ontwerp

Programmabegroting 2025 en meerjarenraming begroting 2026-2028

GRONDBANK RZG ZUIDPLAS

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 3

1.1 Algemeen 3

1.2 Structuur Grondbank 4

2 Programma's 6

2.1 Inleiding 6

2.2 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling 6

2.3 Programma voorraden 8

2.3.1 Financieel overzicht programma voorraden met toelichting 9

2.4 programma beheer 11

2.4.1 Financieel overzicht programma beheer met toelichting 11

2.5 Programma overhead 12

2.6 Algemene Dekkingsmiddelen 13

3 Diverse paragrafen 14

3.1 Algemeen 14

3.2 Risicoparagraaf 14

3.3 Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing 16

3.4 Financieringsparagraaf 17

3.5 Paragraaf Grondbeleid 19

3.6 Paragraaf Bedrijfsvoering 20

3.7 Paragraaf Open Overheid 20

4 Overzicht programmabegroting 2025 en meerjarenraming 2026-2028 21

4.1 Overzicht van de baten en lasten programmabegroting 2025 21

4.2 Begroting 2025 en meerjarenraming 2026-2028 23

4.3 Geprognosticeerde balans 24

4.4 Taakveldenoverzicht 25

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Hierbij treft u de programmabegroting van de gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas, hierna Grondbank genoemd, aan voor het jaar 2025, inclusief de meerjarenramingen 2026-2028. Het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) heeft als uitgangspunt gediend voor het opstellen van de begroting.

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. Thans bezit de Grondbank ca. 290 ha aan gronden en deze zijn bijna allemaal gelegen in de gemeente Zuidplas.

In 2015 is de gewijzigde gemeenschappelijke regeling van de Grondbank vastgesteld en is de looptijd van de Grondbank verlengd tot 2025. Het Dagelijks Bestuur van de Grondbank heeft inmiddels besloten een voorstel tot aanpassing van de gemeenschappelijke regeling aan het Algemeen Bestuur voor te leggen waarna dit voor een zienswijze aan de deelnemers wordt verzonden. In deze aanpassing is de eindtermijn van de Grondbank op 31 december 2034 gesteld. Hoewel de deelnemers daar nog een besluit over moeten nemen, is besloten toch al de ontwerp-begroting 2025 op te stellen en hiervoor de zienswijze procedure te starten. Daarmee wordt de deelnemers vooruitlopend op een besluit over de aanpassing van de regeling de mogelijkheid geboden een reactie te geven en wordt gezorgd dat er bij een eventuele verlenging van de Grondbank bij de start van het begrotingsjaar 2025 sprake is van een vastgestelde begroting. Bijkomend voordeel is dat de deelnemers bij de beoordeling van de aanpassing van de gemeenschappelijke regeling ook de (meerjarige) financiële ramingen kunnen betrekken.

De doelstelling van de Grondbank zoals opgenomen in het voorstel van het AB/DB voor de aanpassing van de gemeenschappelijke regeling luidt als volgt:

> *“De Grondbank heeft tot doel het ontwikkelen, initiëren en uitvoeren van een strategisch beheer- en uitnamebeleid voor de verworven gronden ten behoeve van een effectieve realisatie van de gebiedsontwikkeling in het rechtsgebied, bedoeld in artikel 2, tweede lid”. Laatstgenoemde betreft het rechtsgebied van de Grondbank.*

De 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).
De programmabegroting 2025 is een begroting welke gebaseerd is op 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;
- 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 Zuidplas ondertekend in maart 2023, hierna **Wijziging Koopovereenkomst 2021** genoemd;
- de door de gemeenteraad van Zuidplas op 24 oktober 2023 vastgestelde nota van uitgangspunten en 1e Grondexploitatie Middengebied.

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

Wijziging van de gemaakte afspraken kan substantiële gevolgen hebben voor het beleid en de begroting en de meerjarenraming van de Grondbank. Indien daar sprake van is voor begrotingsjaar 2025, dan zal de begroting daarop worden gewijzigd.

De Wet Gemeenschappelijke Regeling schrijft voor dat de ontwerpbegroting voor het komende kalenderjaar 12 weken voor verzending aan het Algemeen Bestuur aan Provinciale Staten van Zuid-Holland en de raden van de deelnemende gemeenten voor een zienswijze wordt verstuurd. Het Algemeen Bestuur stelt de begroting vast en autoriseert het Dagelijks Bestuur 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

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

2.2 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

De begroting en de jaarrekening worden 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 wordt het systeem gehanteerd dat de marktwaarde gelijk is aan de boekwaarde. 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 2025.

Omschrijving	Verwachting 2025
Gronden voor eigen rekening en risico Grondbank	ca. 289 ha
Langlopende financiering	€ 95 mln.
Af te lossen langlopende leningen 2024	€ 0 mln.
Gemiddeld rentepercentage leningen	3,2%
Gemiddeld rentepercentage kortlopende leningen	3,2%

Wat willen we bereiken?

De Grondbank heeft eind 2023 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. De belangrijkste doelstelling is om de in eigendom zijnde gronden te verkopen aan de gemeente Zuidplas zoals overeengekomen in de Koopovereenkomsten.

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.

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)	Begroting	Primaire Begroting	Bijgestelde Begroting	Voorlopige Jaarrekening
Product	2025	2024	2024	2023
BATEN				
Grondverkoop	0	96.555	0	0
Overige baten	0	0	0	0
Totale baten	**0**	**99.555**	**0**	**0**
LASTEN				
Inhuur	0	0	0	0
Te deactiveren i.g.v. art. 63 BBV	0	96.555	0	0
Financiering	3.110	2.680	3.020	2.734
Totale lasten	**3.110**	**99.235**	**3.020**	**2.734**
Saldo baten en lasten	**-3.110**	**-2.680**	**-3.020**	**-2.734**
Onttrekking reserve	**0**	**0**	**0**	**0**
Saldo na onttrekking reserves	**-3.110**	**-2.680**	**-3.020**	**-2.734**

Toelichting

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

Baten

Op grond van de Overeenkomsten zullen na het onherroepelijk worden van de relevante bestemmingsplannen de gronden van de Grondbank verkocht worden aan de gemeente Zuidplas. In de planning van de gebiedsontwikkeling wordt rekening gehouden met start van de ontwikkeling van het bestemmingsplan in de tweede helft van 2025. Dat zou betekenen dat kort daarna verkoop van gronden aan Zuidplas kan plaatsvinden. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel wordt hiervoor nu geen bedrag begroot.

Ook met incidentele verkopen wordt in deze begroting geen rekening gehouden. Deze zijn overigens wel mogelijk, maar alleen na de gebruikelijke goedkeuringsprocedure en met instemming van de gemeente Zuidplas.

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

Bij een verlenging van de Grondbank zal de Grondbank een nieuwe financiering moeten aantrekken. Immers, alle leningen hebben een einddatum welke gelijk is met de einddatum van de Grondbank zonder verlenging, te weten 31 december 2024. Uitgaande van een balanswaarde van € 97 miljoen te (her)financieren en een rentepercentage van 3,2% betekent dit een financieringslast van € 3,1 miljoen.

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 de door de gemeenteraad van Zuidplas vastgestelde Nota van uitgangspunten 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. 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 is het beleid erop gericht 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)		Primitieve	Bijgestelde	Voorlopige
	Begroting	Begroting	Begroting	Jaarrekening
Product	2025	2024	2024	2023
BATEN				
Opbrengsten onroerende zaken	450	450	450	591
Subtotaal baten	**450**	**450**	**450**	**591**
LASTEN				
Beheer-/onderhoudskosten	75	75	75	48
Subtotaal lasten	**75**	**75**	**75**	**48**
Totaal	**375**	**375**	**375**	**543**

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 2025 lager begroot dan het resultaat in 2023 maar vergelijkbaar als in 2024. 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 2025 zijn gelijk aan de begrote post uit 2024.

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.

Financieel overzicht programma overhead met toelichting

(x € 1.000)		Primitieve	Bijgestelde	Voorlopige
	Begroting	Begroting	Begroting	Jaarrekening
Product	2025	2024	2024	2023
LASTEN				
Personeel	70	70	70	91
Inhuur	0	0	0	18
Financiële administratie/accountancy	25	25	25	22
Kantoor- en bestuurskosten	65	65	65	47
Kosten liquidatie	0	100	0	0
Totaal	**160**	**260**	**160**	**178**

Toelichting

Personeel

De personeelslasten bestaan uit de kosten van de directeur, de secretaris en de directe ondersteuning van het bestuur en de secretaris. De kosten zijn vergelijkbaar met voorafgaande jaren.

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 vanaf 2024 t.o.v. voorafgaande jaren wordt veroorzaakt door inflatie en door een verschuiving van werkzaamheden van directie naar het secretariaat.

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)		Primitieve	Bijgestelde	Voorlopige
	Begroting	Begroting	Begroting	Jaarrekening
Product	2025	2024	2024	2023
BATEN				
geactiveerd conform artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV	2.895	2.565	2.805	2.370
Totale baten	2.785	2.565	2.805	2.370
LASTEN				
Mutatie eigen vermogen	0	0	0	0
Totale lasten	**0**	**0**	**0**	**0**
SALDO	**2.895**	**2.565**	**2.805**	**2.370**
Onttrekking reserves	0	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	**2.895**	**2.565**	**2.805**	**2.370**

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

Het grootste risico voor de Grondbank is thans dat de gebiedsontwikkeling in de Zuidplas polder niet of slechts gedeeltelijk tot ontwikkeling komt. Dit kan als de gemeente Zuidplas van mening is dat het niet verantwoord is om de Grondexploitatie voor het totale gebied vast te stellen, of als de bestemmingen wonen en werken bij het in procedure te brengen bestemmingsplan of omgevingsplan voor het Middengebied definitief niet onherroepelijk worden. In beide situaties gaat de (volledige) verkoop van de gronden van de Grondbank aan de gemeente Zuidplas 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 rond de € 65 mln. 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 zal bij verlenging opnieuw gefinancierd moeten worden. Bij het opstellen van deze begroting waren er nog geen leningen voor na 2025 aangetrokken. In deze begroting is uitgegaan van een gemiddeld rentepercentage van de aan te trekken leningen van 3,2%. Indien met een hogere of lagere rente gefinancierd dient te worden, geeft dat een hogere respectievelijk lagere jaarlijkse rentelast van ongeveer € 1,0 miljoen per procent.

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

(x € 1.000) Product	Voorlopige Jaarreke-ning 2023	Bijgestelde Begroting 2024	2025	2026	2027	2028
Netto schuldquote	3.164%	3.198%	2.993%	3.004%	3.014%	3.025%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	3.164%	3.198%	2.993%	3.004%	3.014%	3.025%
Solvabiliteitsratio	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Grondexploitatie	3.164%	0%	0%	0%	0%	0%
Structurele exploitatieruimte	18%	0%	0%	0%	0%	0%
Belastingcapaciteit	n.v.t	n.v.t.	n.v.t.	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.

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:

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

3.4 Financieringsparagraaf

De Grondbank heeft voor de exploitatie en realisatie van de doelstellingen behoefte aan externe financiering. Gezien de looptijd van de Grondbank eindigde de looptijd van alle leningen ultimo 2024. Nieuwe leningen met een looptijd vanaf 1 januari 2025 kunnen pas worden aangetrokken nadat tot de verlenging van de Grondbank is besloten. In 2024 worden met de financiers afspraken gemaakt over de financiering van de Grondbank na 1 januari 2025.

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)	Begroting 2025	Primitieve begroting 2024	Bijgestelde begroting 2024	Rekening 2023
Rentelasten vreemd vermogen	3.110	2.680	3.020	2.734
Doorbelast aan Voorraden	-3.110	-2680	-3.020	-2.734
Renteresultaat	**0**	**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 (20% begrotingstotaal)	Aflossingen
2025	3.345	669	0
2026	3.432	686	0
2027	3.522	704	0
2028	3.614	723	0
Gemiddeld	**3.478**	**696**	**0**

Het overzicht hierboven laat zien dat de renterisiconorm gemiddeld op ongeveer € 0,7 miljoen is gesteld hetgeen dus lager is dan € 2,5 mln. De Grondbank voldeed afgelopen jaren niet aan de renterisiconorm, mede gezien het voornemen om de Grondbank op 31 december 2024 te beëindigen en dat dan alle leningen afgelost zouden zijn. Bij het herfinanciering van de leningenportefeuille in 2024 zal de renterisiconorm worden betrokken.

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 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 2025 is als volgt geschat.

Kasgeldlimiet kortlopende schuld

(x € 1.000)

Begrotingstotaal:	3.345
Kasgeldlimiet, 8,2% van het begrotingstotaal:	275
Kortlopende schuld begin 2024	n.n.b.

In 2024 zullen afspraken worden gemaakt met de financiers om de huidige leningenportefeuille bij een verlenging van de Grondbank te herfinancieren. De huidige leningen kennen een looptijd tot 1 januari 2025.

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. In 2024 zal de Grondbank een website inrichten waarmee de relevante stukken voor belangstellenden beschikbaar zijn.

4. Overzicht programmabegroting 2025

4.1 Overzicht van baten en lasten programmabegroting 2025

In onderstaand overzicht zijn de lasten en baten voor 2025 weergegeven alsmede de dekkingsmiddelen.

(x € 1.000)	Begroting	Primitieve Begroting	Bijgestelde Begroting	Voorlopige Jaarrekening
Product	2025	2024	2024	2023
Programma Voorraden				
Baten	0	96.555	0	0
Lasten	3.110	99.235	-3.020	2.734
Subtotaal	**-3.110**	**-2.680**	**-3.020**	**-2.734**
Programma Beheer				
Baten	450	450	450	591
Lasten	75	75	75	48
Subtotaal	**375**	**375**	**375**	**543**
Programma Overhead				
Baten	0	0	0	0
Lasten	160	260	160	178
Subtotaal	**-160**	**-260**	**-160**	**-178**
Dekkingsmiddelen				
Activeren o.g.v. art. 63 BVV	2.895	2.565	2.805	2.370
Onttrekking aan reserves	0	0	0	0
Subtotaal	**2.895**	**2.565**	**2.805**	**2.370**
Totaal saldo	0	0	**0**	0

Dekkingsmiddelen

Op grond van de begroting zal in 2025 het resultaat geactiveerd worden op de boekwaarde van de voorraden. Dit vindt plaats binnen het programma dekkingsmiddelen. Op grond van deze begroting wordt voor 2025, vergelijkbaar met 2023 en 2024, 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 2025	Primitieve Begroting 2024	Bijgestelde Begroting 2024	Voorlopige Jaarrekening 2023
Baten	3.345	99.570	0	2.961
Lasten	3.345	99.570	0	2.961
Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten	**0**	**0**	**0**	**0**
Onttrekking reserves	0	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	**0**	**0**	**0**	**0**
Waarvan incidentele baten				
- baten grondverkoop	0	96.555	0	0
Totaal incidentele baten	**0**	**96.555**	**0**	**0**
Waarvan incidentele lasten:				
- deactivering grondwaarde (i.v.m. verkoop)	0	96.555	0	0
- kosten liquidatie	0	100	0	0
Totaal incidentele lasten	**0**	**96.655**	**0**	**0**
Resultaat incidenteel	**0**	**-100**	**0**	**0**
Resultaat structureel	**0**	**0**	**0**	**0**

4.2 Begroting 2025 en meerjarenbegroting 2025-2028

(x € 1.000) Product	2025	2026	2027	2028
Programma Voorraden				
BATEN				
Grondverkoop	0	0	0	0
LASTEN				
Te deactiveren i.g.v. art. 63 BBV	0	0	0	0
Financiering	3.110	3.198	3.287	3.379
Programma Beheer				
BATEN				
Opbrengsten onroerende zaken (totaal)	450	450	450	450
LASTEN				
Beheer- en onderhoudskosten (totaal)	75	75	75	75
Programma Overhead				
LASTEN				
Personeel	70	70	70	70
Financiële administratie/accountancy	25	25	25	25
Kantoor- en bestuurskosten	65	65	65	65
Subtotaal lasten	**160**	**160**	**160**	**160**
Dekkingsmiddelen				
Te activeren i.g.v. art. 63 BBV	2.875	2.982	3.071	3.163
Totaal saldo	**0**	**0**	**0**	**0**

4.3 Geprognosticeerde balans 2025

Op grond van de richtlijnen van het BBV volgt hieronder de geprognosticeerde balans van de Grondbank voor de jaren 2025 en voor de jaren 2026-2028.

Geprognosticeerde balans *(x € 1.000)*	2025	2026	2027	2028
ACTIVA				
vlottende activa				
Voorraden	100.000	103.100	106.000	109.300
Uitzettingen, looptijd < dan 1 jaar	400	400	400	400
Liquide middelen	200	200	200	200
Totale activa (31 december)	**100.600**	**103.700**	**106.600**	**109.900**

	2025	2026	2027	2028
PASSIVA				
Vaste passiva				
Eigen vermogen	0	0	0	0
voorzieningen	0	0	0	0
Vaste schulden, looptijd > dan 1 jr.	98.000	101.100	104.000	107.300
Vlottende passiva				
Vlottende schulden, looptijd < dan 1 jr.	2.500	2.500	2.500	2.500
Overlopende passiva	100	100	100	100
Totale passiva (31 december)	**100.600**	**103.700**	**106.600**	**109.900**

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)*		2025	2026	2027	2028
Hoofdtaakveld					
	Taakveld				
0	**bestuur en ondersteuning**				
0.3	beheer overige gebouwen en gronden	450 (v)	450 (v)	450 (v)	450 (v)
0.3	beheer overige gebouwen en gronden	75 (n)	75 (n)	75 (n)	75 (n)
0.4	ondersteuning organisatie	160 (n)	160 (n)	160 (n)	160 (n)
0.5	treasury	3.110 (n)	3.198 (n)	3.287 (n)	3.379 (n)
0.8	overige baten en lasten	2.895 (v)	2.982 (v)	3.071 (v)	3.163 (v)
	Totaal	**0**	**0**	**0**	**0**

(v= voordelig saldo, n= nadelig saldo)