen, zowel inclusief als exclusief de geleende gelden. Op die manier wordt duidelijk wat het aandeel van de verstrekte leningen in de exploitatie is en ook wat dat betekent voor de schuldenlast.

Solvabiliteitsratio

De solvabiliteitsratio geeft inzicht in de mate waarin de medeoverheid in staat is aan zijn financiële verplichtingen te voldoen. Onder de solvabiliteitsratio wordt verstaan het eigen vermogen als percentage van het balanstotaal.

Grondexploitatie

Dit kengetal geeft weer hoe de waarde van de grond zich verhoudt tot de totale (geraamde) baten. Voor de berekening van dit kengetal worden de niet in exploitatie genomen gronden en de bouwgrond in exploitatie (Grondbank heeft geen bouwgrond in exploitatie) bij elkaar opgeteld en gedeeld door de totale baten uit de programmabegroting of jaarstukken en uitgedrukt in een percentage.

Structurele exploitatieruimte

Dit kengetal is van belang om te kunnen beoordelen welke structurele ruimte een orgaan heeft om de eigen lasten te dragen, of welke structurele stijging van de baten of structurele daling van de lasten daarvoor nodig is.

Belastingcapaciteit

De belastingcapaciteit geeft inzicht hoe de belastingdruk in het orgaan zich verhoudt ten opzichte van het landelijke gemiddelde.

Invulling van de gevraagde gegevens leidt voor de Grondbank tot de volgende kengetallen, waarbij voor 2024 is uitgegaan van afname de gronden in de loop van 2024..

	Voorlopige-Jaarrekening 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
Netto schuldquote	2.191%	17.318%	0%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	2.191%	17.318%	0%
Solvabiliteitsratio	0%	0%	0%
Grondexploitatie	2.191%	16.885%	0%
Structurele exploitatieruimte	2%	2.600%	0%

Belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

3.3 Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing

Onder weerstandsvermogen wordt de mate verstaan waarin de Grondbank in staat is om financiële tegenvallers op te kunnen vangen, zonder dat dit betekent dat het beleid veranderd moet worden. Het weerstandsvermogen van de Grondbank is nihil. Op grond van artikel 12, lid 2 van de Verordening Financieel Beleid en Beheer Grondbank RZG Zuidplas werden in het verleden jaarlijks de aangekochte gronden representatief getaxeerd. Op grond van de gemaakte afspraken in de Overeenkomsten is dit niet meer noodzakelijk. Op grond van de afspraken is de vermogenspositie van de Grondbank veiliggesteld. De verliesvoorziening is op grond van deze afspraken in 2021 ingelopen.

In artikel 27 van de gemeenschappelijke regeling is de risicoverdeling van de deelnemers aan de Grondbank geregeld. Voor de deelnemers is de volgende risicoverdeling afgesproken:

Provincie Zuid-Holland	40%
Gemeente Rotterdam	40%
Gemeente Zuidplas	9%
Gemeente Gouda	6%
Gemeente Waddinxveen	5%

3.4 Financieringsparagraaf

De Grondbank heeft voor de exploitatie en realisatie van de doelstellingen behoefte aan externe financiering. In 2005 heeft de Grondbank een rekening-courant geopend. Per 1 januari 2023 heeft de Grondbank nog 1 langlopende lening lopen met een totaalbedrag van € 55 mln. en vervaldatum 31 december 2024. Van deze huidige lening wordt in 2023 € 5 mln. afgelost. In 2023 zal voor ca € 38 mln. herfinanciert moeten worden. Dit zal met de gemeente Zuidplas afgestemd worden.

De rentelasten van de leningen bedragen voor 2024.

Jaar	Bedrag (€)
2024	2.680.000

De Grondbank mag niet onbeperkt kort geld aantrekken, maar mag de resterende benodigde middelen, naast de bestaande langlopende leningen, met kort geld financieren aangezien het voornemen is om de gronden te verkopen.

Met de Staat der Nederlanden is in 2013 een rekening courant gesloten. Dit vanwege een wettelijke verplichting aan alle openbare lichamen op basis van de wet Financiering decentrale overheden (Fido). Hiertoe is een werkrekening geopend bij de BNG om liquide middelen van de Grondbank van en naar de schatkist over te kunnen maken.

Aan programma Voorraden doorbelaste rente.

(x € 1.000)	Voorlopige Jaarrekening 2022	Begroting 2024	Begroting 2024
Rentelasten vreemd vermogen	1.611	1.650	2.680
Doorbelast aan Voorraden	-1.611	-1.650	-2.680
Renteresultaat	0	0	0

Renterisiconorm

De wet Fido begrenst via de renterisiconorm het deel van de totale langlopende schuld die in een gegeven jaar een renterisico mag hebben. De renterisiconorm bevat de eis dat de som van de aflossingen en de rentewijzigingen in een bepaald jaar kleiner zijn dan 20% van het begrotingstotaal van een bepaald jaar met een minimumbedrag van € 2,5 mln. Afwijkingen zijn toegestaan, maar het gemiddelde over een periode van 4 jaar moet weer voldoen aan de 20% norm. De norm is ingesteld om door een spreiding in looptijden van leningen een stabiele rentelast te bewerkstelligen.

Hieronder wordt het renterisico (norm) op de langlopende schulden begroot.

Renterisico langlopende schuld

(x € 1.000)

Jaar	Begrotingstotaal	Renterisiconorm	Aflossingen
2024	96.555	19.311	95.000

Het overzicht hierboven laat zien dat de renterisiconorm op ruim € 19 mln. is gesteld. De Grondbank voldoet niet aan de renterisiconorm, mede gezien het feit dat het voornemen is om

de Grondbank uiterlijk op 31 december 2024 te beëindigen en dat dan alle leningen afgelost zijn. De reden hiervoor is de verhouding tussen de baten en lasten en het benodigd vermogen. De jaarlijkse baten en lasten liggen op een niveau van 5 – 10% van het benodigd vermogen. Bij reguliere overheidsorganen ligt dit veel hoger. De onkante verhouding komt door de specifieke doelstelling van de Grondbank. De toezichthouder heeft hiervoor in de periode tot 2023 toestemming verleend en voor de begroting 2024 zal wederom toestemming aan de toezichthouder worden gevraagd.

Kasgeldlimiet

De wet Fido begrenst, via de kasgeldlimiet, het gedeelte van de totale schuld dat een kortlopend karakter mag hebben. De kasgeldlimiet bepaalt dat het bedrag dat via leningen met een looptijd van korter dan 1 jaar geleend mag worden - de zogenaamde kortlopende schuld - maximaal 8,2% van het begrotingstotaal mag bedragen. Zonder deze beperking zouden Gemeenschappelijke Regelingen volledig met goedkope kortlopende leningen gefinancierd kunnen worden, waarbij het gevaar is dat bij een snelle en sterke stijging van de kortlopende rente het begrotingsevenwicht in gevaar kan komen.

De kasgeldlimiet op de kortlopende schuld voor 2024 is als volgt geschat.

Kasgeldlimiet kortlopende schuld *(x € 1.000)*	
Begrotingstotaal:	99.235
Kasgeldlimiet, 8,2% van het begrotingstotaal:	8.137
Kortlopende schuld begin 2024	0

In deze begroting wordt uitgegaan dat de gronden in 2024 tegen boekwaarde worden afgenomen door de gemeente Zuidplas. In dat geval is eind 2024 geen sprake van een (kortlopende) schuld. Indien dit toch niet aan de orde is, zal wellicht niet worden voldaan aan de norm. Of begin 2024 wordt voldaan aan de norm is mede afhankelijk van de afspraken die met de gemeente Zuidplas worden gemaakt over de afstemming van de (toekomstige) financieringsbehoefte. In bovenstaand overzicht is uitgegaan dat in 2023 hier afspraken over worden gemaakt en dat deze afspraken ervoor zorgen dat er geen sprake is van een kortlopende schuld begin 2024.
Indien bij de start van het begrotingsjaar 2024 niet wordt voldaan aan de norm zal toestemming hiervoor aan de toezichthouder worden gevraagd.

3.5 Paragraaf grondbeleid

In 2022 is een nieuw USK 2022 vastgesteld. Dit nieuwe USK 2022 geeft invulling aan het grondbeleid van de Grondbank voor 2023 en 2024 en is gebaseerd op de in 2021 gesloten Overeenkomsten.

3.6 Paragraaf bedrijfsvoering

De werkzaamheden van de Grondbank worden op urenbasis uitgevoerd door medewerkers van de deelnemers of door derden. De Grondbank heeft geen medewerkers in dienst. De kosten van de gevraagde inhuur van de medewerkers van de deelnemers worden bij de Grondbank in rekening gebracht.

3.7 Paragraaf Open Overheid

Op 1 mei 2022 is de Wet open overheid (Woo) in werking getreden. Het doel van de Woo is een open overheid, die zorgdraagt voor een adequate en toegankelijke informatievoorziening op basis van een ordentelijke informatiehuishouding. In de Woo is bepaald dat een bestuursorgaan jaarlijks in de begroting aandacht besteedt aan de beleidsvoornemens inzake de uitvoering van deze wet en in de jaarlijkse verantwoording verslag doet van de uitvoering ervan, mede in relatie tot de beleidsvoornemens.

Onder de Woo is de Grondbank verplicht om informatie uit eigen beweging geheel of gedeeltelijk openbaar te maken. Die wettelijke verplichting tot actieve openbaarmaking is niet per 1 mei 2022 in werking getreden, maar treedt op een later moment gefaseerd in werking. In 2023 zal worden bezien op welke wijze door de Grondbank in 2023 en 2024 invulling gegeven gaat worden aan de verplichtingen van de Woo. Waar mogelijk zal worden geanticipeerd op de opheffing van de Grondbank per 31 december 2024.

4. Overzicht programmabegroting 2024

4.1 Overzicht van baten en lasten programmabegroting 2024

In onderstaand overzicht zijn de lasten en baten voor 2024 weergegeven alsmede de dekkingsmiddelen.

(x € 1.000) Product	Begroting 2024	Begroting 2023	Voorlopige Jaarrekening 2022
Programma Voorraden			
Baten	96.555	0	2.356
Lasten	99.235	1.700	3.967
Subtotaal	**-2.680**	**-1.700**	**-1.611**
Programma Beheer			
Baten	450	500	441
Lasten	75	75	72
Subtotaal	**375**	**425**	**360**
Programma Overhead			
Baten	0	0	0
Lasten	260	165	140
Subtotaal	**-260**	**-165**	**-140**
Dekkingsmiddelen			
Activeren o.g.v. art. 63 BVV	2.565	1.440	1.382
Onttrekking aan reserves	0	0	0
Subtotaal	**2.565**	**1.440**	**1.382**
Totaal saldo	0	**0**	0

Dekkingsmiddelen

Op grond van de begroting zal in 2024 het resultaat geactiveerd worden op de boekwaarde van de voorraden. Dit vindt plaats binnen het programma dekkingsmiddelen. Op grond van deze begroting wordt voor 2024, vergelijkbaar met 2023, geen bijdrage aan de deelnemers gevraagd.

Incidentele baten en lasten

Conform artikel 28 lid c van het BBV dient in de begroting een overzicht opgenomen te worden van de incidentele baten en lasten. Hieronder volgt het overzicht.

(x € 1.000)	Begroting 2024	Begroting 2023	Voorlopige Jaarrekening 2022
Baten	99.570	1.940	4.179
Lasten	99.570	1.940	4.179
Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten	0	0	0
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	0	0	0
Waarvan incidentele baten			
- baten grondverkoop	96.555	0	2.356
Totaal incidentele baten	96.555	0	2.356
Waarvan incidentele lasten:			
- deactivering grondwaarde (i.v.m. verkoop)	96.555		
- kosten liquidatie	100	0	2.356
Totaal incidentele lasten	96.655	0	2.356
Resultaat incidenteel	-100	0	0
Resultaat structureel	0	0	0

4.2 Begroting 2024

Product *(x € 1.000)*	2024
Programma Voorraden	
BATEN	
Grondverkoop	**96.555**
LASTEN	
Te deactiveren i.g.v. art. 63 BBV	96.555
Financiering	2.680
Subtotaal lasten	**99.235**
Programma Beheer	
BATEN	
Opbrengsten onroerende zaken (totaal)	**450**
LASTEN	
Beheer- en onderhoudskosten (totaal)	**75**
Programma Overhead	
LASTEN	
Personeel	70
Financiële administratie/accountancy	25
Kantoor- en bestuurskosten	65
Kosten liquidatie	100
Subtotaal lasten	**260**
Dekkingsmiddelen	
Te activeren i.g.v. art. 63 BBV	2.565
Totaal saldo	**0**

4.3 Geprognosticeerde balans 2024

Op grond van de richtlijnen van het BBV volgt hieronder de geprognosticeerde balans van de Grondbank voor de jaren 2024

Geprognotiseerde balans *(x € 1.000)*	2024
ACTIVA	
vlottende activa	
Voorraden	0
Uitzettingen, looptijd < dan 1 jaar	0
Liquide middelen	0
Totale activa (31 december)	**0**

	2024
PASSIVA	
Vaste passiva	
Eigen vermogen	0
voorzieningen	0
Vaste schulden, looptijd > dan 1 jr.	0
Vlottende passiva	
Vlottende schulden, looptijd < dan 1 jr.	0
Overlopende passiva	0
Totale passiva (31 december)	**0**

Bij deze geprognotiseerde balans 2024 is uitgangspunt dat de Grondbank per 31 december 2024 conform haar Gemeenschappelijke Regeling beëindigd zal zijn.

4.4. Taakveldenoverzicht

Hieronder is de begroting opgenomen naar de voorgeschreven taakvelden vanuit de BBV. Deze begroting sluit met de opgenomen programmabegroting.

Taakveldenoverzicht *(x € 1.000)*		
Hoofdtaakveld		2024
	Taakveld	
0	**bestuur en ondersteuning**	
0.3	beheer overige gebouwen en gronden	450 (v)
0.3	beheer overige gebouwen en gronden	75 (n)
0.4	ondersteuning organisatie	260 (n)
0.5	treasury	2.680 (n)
0.8	overige baten en lasten	99.120 (v)
0.8	overige baten en lasten	96.555 (n)
	Totaal	**0**

(v= voordelig saldo, n= nadelig saldo)

Jaarstukken
2022

GRONDBANK RZG ZUIDPLAS

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

Aan het Algemeen Bestuur van de Grondbank RZG Zuidplas,

Hierbij worden het jaarverslag en de jaarrekening 2022 van de Grondbank RZG Zuidplas overlegd.

De jaarrekening geeft het volgende beeld:

(x € 1.000)	Jaarrekening 2022	Begroting 2022	Jaarrekening 2021
Baten	4.179	14.000	22.942
Lasten	4.179	4.800	5.689
Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten	0	9.200	17.253
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	**0**	**9.200**	**17.253**

Bestuurlijke beslispunten

Het Dagelijks Bestuur van de gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas stelt het Algemeen Bestuur voor:

de jaarrekening 2022 met een resultaat van € 0 vast te stellen en het Dagelijks Bestuur decharge te verlenen.

Den Haag,

De secretaris,

De voorzitter,

plv D.A. de Haas

A.E.L. Lindhout

W.H. de Zoete - van der Hout

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

1. SAMENVATTING EN KENGETALLEN

Totale baten en lasten

Voor de leesbaarheid zijn hieronder de totale baten en lasten voor 2022 van de gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas (Grondbank) weergegeven:

(x € 1.000)	Rekening 2022	Begroting 2022	Rekening 2021
BATEN			
Grondverkoop	2.356	3.000	0
Opbrengsten onroerende zaken	441	450	553
Overige baten	0	0	4
Te activeren i.g.v. art 63 BBV	1.382	1.635	1.385
Vermindering verliesvoorziening	0	11.000	21.000
Totale baten	4.179	16.085	22.942
LASTEN			
Personeel	63	125	138
Inhuur	0	50	20
Kantoor en bestuurskosten	55	50	38
Beheer- en onderhoudskosten	72	75	64
Financiële administratie/accountant	22	35	22
Financiering	1.611	1.750	1.660
Te deactiveren ingevolge artikel 63 BBV	2.356	3.000	0
Afwaardering gronden	0	0	3.747
Totale lasten	4.179	5.085	5.689
Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten	0	11.000	17.253
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	**0**	**11.000**	**17.253**

In 2021 zijn nieuwe afspraken gemaakt tussen de deelnemers, waarbij het erop neerkomt dat de Grondbank in de toekomst resultaatneutraal afgesloten wordt. De Grondbank maakt jaarlijks kosten voor de instandhouding van de gronden tot het moment van de juridische levering. De netto kosten (exploitatietekort) worden in lijn met het BBV tot de vervaardigingsprijs van het

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

onderhanden werk gerekend en geactiveerd. In de koopovereenkomst met gemeente Zuidplas is opgenomen dat de Netto boekwaarde wordt vermeerderd met de tot op dat moment gemaakte operationele kosten van de grondbank, zoals rente en beheer, en te verminderen met de tot dat moment ontvangen opbrengsten. De geactiveerde kosten (waardestijging van de gronden) worden bij de definitieve verkoop/juridische levering dus volledig gerealiseerd.

In de begroting 2022 was uitgegaan van € 1,635 mln. te activeren kosten. De werkelijk te activeren kosten bedroegen € 1,382 mln.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

Kengetallen

Hieronder volgt een overzicht van kengetallen van de gronden en financiering per 31 december 2022.

Kengetallen gronden en financiering

Omschrijving	Eind 2022
Gronden Grondbank	290 ha
Langlopende financiering	€ 55 mln.
Afgeloste langlopende leningen 2022	€ 12 mln.
Aangetrokken langlopende leningen 2022	€ 0 mln.
Gemiddeld rentepercentage leningen	2,66%
Gemiddeld rentepercentage kortlopende leningen	2,35%

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

2. JAARVERSLAG

2.1 ALGEMEEN

2.1.1 INLEIDING

De Grondbank is in 2004 opgericht met als doelstelling strategische grondverwerving in de Zuidplaspolder. Eind 2010 had de Grondbank ruim 350 ha aan gronden in de Zuidplaspolder verworven. Vanaf 2011 functioneert de Grondbank als een beheer- en gronduitgiftebedrijf. De looptijd van de Grondbank is tot 2025. Eind 2022 heeft de Grondbank nog ongeveer 290 ha in eigendom. Hiervan is ca. 289 ha gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Zuidplas en ca. 1 ha in de gemeente Waddinxveen. De Grondbank heeft geen gronden binnen de gemeenten Rotterdam en Gouda.

De huidige doelstelling van de Grondbank is in artikel 4 van de gemeenschappelijke regeling aangegeven en luidt als volgt:

> *"De Grondbank heeft tot doel het ontwikkelen, vaststellen en uitvoeren van een strategisch beheer- en uitnamebeleid voor de verworven gronden ten behoeve van een effectieve realisatie van de in het kader van het vastgestelde Intergemeentelijk Structuurplan voor het rechtsgebied te formuleren ruimtelijke en sectorale doelstelling."*

Volgens artikel 58b van de Wet gemeenschappelijke regelingen zendt het Dagelijks Bestuur vóór 15 april de voorlopige jaarrekening aan de raden en de provinciale staten van de deelnemers.

2.1.2 STRUCTUUR GRONDBANK

Als gevolg van de Wet gemeenschappelijke regelingen kent de Grondbank 3 bestuursorganen, te weten: het Algemeen Bestuur, het Dagelijks Bestuur en de voorzitter.

Het Algemeen Bestuur

Het Algemeen Bestuur (AB) bestaat uit 10 leden, twee leden per deelnemer. Deze leden en hun plaatsvervangers zijn door de raden en staten van de deelnemers benoemd.

Het Algemeen Bestuur van de Grondbank (AB) bestaat aan het einde van dit boekjaar uit de volgende leden:
mw. W.H. de Zoete – van der Hout (voorzitter) en mw. J. Baljeu, namens de provincie Zuid-Holland;
mw. C.M. Zeegers en dhr. V.P.G. Karremans, namens de gemeente Rotterdam;

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

de heren J.W. Schuurman en D. de Haas, namens de gemeente Zuidplas;
de heren R.A. Tetteroo en M. Bunnik, namens de gemeente Gouda;
mw. F. Vleij en dhr. A. Kerssies, namens de gemeente Waddinxveen.

Het Dagelijks Bestuur

Het Dagelijks Bestuur (DB) bestaat uit 5 leden, één lid per deelnemende partij. Deze leden maken ook onderdeel uit van het AB.

Het Dagelijks Bestuur van de Grondbank (DB) bestaat bij het eind van dit boekjaar uit de volgende leden:
mw. W.H. de Zoete – van der Hout (voorzitter), namens de provincie Zuid-Holland;
mw. C.M. Zeegers, namens de gemeente Rotterdam;
dhr. D. de Haas, namens de gemeente Zuidplas;
dhr. R.A. Tetteroo, namens de gemeente Gouda;
mw. F. Vleij, namens de gemeente Waddinxveen.

Voorzitter

De voorzitter is benoemd door het AB. Door het AB zijn ook twee vicevoorzitters benoemd.

Secretaris en directeur

De secretaris ondertekent mede alle stukken die van het AB en DB uitgaan. De directeur is onder toezicht van het DB verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken, administratie, beheer van de vermogenswaarden, het jaarlijks opstellen van de jaarrekening en het opstellen van de begroting en is op onderdelen gemandateerd om beslissingen te nemen. Eind maart 2022 heeft de directeur zijn werkzaamheden voor de Grondbank moeten beëindigen omdat zijn nieuwe functie bij het Hoogheemraadschap van de Krimpenerwaard niet verenigbaar is met het directeurschap van de Grondbank. Het DB heeft eind maart de secretaris tijdelijk ook als directeur benoemd welke situatie eind 2022 nog altijd gold.

Voor de begeleiding van de voortgang van de werkzaamheden van de Grondbank is een ambtelijk overlegorgaan gevormd, het Grondbankoverleg. Het Grondbankoverleg vergadert onder voorzitterschap van de directeur. In dit overleg worden onder meer de lopende zaken besproken, vindt de voorbereiding voor het bestuurlijk overleg plaats en wordt de directeur geadviseerd.

De Grondbank heeft geen eigen personeel in dienst, maar maakt voor de uitvoering van de werkzaamheden gebruik van bij de deelnemers aanwezige kennis en capaciteit of geeft derden opdracht om voor de Grondbank werkzaamheden te verrichten.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

2.1.3 BESLUITVORMING 2021

In 2021 zijn enkele besluiten genomen met grote impact voor de Grondbank.

Op 21 mei 2021 heeft de gemeenteraad van Zuidplas het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder vastgesteld. Het Masterplan geef invulling aan een integrale toekomstige invulling van het Middengebied van de Zuidplaspolder.

Op 1 juli 2021 is de bestuurlijke overeenkomst 'Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder' gesloten tussen de Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland en de Grondbank RZG Zuidplas. Deze bestuurlijke overeenkomst is het afsprakenkader voor de invulling van het Middengebied en regelt de rolverdeling tussen en de investeringen van de genoemde partijen bij de ontwikkeling van het Middengebied. De gemeente Zuidplas neemt de regie in de (plan-)ontwikkeling en –realisatie voor het Middengebied.

Op 1 juli 2021 is eveneens de Koopovereenkomst gesloten tussen de Grondbank RZG Zuidplas en de gemeente Zuidplas (verder te noemen Koopovereenkomst 2021). Met de Koopovereenkomst 2021 neemt de gemeente Zuidplas alle nog in eigendom zijnde gronden over nadat de bestemmingen voor Wonen en Werken in het Middengebied onherroepelijk zijn geworden. Met deze overname wordt de Grondbank opgeheven. Naar verwachting zal dit per 31 december 2024 bij einde van de looptijd van de Grondbank zijn.

2.1.4 ONTWIKKELINGEN IN 2022

Hieronder zijn de ontwikkelingen met betrekking tot de Zuidplaspolderontwikkelingen en de Grondbank aangegeven.

Koopovereenkomst 2021

In de Koopovereenkomst 2021 is in artikel 23, lid 1 een aantal opschortende voorwaarden opgenomen. Eén daarvan betreft het besluit dat de gemeenteraad van Zuidplas in het kader van het budgetrecht uiterlijk 1 augustus 2022 met de Koopovereenkomst diende in te stemmen.
De gemeenteraad heeft dat besluit niet genomen omdat Zuidplas de instemming met de koopovereenkomst gekoppeld heeft aan het vaststellen van de grondexploitatie van het gebied. Deze grondexploitatie is gebaseerd op het Omgevingsplan voor het Ontwikkelgebied Middengebied en daarvoor zijn de uitkomsten van de onderzoeken in het kader van het MilieuEffectRapport (MER) noodzakelijk. Die onderzoeken hebben meer tijd in beslag genomen dan voorzien. De gemeente en de Grondbank zijn in overleg getreden over de situatie en hebben geconstateerd dat er geen aanleiding is om de afspraken zoals gemaakt in de Koopovereenkomst 1 te herzien met uitzondering van het gestelde over de opschortende voorwaarden. Begin 2023 is daartoe een Wijziging op de Koopovereenkomst 2021 overeengekomen.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

Ontwikkelingen Middengebied Zuidplaspolder

Eind 2021 heeft de Grondbank overeenstemming bereikt over de verkoop van een kleine 6 ha aan Liander B.V., TenneT TSO B.V. en Stedin Netten B.V. voor de realisatie van een hoogspanningsstation Zevenhuizen/Zuidplaspolder langs de N219. Het notarieel transport heeft in 2022 plaatsgevonden.

Afstemming gemeente Zuidplas

Naar aanleiding van de Koopovereenkomst 2021 wordt de uitvoering van het beleid binnen de Grondbank met Zuidplas afgestemd. Het betreft daarbij bijvoorbeeld verkoop van gronden, bepalen van looptijd bij verlening van pachtovereenkomsten, aangaan van nieuwe pachtovereenkomsten, toestemming van gebruik van gronden en aanpassen bezittingen Grondbank om daarmee op de toekomstige ontwikkelingen te anticiperen. Dit anticiperen leidt soms tot extra kosten. Met Zuidplas is afgesproken dat Zuidplas deze kosten zal betalen indien de overdracht van de gronden niet zal plaatsvinden. De kosten worden daarvoor apart in de administratie bijgehouden.

2.2 PROGRAMMA VERANTWOORDING

2.2.1 PROGRAMMA VOORRADEN

Omschrijving van het programma

Het programma voorraden omvat alle activiteiten die te maken hebben met de aangekochte gronden, financiering en verkoop van de aangekochte gronden, behoudens het beheer van deze gronden. Hiervoor is een apart programma opgesteld.

Wat willen we bereiken?

De Grondbank heeft ultimo 2022 ca. 290 ha aan grond en opstallen in eigendom. Deze zijn voor het overgrote deel gelegen binnen de gemeente Zuidplas. Haar belangrijkste doelstelling is om de in eigendom zijnde gronden te verkopen in het kader van de gewenste en vastgestelde Zuidplaspolderontwikkelingen. Daartoe is de Koopovereenkomst 2021 gesloten.

Op 30 juni 2022 is het nieuwe USK2022 door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Dit USK is beleidsarm, in afwachting op besluitvorming door de deelnemers van de Grondbank. Het beleid en de kaders van de Grondbank zijn in het USK2022 voor de komende jaren vastgelegd. De Grondbank, haar beleid en de kaders zijn ondersteunend aan de doelen van de gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

Wat hebben we bereikt?

De Grondbank heeft afgelopen jaren intensief deelgenomen aan het traject om te komen tot afspraken, zoals vastgelegd in de 2.1.3 verwoorde overeenkomsten en heeft bijgedragen aan het tot stand komen van het Masterplan. De Grondbank heeft haar ervaringen met de afspraken en kaders uit het verleden, haar kennis van het gebied en haar expertise ingebracht bij het tot stand komen van het Masterplan en de overeenkomsten. Hiermee is feitelijk de doelstelling van de Grondbank voor het waarde behoud bereikt. Wel dient de kanttekening gemaakt te worden dat de afwikkeling van de Grondbank in sterke relatie staat tot het onherroepelijk worden van de bestemmingen wonen en werken in het Middengebied. Indien deze bestemmingen onherroepelijk niet tot stand komen, gaat de verkoop van de gronden aan de gemeente Zuidplas niet door. Hiervoor wordt verder verwezen naar de risicoparagraaf.

Wat heeft het gekost?

FINANCIEEL OVERZICHT PROGRAMMA VOORRADEN MET TOELICHTING

(x € 1.000)	Rekening 2022	Begroting 2022	Rekening 2021
BATEN			
Grondverkoop	2.356	3.000	0
Overige baten	0	0	4
Te activeren i.g.v. art 63 BBV	0	1.635	
Vermindering (i.v.m. vrijval) verliesvoorziening	0	11.000	21.000
Totale baten	2.356	15.635	21.004
LASTEN			
Inhuur	0	50	20
Financiering	1.611	1.750	1.660
Te deactiveren ingevolge art. 63 BBV	2.356	3.000	0
Afwaardering gronden	0	0	3.747
Totale lasten	3.967	4.800	5.427
Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten	**- 1.611**	**10.835**	**15.577**
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd saldo	**- 1.611**	**10.835**	**15.577**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

Toelichting

Onderstaand volgt een toelichting op de onderscheiden posten in relatie tot de programmabegroting 2022 binnen het programma voorraden.

Baten

Grondverkoop

Er is in 2021 overeenstemming bereikt met de nutsbedrijven voor de verkoop van een kleine 6 ha voor de oprichting van een transformatorstation voor de stroomvoorziening in onder meer de Zuidplaspolder. Deze verkoop is geeffectueerd in 2022. In de Koopovereenkomst 2021 is overigens afgesproken dat tussentijdse grondverkoop aan derden mogelijk is, maar dit behoeft naast de reguliere goedkeuringsprocedure ook de instemming van de gemeente Zuidplas. Dergelijke verkopen dienen wel te passen in de beoogde gebiedsontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder.

Vermindering verliesvoorziening

In de begroting 2022 was ermee rekening gehouden dat gekomen zou worden tot een set van bestuurlijke afspraken over de ontwikkeling van de Zuidplaspolder, welke zou leiden tot een waardestijging van de gronden. Er was van uitgegaan dat de waardestijging deels in 2021 en deels in 2022 zou worden verwerkt. Deze waardestijging is echter geheel in 2021 verwerkt.

Lasten

Financiering

Deze post omvat de rentelasten van de leningen. Hieronder staan de kosten per leningensoort weergegeven.

Financiering leningen

(x € 1.000)	Rekening 2022	Begroting 2022	Rekening 2021
Rentelasten langlopende leningen	1.596	1.750	1.729
Kosten kortlopende leningen	15	0	-69
Totaal	1.611	1.750	1.660

In de begroting 2022 was rekening gehouden met het extra aantrekken van langlopende leningen. Dit heeft niet plaatsgevonden. In de financieringsbehoefte is voorzien in kortlopende leningen waarvoor in het begin van 2022 nog sprake was van een negatieve rente, maar die in de loop van 2022 is opgelopen tot 2,35% eind 2022. Gemiddeld over geheel 2022 is tegen een

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

kortlopende rente van ongeveer 0,1% geleend. In de begroting was rekening gehouden met het deels afbouwen van de kortlopende leningen en het omzetten naar langlopende leningen. Zie verder de paragraaf financiering.

Te deactiveren ingevolge artikel 63 BBV

Er zijn gronden verkocht in dit boekjaar, derhalve is deze post opgenomen vanwege de verkoop van 6 ha gronden ad € 2.356.000.

2.2.2 PROGRAMMA BEHEER

Omschrijving van het programma

Het programma beheer omvat alle activiteiten die te maken hebben met het beheer van de voorraden.

Kengetallen

Alle in eigendom zijnde gronden en gebouwen werden in 2022 verpacht, verhuurd of soms in bruikleen gegeven. De Grondbank heeft eind 2022 zes woningen in eigendom en een aantal bedrijfsgebouwen/loodsen. De woningen en bedrijfsgebouwen/loodsen zijn zoveel mogelijk verhuurd.

Wat willen we bereiken?

De gronden worden zo goed mogelijk verpacht en verhuurd, maar wel in het licht van (de planning van) de gebiedsontwikkeling. De duur van het gebruik zal afgestemd worden in het kader van de toekomstige ontwikkeling en verkoop van gronden. De opstallen zijn opgeknapt, worden verhuurd en worden - indien mogelijk - verkocht. Daar waar nodig worden beperkte investeringen gedaan om de onderhoudstoestand van de gebouwen en gronden in stand te houden om zo de pacht- en huurinkomsten op peil en het eigendom in een goede staat van onderhoud te houden. Door het in pacht en huur uitgeven van gronden worden de kosten voor het directe onderhoud voor de Grondbank beperkt. Ook dit is een belangrijk uitgangspunt voor het in pacht en huur uitgeven van eigendommen en voor de verkoop op termijn.

Wat hebben we bereikt?

De inkomsten voor de huren en pachten liggen op een gelijk niveau met vorig jaar. De gemiddelde pachtprijs per hectare is gemiddeld gelijk gebleven. Dit jaar zijn er geen incidentele huur- of gebruiksinkomsten geweest.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

Wat heeft het gekost?

Financieel overzicht programma beheer met toelichting

(x € 1000)	Rekening 2022	Herziene Begroting 2022	Rekening 2021
BATEN			
Opbrengsten onroerende zaken	441	450	553
Totale baten	441	450	553
LASTEN			
Beheer- en onderhoudskosten OZ	72	75	64
Totale lasten	72	75	64
SALDO	**369**	**375**	**489**
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	**369**	**375**	**489**

Toelichting

Het verschil tussen het begrote en gerealiseerde saldo bedraagt € 6.000. Dit verschil wordt veroorzaakt door iets lagere pachtinkomsten en de lagere beheer- en onderhoudskosten vanwege de verkoop van gronden en minder huurinkomsten vanwege de sloop van loodsen als voorbereiding voor de nieuwe ontwikkelingen in het Middengebied..

De uitgaven omvatten grotendeels personeelskosten, belastingen (WOZ en waterschapslasten), onderhoudskosten en leges Grondkamer.

2.2.3 PROGRAMMA OVERHEAD

Omschrijving van het programma

Het programma Overhead omvat alle activiteiten die niet toe te rekenen zijn aan de hiervoor genoemde programma's Voorraden en Beheer.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

Financieel overzicht programma Overhead met toelichting

Product *(x € 1.000)*	Rekening 2022	Begroting 2022	Rekening 2021
BATEN			
Totaal	**0**	**0**	**0**
LASTEN			
Personeel	63	125	138
Financiële administratie/accountancy	22	35	22
Kantoor- en bestuurskosten	55	50	38
Totaal	**140**	**210**	**198**

Toelichting

Onderstaand volgt een toelichting op de onderscheiden posten in relatie tot de programmabegroting 2022 binnen het programma Overhead. Het totaal aan kosten ligt € 70.000 lager dan begroot.

Personeel

De personeelslasten hebben betrekking op inzet van directeur en secretaris van de Grondbank evenals de ondersteuning van de secretaris. De uitgaven voor personeel zijn lager dan begroot met name omdat na en dankzij het sluiten van de Koopovereenkomst 2021 de werkzaamheden voor de Grondbank zijn verminderd ten opzichte van voorafgaande jaren.

Financiële administratie/accountancy

Deze post omvat de kosten voor de administratie en accountancy. De kosten voor de administratie liggen lager dan begroot.

Kantoor- en bestuurskosten

Onder deze begrotingspost vallen onder meer de kosten voor secretariaat, kantoor, bestuur, automatisering en telefoon. Na het vertrek van de directeur per 1 april en benoeming van de secretaris als directeur a.i. is de inzet van het secretariaat toegenomen. Daar staat tegenover dat de inzet van de directeur a.i. minder is dan van de voormalige directeur.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

2.3 ALGEMENE DEKKINGSMIDDELEN

In dit onderdeel van de jaarstukken zijn de algemene dekkingsmiddelen van de programma's opgenomen.

Financieel overzicht algemene dekkingsmiddelen

(x € 1.000)	Rekening 2022	Begroting 2022	Rekening 2021
BATEN			
Geactiveerd conform artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV	1.382	1.635	1.385
Totale baten	1.382	1.635	1.385
LASTEN			
Mutatie eigen vermogen	0	0	0
Totale lasten	0	0	0
SALDO	**1.382**	**1.635**	**1.385**
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	**1.382**	**1.635**	**1.385**

Activeren conform artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV

Aangezien de Grondbank in 2021 buiten het inlopen van de verliesvoorziening en afwaardering gronden een negatief operationeel resultaat gehaald heeft van € 1,382 mln.000 wordt deze conform de afspraken in de Koopovereenkomst overeenkomstig artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV geactiveerd.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

2.4. PARAGRAFEN

2.4.1 WEERSTANDSVERMOGEN EN RISICO'S

Het weerstandsvermogen van de Grondbank is per 31 december 2022 nihil. Onder weerstandcapaciteit verstaat het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) de middelen en mogelijkheden waarover de Gemeenschappelijke Regeling kan beschikken om niet-begrote kosten af te dekken.
De deelnemers van de Grondbank staan van rechtswege garant voor de algemene reserve. Dat het weerstandvermogen nihil is past in het kader van de gemaakte afspraken zoals vastgelegd in de in 2.1.3 genoemde overeenkomsten.

Op grond van artikel 12, lid 2 van de Verordening Financieel beleid en beheer Grondbank RZG Zuidplas, dienen jaarlijks de gronden in een driejaarlijkse cyclus getaxeerd te worden. Gezien de afspraken in de Koopovereenkomst 2021 is het niet opportuun om de gronden te laten taxeren, immers in deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verkoopprijs voor de gronden. Derhalve heeft een eventuele taxatie geen toegevoegde waarde voor deze jaarrekening.

De volgende risico's zijn geïnventariseerd in relatie tot het weerstandsvermogen:

Risico voorraden

Het grootste risico voor de Grondbank is thans dat de bestemmingen wonen en werken bij het in procedure te brengen bestemmingsplan of omgevingsplan voor het Middengebied definitief niet onherroepelijk worden. Naar verwachting zullen in 2023 de ruimtelijke plannen voor het Middengebied in procedure gebracht worden. In het geval dat de bestemmingen wonen en werken niet onherroepelijk worden, ondanks de stringente inspanningsverplichtingen van partijen zoals opgenomen in de overeenkomsten zoals verwoord onder 2.1.3, gaat de verkoop van de gronden van de Grondbank aan de gemeente Zuidplas niet door. In een dergelijke situatie gaat de voorgenomen gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder op grond van de gemaakte afspraken niet door. De vraag is dan welk perspectief geldt er voor de waardering van de gronden, wat zijn deze gronden dan in die situatie waard. Ontegenzeggelijk is de gemiddelde grondprijs in de Grondbank hoger dan de 'agrarische' waarde, althans de waarde zonder ontwikkelingsperspectief. De totale waarde van de gronden zonder ontwikkelingsperspectieven zal op een niveau van ca. € 30 mln. liggen. In een dergelijke extreme situatie zal het totale verlies tussen de € 60 en € 70 mln. kunnen bedragen.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

In een dergelijk scenario, bij het beperkt of het geheel ontbreken van ontwikkelingsinitiatieven zal dit bedrag (grotendeels) afgeboekt dienen te worden. In een dergelijk geval dienen de deelnemers het tekort op de balans aan te zuiveren.

Risico financiering

De Grondbank is tot 2025 voor het grootste gedeelte gefinancierd met langlopende leningen met vaste rente. De Grondbank loopt voor deze leningen geen risico dat de komende jaren tot einde van de looptijd van de Grondbank in 31 december 2024 meer rente betaald dient te worden dan begroot.
Indien uitgegaan wordt van een herfinanciering van het resterende gedeelte van de langlopende leningen eind 2024, zijnde € 50 mln., bedraagt de jaarlijkse rente bij 2,7% € 1,35 mln. Indien met een hogere of lagere rente gefinancierd dient te worden, geeft dat een hogere respectievelijk lagere rentelast van € 500.000 per procent.
Een onderdeel van de afspraken in de Koopovereenkomst is dat de toekomstige financiering van het niet vastgelegde gedeelte van de leningenportefeuille van de Grondbank afgestemd zal gaan worden met de gemeente Zuidplas om de renterisico's zoveel mogelijk beperken. Deze afspraken zullen op de een of andere wijze gekoppeld worden aan de grondverkoop. Het risico dat de verkoop van de gronden niet doorgaat wordt niet hoog geschat, maar is niet uit te sluiten en om deze reden is de afspraak in de Koopovereenkomst 2021 opgenomen met de gemeente Zuidplas om het renterisico voor de toekomst bij verschillende scenario's zoveel mogelijk te beperken. Om op een goede wijze hierop in te spelen is de Grondbank thans ook voor een belangrijk deel met kortlopende leningen gefinancierd. In 2022 zijn met Zuidplas nog geen afspraken gemaakt over het afstemmen van de leningenportefeuilles mede omdat Zuidplas nog onvoldoende zicht had haar totale meerjarige financieringsbehoefte.

Ultimo 2022 was sprake van kortlopende leningen ter grootte van € 32,5 miljoen. Het rentepercentage is in de loop van 2022 opgelopen van een negatieve waarde naar een positieve waarde van 2,35%. Elke procentpunt geeft een last van € 325.000.

Risico btw

De Grondbank kan de betaalde btw verrekenen omdat de gronden volgens plan zullen worden ingebracht in projecten waarbij de btw verrekend kan worden. Wel heeft de Belastingdienst daarbij als voorwaarde gesteld dat verrekende btw alsnog zal worden teruggevorderd wanneer gronden niet in dergelijke projecten worden ingebracht. Bij verkoop aan de gemeente Zuidplas zal hiermee nadrukkelijk rekening gehouden worden en dit is ook onderdeel van de afspraken in de Koopovereenkomst 2021.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

Risico Vennootschapsbelastingplicht

De belastingdienst heeft op grond van de activiteiten 2016 tot en met 2019 geoordeeld dat de Grondbank niet vennootschapsbelastingplichtig is. Bij ongewijzigde omstandigheden geldt dit ook voor de opvolgende jaren. Het beleid en uitvoering van de Grondbank is voor 2022 niet gewijzigd ten opzichte van 2016 tot en met 2019, derhalve is de Grondbank ook voor deze jaren niet vennootschapsbelastingplichtig. Ook voor de komende jaren tot aan de opheffing van de Grondbank zal het beleid niet wijzigen.

Overige risico's

De Grondbank loopt op de andere onderdelen nauwelijks risico dat de kosten aanzienlijk zullen toenemen. De voorraden omvatten voor meer dan 90% landbouwgronden, waarmee fysiek een verwaarloosbaar risico gelopen wordt. Er bestaan ook geen verzekeringen om landbouwgrond tegen risico's te verzekeren. De financiering omvat ongeveer 75% van de uitgaven. 25% Van de uitgaven omvatten de uitgaven van personeel, inhuur, beheer en dergelijke. Risico van enige omvang op exploitatie loopt de Grondbank op grond van haar huidige doelstellingen derhalve niet.

Kengetallen

Netto schuldquote & de netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen

De netto schuldquote geeft inzicht in het niveau van de schuldenlast van het betreffende orgaan ten opzichte van de eigen middelen. Het geeft zodoende een indicatie in welke mate de rentelasten en aflossingen op de exploitatie drukken. Omdat bij leningen er onzekerheid kan bestaan of ze allemaal terug worden betaald wordt bij de berekening van de netto schuldquote onderscheid gemaakt door het kengetal te berekenen, zowel inclusief als exclusief de doorgeleende gelden. Op die manier wordt duidelijk wat het aandeel van de verstrekte leningen in de exploitatie is en ook wat dat betekent voor de schuldenlast. Gezien de beperkte doelstelling van de Grondbank is het begrotingstotaal relatief laag in relatie tot de vermogensbehoefte en de financieringsbehoefte. Om deze reden zijn de kengetallen afwijkend ten aanzien van reguliere overheidsorganen.

Solvabiliteitsratio

De solvabiliteitsratio geeft inzicht in de mate waarin de medeoverheid in staat is aan zijn financiële verplichtingen te voldoen. Onder de solvabiliteitsratio wordt verstaan het eigen vermogen als percentage van het balanstotaal.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

Grondexploitatie

Dit kengetal geeft weer hoe de waarde van de grond zich verhoudt tot de totale (geraamde) baten. Voor de berekening van dit kengetal worden de niet in exploitatie genomen gronden gedeeld door de totale baten uit de programmabegroting of jaarstukken en uitgedrukt in een percentage.

Structurele exploitatieruimte

Dit kengetal is van belang om te kunnen beoordelen welke structurele ruimte een orgaan heeft om de eigen lasten te dragen, of welke structurele stijging van de baten of structurele daling van de lasten daarvoor nodig is.

Voor de Grondbank leidt dit tot de volgende kengetallen:

Netto schuldquote	2.191%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	2.191%
Solvabiliteitsratio	0%
Grondexploitatie	2.191%
Structurele exploitatieruimte	9%

2.4.2 PARAGRAAF FINANCIERING

De Grondbank heeft voor de realisatie van haar doelstellingen behoefte aan externe financiering. In 2005 heeft de Grondbank een rekening courant, met een maximum van € 2 mln., bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) geopend en heeft de Grondbank een aantal langlopende leningen afgesloten.
Met de Staat der Nederlanden is eind 2013 een rekening courant overeenkomst gesloten. Dit vanwege een wettelijke verplichting aan alle openbare lichamen die op basis van de wet Financiering decentrale overheden (Fido) verplicht worden tot deelname aan het Schatkistbankieren. Hiertoe is een werkrekening geopend bij de BNG om overtollige liquide middelen van de Grondbank van en naar de schatkist mogelijk te maken.

Per 1 januari 2021 is de Grondbank met één langlopende lening voor een totaalbedrag van € 65 mln. gefinancierd. Deze langlopende lening is aangegaan tot 2025, jaarlijks wordt er hiervan tot 2025 € 5 mln. afgelost, en er kan niet boetevrij vervroegd worden afgelost.
In 2022 is er een aantal kortlopende leningen aangegaan. De reden voor het kortlopend karakter heeft te maken met de afspraken in de Koopovereenkomst 2021 met de gemeente Zuidplas over het afstemmen van de financiering van de Grondbank in relatie tot de uitname van de gronden en de planologische risico's die te maken hebben met de uitname en de nog beperkte looptijd van de Grondbank. De huidige looptijd van de Grondbank speelt hierbij een rol. Deze loopt tot 2025 en de Grondbank kan geen leningen aantrekken langer dan haar looptijd.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

Uitstaande totale langlopende leningen per 31 december 2022

Leningnr.	Looptijd tot	Bedrag	Rente %
40.110.976	31-12-2024	55.000.000	2,66
Totaal		**55.000.000**	**2,66**

Renterisiconorm

De wet Fido begrenst via de renterisiconorm het deel van de totale langlopende schuld dat in een gegeven jaar een renterisico mag hebben. De renterisiconorm bevat de eis dat de som van de aflossingen en de rentewijzigingen in een bepaald jaar kleiner zijn dan 20% van het begrotingstotaal van een bepaald jaar met een minimumbedrag van € 2,5 mln. Afwijkingen zijn toegestaan, maar het gemiddelde van 4 jaar moet weer voldoen aan de 20% norm. De norm is ingesteld om door een spreiding in looptijden van leningen een stabiele rentelast te bewerkstelligen. Hieronder wordt de renterisiconorm en renterisico op de langlopende schuld voor 2022 aangegeven:

Renterisiconorm langlopende schuld

Omschrijving *(x € 1.000)*	2022
Begrotingstotaal	16.085
Renterisiconorm, 20% van het begrotingstotaal met een minimum van € 2,5 mln.	3.217
Aflossingen in 2022 op langlopende schuld	12.000

Het overzicht laat zien dat de renterisiconorm in 2022 op ca. € 3.217 mln. was gesteld.
In 2022 is formeel niet voldaan aan de renterisiconorm. Dit is redelijkerwijs voor de Grondbank ook niet mogelijk gezien de beperkte looptijd en hoge financieringsbehoefte in relatie tot de baten en lasten. De Grondbank heeft overigens ontheffing voor afwijking van de norm aan haar toezichthouder gevraagd en ontvangen.

Kasgeldlimiet

De wet Fido begrenst, via de kasgeldlimiet, het gedeelte van de totale schuld dat een kortlopend karakter mag hebben. De kasgeldlimiet bepaalt dat het bedrag dat via leningen met een looptijd van korter dan 1 jaar geleend mag worden - de zogenaamde kortlopende schuld - maximaal 8,2% van het begrotingstotaal mag bedragen. Zonder deze beperking zouden Gemeenschappelijke Regelingen volledig met goedkope kortlopende leningen gefinancierd kunnen worden, waarbij

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

het gevaar is dat bij een snelle en sterke stijging van de kortlopende rente het begrotingsevenwicht in gevaar kan komen.

Het renterisico op de kortlopende schuld voor 2022 bedraagt als volgt:

Renterisiconorm kortlopende schuld

Omschrijving *(x € 1.000)*	2022
Begrotingstotaal	16.085
Kasgeldlimiet 8,2% van begrotingstotaal	1.319
Kortlopende schuld eind 2022	32.500

Uit het bovenstaande blijkt dat in 2022 de renterisiconorm was gesteld op € 1.319.
Ultimo 2022 bedroeg de kortlopende schuld € 32,5 mln. Formeel is niet voldaan aan deze norm. Feitelijk kan de Grondbank structureel niet aan deze norm voldoen omdat er sprake is van een onkante verhouding tussen het begrotingstotaal en de vreemd vermogenspositie van de Grondbank. Dit is met de toezichthouder besproken en er is ontheffing aangevraagd en verkregen voor de feitelijke positie van de Grondbank in relatie tot deze norm.

2.4.3 PARAGRAAF BEDRIJFSVOERING

De werkzaamheden van de Grondbank zijn op urenbasis uitgevoerd door medewerkers van de deelnemers of door derden en bij de Grondbank in rekening gebracht. De Grondbank heeft geen medewerkers in dienst. De accountantscontrole wordt uitgevoerd door Deloitte Accountants B.V.

2.4.4 PARAGRAAF GRONDBELEID

In overeenstemming met de bepalingen van de gemeenschappelijke regeling voert de Grondbank geen grondexploitaties en heeft derhalve alleen gronden die als voorraad gronden geclassificeerd zijn. Het overgrote gedeelte van de in bezit zijnde gronden hebben (nog) de agrarische bestemming.

Het grondbeleid wordt vormgegeven door het USK. In de vergadering van het Algemeen Bestuur op 30 juni 2022 is het USK 2022-2025 na een inspraakprocedure bij de deelnemers door het AB vastgesteld. In het USK 2022 is opgenomen dat de Grondbank, haar beleid en de kaders ondersteunend zijn aan de doelen van de gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder.
De gemaakte afspraken in de in paragraaf 2.1.3. verwoorde overeenkomsten zijn leidend voor de invulling van het USK2022.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

2.4.5 WET OPEN OVERHEID

Op 1 mei 2022 is de Wet open overheid (Woo) in werking getreden. Het doel van de Woo is een open overheid, die zorgdraagt voor een adequate en toegankelijke informatievoorziening op basis van een ordentelijke informatiehuishouding. In de Woo is bepaald dat een bestuursorgaan jaarlijks in de begroting aandacht besteedt aan de beleidsvoornemens inzake de uitvoering van deze wet en in de jaarlijkse verantwoording verslag doet van de uitvoering ervan, mede in relatie tot de beleidsvoornemens.

Gezien de datum van inwerkingtreding van de Woo zijn voor 2022 geen beleidsvoornemens geformuleerd. Ten aanzien van de openbaarheid geldt dat de Grondbank de vergaderingen van het Algemeen Bestuur aankondigt in het regionale blad waarin de wijze waarop en de plaats waar een ieder de agenda en stukken kan inzien, is aangegeven.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

3. JAARREKENING

3.1 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

De jaarrekening is opgemaakt met inachtneming van de voorschriften die het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) daarvoor geeft en de verordening ex artikel 212 Gemeentewet waarin door het Algemeen Bestuur de uitgangspunten voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie zijn vastgelegd.

Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij het desbetreffende balanshoofd anders is vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarden.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van de Grondbank zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

Voorraden

De waardering van activa is tegen verkrijging- of vervaardigingprijs, tenzij er sprake is van een lagere marktwaarde (artikel 63, lid 1 van het BBV). Op grond van het inlopen van de verliesvoorziening is de huidige marktwaarde gelijk aan de boekwaarde van de voorraden. Op grond hiervan worden de kosten van de Grondbank vanaf dit jaar weer geactiveerd op de boekwaarde van de voorraden. De resterende activa en passiva, zoals de leningen, zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Alle voorraden zijn voor eigen rekening en risico.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor verwachte oninbaarheid is een voorziening in mindering gebracht. De voorziening wordt statisch bepaald op basis van de geschatte inningskansen.

Liquide middelen en overlopende posten

Deze activa worden tegen nominale waarde opgenomen.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

Voorzieningen

Voorzieningen worden gewaardeerd op het nominale bedrag van de betrokken verplichting c.q. het voorzienbare verlies.

Vaste schulden

Vaste schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde, verminderd met gedane aflossingen. De vaste schulden hebben een rente typische looptijd van één jaar of langer.

Vlottende passiva

De vlottende passiva worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Baten en lasten

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Baten worden slechts opgenomen voor zover zij op de balansdatum zijn gerealiseerd. Lasten en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn.

Gegeven de doelstelling en taak van de Grondbank zijn de baten en lasten van de Grondbank per saldo te beschouwen als kosten bedoeld in artikel 63, lid 2 en 3, van de BBV. Op grond van artikel 12, lid 2 van de Verordening Financieel Beleid en Beheer Grondbank RZG Zuidplas zijn de aangekochte gronden in 2019 getaxeerd op de marktwaarde. De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden uitgeruild op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld (IVS 2010). Een gevolg van de Koopovereenkomst 2021 is dat de verliesvoorziening in 2021 ingelopen is en dat taxatie als gevolg van de afspraken in deze overeenkomst overbodig is en derhalve niet voor dit jaarverslag uitgevoerd is.

3.2 HET OVERZICHT VAN BATEN EN LASTEN IN DE JAARREKENING

De programmabegroting van de Grondbank bestaat, gezien haar beperkte doelstellingen, uit maar drie programma's, namelijk **voorraden**, **beheer en overhead**. Op grond van artikel 25 van de BBV dient de programmaverantwoording per programma inzicht te bieden in:

a. De mate waarin de doelstellingen zijn gerealiseerd;
b. De wijze waarop getracht is de beoogde maatschappelijke effecten te bereiken;
c. De gerealiseerde baten en lasten.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

Hieronder volgt het overzicht van de baten en lasten per programma alsmede de dekkingsmiddelen.

Product *(x € 1.000)*	Rekening 2022	Begroting 2022
Programma voorraden		
Baten	2.356	15.635
Lasten	3.967	4.800
Subtotaal	-1.611	10.835
Programma beheer		
Baten	441	450
Lasten	72	75
Subtotaal	369	375
Programma Overhead		
Baten	0	0
Lasten	140	210
Subtotaal	-140	-210
Dekkingsmiddelen		
Activeren o.g.v. art. 63 BVV	1.382	1.635
Subtotaal	1.382	1.635
Gerealiseerde totaalsaldo van baten en lasten	**0**	**11.000**
Onttrekking reserves	0	0
Gerealiseerd resultaat	**0**	**11.000**

Op grond van artikel 28, lid a van het Besluit Begroting en Verantwoording dient bij de programmarekening een toelichting te worden opgenomen, die een analyse geeft van de afwijkingen tussen de begroting en de programmarekening. In het jaarverslag is deze analyse per programma reeds opgenomen. In de jaarrekening wordt daarom volstaan met een verwijzing naar de programmaverantwoording in het jaarverslag.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

In het BBV wordt voorgeschreven dat er een toelichting wordt gegeven op de gerealiseerde algemene dekkingsmiddelen, de aanwending van het bedrag voor onvoorzien, de incidentele baten en lasten en structurele reservemutaties. Voor 2022 is het voorgaande niet van toepassing.

Incidentele baten en lasten

Conform artikel 28 lid c van het BBV dient in de jaarrekening een overzicht opgenomen te worden van de incidentele baten en lasten. Hieronder volgt het overzicht.

(x € 1.000)	Jaarrekening 2022	Begroting 2022	Jaarrekening 2021
Baten	4.179	16.085	22.942
Lasten	4.179	5.085	5.689
Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten	0	11.000	17.253
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	0	11.000	17.253
Waarvan incidentele baten:			
- vrijval verliesvoorziening	0	11.000	21.000
- baten grondverkoop	2.356	3.000	0
Totaal incidentele baten	2.356	14.000	21.000
Waarvan incidentele lasten:			
- toevoeging aan voorziening	0	0	0
- buitengewone lasten	0	0	0
- deactivering grondwaarde (i.v.m. verkoop)	2.356	3.000	0
Afwaardering gronden	0	0	3,747
Totaal incidentele lasten	2.356	3.000	3.747
Resultaat incidenteel	2.356	11.000	17.253
Resultaat structureel	0	0	0

Voorstel bestemming resultaat

Het in 2022 gerealiseerde resultaat van de jaarrekening bedraagt € 0.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

3.3 OVERZICHT VAN DE BALANS MET TOELICHTING

(x € 1.000)	Rekening 31-12-2022	Rekening 31-12-2021
ACTIVA		
Vlottende activa		
Voorraden		
Onderhanden werk, Grondbank zonder transformatie	91.676	92.650
Af: voorziening Grondbank	0	0
	91.676	92.650
Uitzettingen, looptijd korter dan 1 jaar		
Vorderingen op openbare lichamen	74	283
Overige vorderingen	78	127
Uitzettingen in 's Rijksschatkist met een rente typische looptijd korter dan één jaar	2.001	0
Liquide middelen		
Banksaldi	478	539
Overlopende activa		
Overige nog te ontvangen bedragen en de vooruitbetaalde bedragen die ten laste van volgende begrotingsjaren komen.	0	0
Totaal	**94.307**	**93.599**
PASSIVA		
Vaste passiva		
Eigen vermogen		
Algemene reserve	0	-17.253
Bestemmingsreserves	0	
Gerealiseerde resultaat	0	17.253
Voorzieningen		
Voorzieningen voor verplichtingen, verliezen en risico's	0	0
Vaste schulden, looptijd langer dan 1 jaar		
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	55.000	67.000
Vlottende passiva		
Netto vlottende schulden		
Overige kasgeldleningen	32.500	26.000
Banksaldi	0	0
Overige schulden	84	25
Overlopende passiva		
Verpl. die in het begrotingsjaar zijn opgebouwd en die in een volgend begrotingsjaar tot betaling komen m.u.v. jaarlijks terugkerende arbeidskosten gerelateerde verpl. van vergelijkbaar volume	6.723	574

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

Totaal	**94.307**	**93.599**

Toelichting

Hierna volgt een specificatie en/of nadere toelichting op de relevante posten.

Activa

Vlottende activa

Voorraden

(x € 1.000)	Boekwaarde per 31-12-2021	Investeringen 2022	Afwaardering gronden	Opbrengsten 2022	Boekwaarde per 31-12-2022	Mutatie
Boekwaarde Grondbank	92.650	1.382	0	2.356	91.676	-974
Af: voorziening grondvoorraden	0	0	0	0	0	
Totaal	**92.650**	**1.382**	**0**	**2.356**	**91.676**	**-974**

Conform de toelichting op de Verordening Financieel Beleid en Beheer worden de verworven gronden beschouwd als voorraden in de zin van artikel 38 van het BBV. De bijkomende kosten voor de gronden, die voor eigen rekening en risico zijn aangekocht, worden in 2022 geactiveerd conform artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV. De in de balans aangegeven voorraad gronden per 31 december 2022 zijn allemaal gronden voor eigen rekening en risico van de Grondbank en zijn allemaal onderdeel van de Koopovereenkomst tussen de Grondbank en de gemeente Zuidplas.

De marktwaarde van de gronden zijn gebaseerd op de Koopovereenkomst 2021.

Hieronder volgen een aantal posten welke verwerkt zijn in de balans en op grond van de BBV richtlijnen verplicht in de jaarstukken opgenomen dienen te worden.

Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

Vorderingen Openbare lichamen

(x € 1.000)	Boekwaarde per 31-12-2022	Boekwaarde per 31-12-2021
Te vorderen btw	0	0
Nog te ontvangen van deelnemers	74	283
Totaal	**74**	**283**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

Overige vorderingen

(x € 1.000)	Boekwaarde per 31-12-2022	Boekwaarde per 31-12-2021
Overige vorderingen		0
Nog te ontvangen van derden	78	127
Vooruitbetaalde bedragen	0	0
Totaal	**78**	**127**

Verloop nog te ontvangen bedragen van derden

(x € 1.000)	Boekwaarde per 31-12-2022	Boekwaarde per 31-12-2021	Mutatie
Boekwaarde	78	127	-49
Af: voorziening oninbaarheid	0	0	0
Balanswaarde	**78**	**127**	**-49**

Uitzettingen in ’s Rijksschatkist met een rente typische looptijd korter dan één jaar

(x € 1.000)	Boekwaarde per 31-12-2022	Boekwaarde per 31-12-2021
Schatkistbankieren	2.001	0
Totaal	**2.001**	**0**

Schatkistbankieren

Hieronder staat per eerste dag van elk kwartaal het bedrag aan middelen aangegeven, bedoeld in artikel 2, vierde lid, van de Wet financiering decentrale overheden, dat in het kader van het drempelbedrag welke door de Grondbank buiten ’s Rijksschatkist aangehouden mag worden.

Schatkistbankieren

(x € 1.000)	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
Op dag basis buiten ’s Rijksschatkist gehouden middelen	539	706	692	1.031
Drempelbedrag	1.000	1.000	1.000	1.000
Ruimte onder drempelbedrag	461	294	308	0
Overschrijding van het drempelbedrag	0	0	0	31

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

Het drempelbedrag voor de Grondbank bedraagt € 1 mln. Alleen aan het begin van het 4e kwartaal was sprake van een beperkte overschrijding. Deze overschrijding is na enkele dagen opgeheven omdat de middelen benut zijn voor herfinanciering van kortlopende leningen.

Liquide middelen

(x € 1.000)	Boekwaarde per 31-12-2022	Boekwaarde per 31-12-2021
Liquide middelen	478	539
Totaal	**478**	**539**

Overlopende activa

Overlopende activa bestaat uit nog te ontvangen bedragen van totaal € 0.

Passiva

Vaste passiva

Reserves

Het in de balans opgenomen eigen vermogen bestaat uit de volgende posten:

Reserves

(x € 1.000)	Boekwaarde per 31-12-2022	Boekwaarde per 31-12-2021
Algemene reserve	0	-17.253
Bestemmingsreserves	0	0
Gerealiseerd resultaat	0	17.253
Totaal	**0**	**0**

Het verloop in 2022 wordt in het hierna opgenomen overzicht per reserve weergegeven:

(x € 1.000)	Boekwaarde 31-12-2022	Toe-voeging	Ont-trekking	Bestemming resultaat vorig boekjaar	Boekwaarde 31-12-2021
Algemene reserve	0	0	0	17.253	-17.253
Bestemmingsreserve	0	0	0	0	0
Totaal	**0**	**0**	**0**	**0**	**-17. 253**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

Algemene reserve

Na toevoegen van het resultaat 2021 is de algemene reserve nihil. Omdat resultaat van de Grondbank in lijn met de Koopovereenkomst 2021 met de boekwaarde grond wordt verdisconteerd, is er ook geen mutatie op de algemene reserve in 2022.

Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen in 2022 wordt in het hierna opgenomen overzicht weergegeven:

Voorzieningen

(x € 1.000)	Boekwaarde 31-12-2021	Toe-voeging	Vrijval	Aan-wending	Boekwaarde 31-12-2022
Voorziening	0	0	0	0	0
Totaal	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Er zijn dit jaar geen toevoegingen of bedragen vrijgevallen van de post voorzieningen.

In 2022 is de lening met boekwaarde op 1 januari 2022 van € 7 miljoen afgelost. Hiervoor is kort geld aangetrokken, in afwachting van nadere afstemming met Zuidplas over de financieringsbehoefte van de Grondbank en Zuidplas.

Verloopstaat leningen met een looptijd langer dan 1 jaar

(x € 1.000)	Boekwaarde 31-12-2021	Vermeerderingen	Aflossingen in 2022	Boekwaarde 31-12-2022
Leningen O/G:				
40.110.976	60.000	0	5.000	55.000
40.115.155	7.000	0	7.000	0
Totaal	**67.000**	**0**	**12.000**	**55.000**

Vlottende passiva

Vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar

(x € 1.000)	Boekwaarde per 31-12-2022	Boekwaarde per 31-12-2021
Overige kasgeldleningen	32.500	26.000
Banksaldi	0	0
Overige schulden	84	25
	32.584	**26.025**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

Verplichtingen die in het begrotingsjaar zijn opgebouwd en die in een volgend begrotingsjaar tot betaling komen met uitzondering van jaarlijks terugkerende arbeidskosten gerelateerde verplichtingen van vergelijkbaar volume (nog te betalen bedragen)

(x € 1.000)	Boekwaarde per 31-12-2022	Boekwaarde per 31-12-2021
Nog terug te betalen Gemeente Zuidplas	67	66
Nog te betalen btw	-14	14
Bedragen in depot	30	31
Nog te betalen rente leningen o/g BNG	1.640	0
Schulden aan openbare lichamen	0	416
Nog te betalen kosten	0	33
Vooruit gefactureerd	0	14
Aflossing geldlening	5.000	0
Totaal	**6.723**	**574**

Het bedrag in depot heeft betrekking op transacties waarvan een deel van het bedrag is ingehouden door de Grondbank. Dit bedrag is verminderd door de oplevering van gronden aan de Grondbank, opzegging van het voortgezet gebruik en de overdracht aan de gemeente Zuidplas. Betaling van bedragen in depot aan de verkoper vinden pas plaats als de gemaakte afspraken tussen de verkoper en de Grondbank zijn nagekomen.

De nog te betalen kosten hebben betrekking op de nog te betalen rentekosten voor 2022 van de uitstaande leningen.
De aflossing geldlening betreft de aflossingen welke op de langlopende geldlening welke in 2021 is aangetrokken en waarvan jaarlijks op 31 december € 5 miljoen dient te worden afgelost. Dit bedrag is op 2 januari 2023 afgelost.

3.4 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Nabetalingen

De Grondbank is voor een aantal van de aangekochte gronden verplichtingen aangegaan tot het verrichten van een nabetaling bij onherroepelijke bestemmingswijziging naar woningbouw en bedrijven. De verplichting voor nabetaling voor glastuinbouw is komen te vervallen door verloop van de nabetalingstermijnen. De huidige vigerende bestemmingsplannen hebben niet tot betalingsverplichtingen geleid. Deze mogelijke verplichtingen voor de verschillende gronden zijn

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

voor een grootste gedeelte in 2020 beëindigd. De mogelijk maximale verplichtingen ten gevolge van een onherroepelijke bestemmingswijziging op alle hierbij betrokken gronden, welke plaatsvinden voor het verlopen van de afgesproken einddatum in 2030 bedraagt ruim € 2 mln. Gezien de ligging van deze gronden is de kans op nabetaling gering.

Vennootschapsbelasting

Op grond van de huidige inzichten betreffende de vennootschapsbelastingwetgeving voor overheidsondernemingen gaat de Grondbank overeenkomstig de inventarisatie van haar activiteiten ervanuit dat activiteiten van de Grondbank niet vennootschapsbelastingplichtig zijn. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.4.1.

3.5 TAAKVELDENOVERZICHT

Hieronder zijn de totale baten en lasten opgenomen naar de voorgeschreven taakvelden vanuit de nieuwe BBV-regels.

Taakveldenoverzicht

Hoofdtaakveld *(x € 1.000)*		Taakveld	Baten	Lasten
0 bestuur en ondersteuning	0.3	Beheer overige gebouwen en gronden	440	55
	0.4	Ondersteuning organisatie		134
	0.5	Treasury		1.633
	0.8	Overige baten en lasten	1.382	
		Totaal	1.822	1.822

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

3.6 WET NORMERING TOPINKOMENS (WNT)

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen in de publieke- en semipublieke sector (WNT) stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector. De WNT is met ingang van 1 januari 2014 in werking getreden. De WNT kent een openbaarmakingregime en een maximale bezoldigingsnorm. Topfunctionarissen binnen de Grondbank zijn de bestuurders van het DB en AB en de directeur. Dhr. C. Habben Jansen heeft per 1 april 2022 een andere functie aanvaard en dientengevolge zijn directeurschap van de Grondbank beëindigd. Per 1 april 2022 is hij a.i. opgevolgd door dhr. F.L. de Vogel. Er is geen sprake van een overschrijding van de normering zoals benoemd in de WNT op basis van een overeenkomst van opdracht. Hieronder wordt de verantwoording 2022 weergegeven.

Gegevens 2022 **bedragen x € 1**	**C. Habben Jansen**		**F.L. de Vogel**	
Functiegegevens	Directeur		Directeur	
Kalenderjaar	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	1/1 t/m 31/03	1/1 t/m 31/12	1/04-31/12	N.v.t.
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	3	12	9	N.v.t.
Omvang van het dienstverband in fte	0,73	0,73	0,15	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum				
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 206	€ 199	€ 206	N.v.t.
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 59.122	€ 193.030	€ 41.200	N.v.t.
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)				
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja		Ja	

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023

Bezoldiging in de betreffende periode	€ 33.005	€ 111.493	€ 25.600	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t		N.v.t	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	

Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 1.800 of minder

Topfunctionarissen inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een totale bezoldiging van € 1.800 of minder

Dit betreft de leden van het Algemeen Bestuur (AB) en Dagelijks Bestuur (DB) van de Grondbank RZG Zuidplas. De AB- en DB-leden bekleden deze functie vanuit hun functie als wethouder/ gedeputeerde van een deelnemende partij van de Grondbank. Zij ontvangen hiervoor geen bezoldiging.

Gegevens 2022	
NAAM TOPFUNCTIONARIS	**FUNCTIE**
Mw. W.H. de Zoete (namens provincie Zuid-Holland)	AB en DB-lid (voorzitter)
Mw. J. Baljeu (namens provincie Zuid-Holland)	AB-lid
Mw. C.M. Zeegers (namens gemeente Rotterdam)	AB- en DB-lid
Dhr. V.P.G. Karremans (namens gemeente Rotterdam)	AB-lid
Dhr. D. de Haas (namens gemeente Zuidplas)	AB- en DB-lid
Dhr. J.W. Schuurman (namens gemeente Zuidplas)	AB-lid
Dhr. R.A. Tetteroo (namens gemeente Gouda)	AB- en DB-lid
Dhr. M. Bunnik (namens gemeente Gouda)	AB-lid
Mw. F. Vleij (namens gemeente Waddinxveen)	AB- en DB-lid
Dhr. A. Kerssies (gemeente Waddinxveen)	AB-lid

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 26 april 2023