



Jaarstukken 2019

GRONDBANK RZG ZUIDPLAS

Aan het Algemeen Bestuur van de Grondbank RZG Zuidplas,

Hierbij worden het jaarverslag en de jaarrekening 2019 van de Grondbank RZG Zuidplas overlegd.

De jaarrekening geeft het volgende beeld:

	Jaarrekening	Begroting	Jaarrekening
(x € 1.000)	2019	2019	2018
Baten	3.555	3.260	6.459
Lasten	2.932	3.260	2.876
Gerealiseerd totaalsaldo van			
baten en lasten	623	0	3.583
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	623	0	3.583

Bestuurlijke beslispunten

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

De jaarrekening 2019 met een positief resultaat van € 623.071,- vast te stellen en

- het resultaat, groot € 623.071,-, toe te voegen aan de algemene reserve;
- het Dagelijks Bestuur decharge te verlenen.

Den Haag,

De secretaris,

De voorzitter,

A.I. Koffeman

W.H. de Zoete - van der Hout

INHOUDSOPGAVE

1.	SAMENVATTING EN KENGETALLEN	4
2.	JAARVERSLAG	6
2.1	ALGEMEEN	6
2.1.1	INLEIDING	6
2.1.2	STRUCTUUR GRONDBANK	6
2.1.3	ONTWIKKELINGEN IN 2019	7
2.2	PROGRAMMA VERANTWOORDING	10
2.2.1	PROGRAMMA VOORRADEN	10
2.2.2	PROGRAMMA BEHEER	13
2.2.3	PROGRAMMA OVERHEAD	15
2.3	ALGEMENE DEKKINGSMIDDELEN	16
2.4	PARAGRAFEN	17
2.4.1	WEERSTANDSVERMOGEN EN RISICO'S	17
2.4.2	PARAGRAAF FINANCIERING	20
2.4.3	PARAGRAAF BEDRIJFSVOERING	22
2.4.4	PARAGRAAF GRONDBELEID	22
3.	JAARREKENING	24
3.1	GRONDSLAGEN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING	24
3.2	OVERZICHT BATEN EN LASTEN IN DE JAARREKENING	25
3.3	OVERZICHT VAN DE BALANS MET TOELICHTING	28
3.4	NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN	34
3.5	TAAKVELDENOVERZICHT	34
3.6	WET NORMERING TOPINKOMENS (WNT)	35

1. SAMENVATTING EN KENGETALLEN

Totale baten en lasten

Voor de leesbaarheid zijn hieronder de totale baten en lasten voor 2019 van de gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas (Grondbank) weergegeven:

	Rekening	Begroting	Rekening
(x € 1.000)	2019	2019	2018
BATEN			
Grondverkoop	611	500	472
Opbrengsten onroerende zaken	557	400	499
Overige baten	22	30	123
Doorberekening aan de deelnemers	2.330	2.330	2.335
Vrijval voorziening terugvordering btw	35	0	30
Vermindering (vrijval) verliesvoorziening	0	0	3.000
Totale baten	3.555	3.260	6.459
LASTEN			
Personeel	141	140	114
Inhuur	68	110	24
Kantoor en bestuurskosten	58	70	47
Beheer- en onderhoudskosten	49	100	88
Waardebehoudskosten	0	50	100
Financiële administratie/accountant	25	40	21
Financiering	1.980	2.250	2.010
Grondverwerving	0	0	268
Te deactiveren ingevolge artikel 63 BBV	611	500	204
Totale lasten	2.932	3.265	2.876
Gerealiseerde totaalsaldo van baten en lasten	623	0	3.583
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	623	0	3.583

Kengetallen

Hieronder volgt een overzicht van kengetallen van de gronden en financiering per 31 december 2019.

Kengetallen gronden en financiering

Omschrijving	Eind 2019
Gronden Grondbank	300 ha
Langlopende financiering	€ 70 mln.
Afgeloste langlopende leningen 2019	€ 21 mln.
Aangetrokken langlopende leningen 2019	€ 0 mln.
Gemiddeld rentepercentage leningen	2,7%
Gemiddeld rentepercentage kortlopende leningen	-0,1%

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. Thans heeft de Grondbank nog ca. 300 ha in eigendom. Hiervan is ca. 299 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 haar plaatsvervangers zijn door de raden en staten van de deelnemers benoemd.

Het Dagelijks Bestuur

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

Voorzitter

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

Secretaris en directeur

De secretaris en directeur zijn door het AB benoemd. 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.

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.

2.1.3 ONTWIKKELINGEN IN 2019

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

Bestuur

Na de provinciale staten verkiezingen in 2019 en de hierna volgende vorming van GS van de provincie Zuid-Holland zijn de bestuurders van de provincie voor het DB en AB (her)benoemd. Als nieuwe voorzitter voor het Dagelijks en Algemeen bestuur is mevrouw W.H. de Zoete – van der Hout benoemd.

De besturen van de Grondbank zijn als volgt samengesteld:

Het Dagelijks Bestuur van de Grondbank bestaat uit de volgende leden:

mw. W.H. de Zoete – van der Hout (voorzitter), namens de provincie Zuid-Holland;

dhr. S.A. Kurvers, namens de gemeente Rotterdam;

dhr. J. Hordijk, namens de gemeente Zuidplas;

dhr. R.A. Tetteroo, namens de gemeente Gouda;

dhr. M. Kraaijestein, namens de gemeente Waddinxveen.

Het Algemeen Bestuur bestaat uit de volgende leden:

mw. W.H. de Zoete – van der Hout (voorzitter) en mw. J. Baljeu, namens de provincie Zuid-Holland;

dhrn. S.A. Kurvers en A.P.M. van Gils, namens de gemeente Rotterdam;

dhrn. J. Hordijk en J.W. Schuurman, namens de gemeente Zuidplas;

dhrn. R.A. Tetteroo en M. Bunnik, namens de gemeente Gouda;

dhr. M. Kraaijestein en mw. G. Atzema, namens de gemeente Waddinxveen.

Afgelopen jaar is de heer Ten Zythoff afgetreden als wethouder van de gemeente Waddinxveen en hiermee is van rechtswege ook het lidmaatschap van het AB en DB komen te vervallen. De heer Kraaijestein is als nieuw bestuurslid door de gemeente Waddinxveen voorgedragen.

Evaluatie

Volgens de gemeenschappelijke regeling van de Grondbank hebben de deelnemers zich verplicht om de toepassing en werking van de Grondbank uiterlijk vóór 1 juli 2019 te evalueren. De directeur en (plv.) secretaris hebben hiervoor interviewronden gehouden met de individuele leden van het Dagelijks Bestuur. Op grond hiervan heeft het AB de evaluatienota vastgesteld en de directeur van de Grondbank opdracht gegeven om op grond van de conclusies van de evaluatie de Gemeenschappelijke Regeling te actualiseren. Dit zal in 2020 plaatsvinden. De conclusies uit de evaluatie zijn de volgende:

1. De belangrijkste opdracht voor de Grondbank in de komende jaren is voortzetting van het voeren van een strategisch uitnamebeleid en het voortzetten van de huidige beheeractiviteiten (financieel en vastgoed).
2. Cruciaal voor de Grondbank is een gezamenlijk gedragen goede lange termijnvisie met duidelijk perspectief voor haar gronden in de Zuidplaspolder.
3. Voor de uitvoering van de Zuidplaspolder dient een separate ontwikkelingsorganisatie te worden opgezet die, los van de Grondbank, verantwoordelijk is voor de uitvoeringskant van de Zuidplaspolderontwikkeling.
4. De Grondbank dient zich meer op het waarde-behoud te richten, hetgeen impliceert dat ontwikkelplannen hierop moeten kunnen worden getoetst.
5. De gemeenschappelijke regeling van de Grondbank behoeft aanpassing om deze SMART'er, doelmatiger en concreter te maken en pro-actiever te kunnen zijn in het kader van waarde-behoud. Het voornemen is om deze aangepaste regeling gelijktijdig met de begroting van 2021 bij de deelnemers in procedure te brengen.
6. De looptijd van de Grondbank wordt bij de aanpassing van de gemeenschappelijke regeling nader bezien.
7. De volgende evaluatie van de Grondbank in 2024 dan wel 2029 moet uitwijzen of de Grondbank, bij een succesvol verloop van het uitnamebeleid, op enig moment kan worden opgeheven.

Ontwikkelingsvisie Middengebied Zuidplaspolder

In de begroting van 2019 is aangegeven dat in 2019 de nodige besluiten genomen moesten worden om de verliesvoorziening in de balans van de Grondbank in te lopen. De gemeente Zuidplas heeft in de 2^e helft van 2018 besloten om samen met de partners tot een ontwikkelingsvisie voor het Middengebied van de Zuidplaspolder te komen. Het Middengebied is gelegen ten zuiden en oosten van de N219, ten noorden van de A20 en ten westen van de spoorbaan Utrecht-Den Haag. Er is een externe procesmanager gevraagd om dit proces te trekken. Eind 2018 is hiermee gestart. Op woensdag 19 juni is de concept-ontwikkelingsvisie voor het Middengebied van de Zuidplaspolder besproken in de gemeenteraad van Zuidplas en de raad heeft ingestemd met het vrijgeven van de concept-ontwikkelingsvisie voor verdieping, verrijking en versterking. Op grond van deze concept-ontwikkelingsvisie en het bijbehorende kaartmateriaal is door het DB geconcludeerd dat indien de concept-ontwikkelingsvisie in deze vorm definitief vastgesteld zal worden, dit niet zal leiden tot het inlopen van de verliesvoorziening. Het DB heeft om deze reden in juni 2019 besloten om de Colleges van burgemeester en wethouders van de deelnemers hierover te informeren. Verder heeft het DB besloten om de op 18 februari 2019 gekozen lijn, om uit te gaan van het inlopen van het negatieve eigen vermogen en het ontstane negatieve eigen vermogen nu niet aan te zuiveren, voort te zetten en de concept-jaarstukken ongewijzigd op 3 juli 2019 voor te leggen aan het Algemeen Bestuur. Het DB heeft in september 2019 een inspraakreactie ingediend bij de gemeente Zuidplas op de concept-ontwikkelingsvisie vanuit het belang van waarde-behoud van de gronden van de Grondbank. De gesprekken met de toezichthouder hebben geleid tot goedkeuring van de jaarrekening 2018 en begroting 2020. De Grondbank blijft onder repressief toezicht. De reacties op de concept-ontwikkelingsvisie door de Grondbank en de bestuurlijke partners en twee participatiebijeenkomsten met de inwoners en bedrijven hebben geleid tot een proces om te komen tot de volgende onomkeerbare besluiten voor de ontwikkeling van het Middengebied:

- Een definitieve ontwikkelingsstrategie voor het Middengebied;
- Duidelijkheid over de organisatie van de (plan)ontwikkeling en –realisatie;
- Een bestuurlijke set van eenduidige afspraken over de ontwikkeling van het Middengebied die worden onderschreven door de provincie Zuid-Holland, de gemeenten Rotterdam, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas en het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard. Ook dienen afspraken te worden gemaakt met de Grondbank en de GOM als belangrijkste grondeigenaren in het Middengebied.

Dit proces dient te leiden tot afspraken met de bestuurlijke partners en de Grondbank en tot definitieve besluitvorming in de gemeenteraad van Zuidplas medio 2020.

Zonnepark

In 2019 zijn de definitieve huurovereenkomst en recht van opstalovereenkomst tussen Kronos Solar en de Grondbank tot stand gekomen voor het gebruik van ruim 19 ha voor de duur van 19,5 jaar. Het zonnepark omvat zo'n 37.000 zonnepanelen verdeeld over een kleine 1.400 tafels in tachtig rijen. Jaarlijks wordt ca. dertien miljoen watt opgewekt en geleverd naar de netwerkbeheerder.

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 ca. 300 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. Nu de markt voor woningbouwontwikkeling is aantrokken, heeft de Grondbank belang bij het organiseren van nader inzicht betreffende de waardeontwikkeling van de gronden.

Wat hebben we bereikt?

Uitvoering geven aan het in 2018 door het Algemeen Bestuur van de Grondbank vastgestelde USK 2018.

Voor de ontwikkelingen en besluiten voor de gebiedsontwikkelingen in de Zuidplaspolder wordt verwezen naar de tekst onder 'Ontwikkelingsvisie Middengebied Zuidplaspolder' onder paragraaf 2.1.3. Geconstateerd kan worden dat in 2019 niet tot een passend ontwikkelingsperspectief en/of ontwikkelingsstrategie is gekomen. Ook heeft geen bestuurlijke besluitvorming hierover plaatsgevonden.

Wat heeft het gekost?

FINANCIEEL OVERZICHT PROGRAMMA VOORRADEN MET TOELICHTING

	Rekening	Begroting	Rekening
(x € 1.000)	2019	2019	2018
BATEN			
Grondverkoop	611	500	472
Overige baten	22	30	123
Vrijval voorziening terugvord. btw	35	0	30
Vermindering (vrijval)		0	
verliesvoorziening	0		3.000
Totale baten	668	530	3.625
LASTEN			
Inhuur	68	110	24
Waardebehoudskosten	0	50	100
Financiering	1.980	2.250	2.010
Grondverwervingen	0	0	268
Te deactiveren ingevolge art. 63 BBV	611	500	204
Totale lasten	2.659	2.910	2.606
Gerealiseerde totaalsaldo van baten en lasten	-1.991	-2.380	1.019
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd saldo	-1.991	-2.380	1.019

Toelichting

Onderstaand volgt een toelichting op de onderscheiden posten in relatie tot de programmabegroting 2019 binnen het programma voorraden.

Baten

Grondverkoop

In 2019 heeft de Grondbank voor € 610.650 aan grondverkoppen gedaan. Dit betreft de verkoop van een perceel grond aan een bedrijf. De verkopen zijn conform de begroting. Voor het verkopen van grote hoeveelheden grond dient eerst definitieve planvorming plaats te vinden en de hierbij behorende bestemmingswijziging. Het overgrote deel van de gronden van de Grondbank is immers nog niet klaar voor ontwikkeling, zoals het voor de ontwikkeling bestemmen en het opheffen van beperkingen voor de ontwikkeling van de gronden. Zonder het

opheffen van de beperkingen en initiatieven voor het realiseren van gewenste bestemmingen is grondverkoop uiterst lastig en zal dit alleen incidenteel plaatsvinden.

Overige baten

Dit betreft de aan derden in rekening gebrachte werkzaamheden door de Grondbank in het kader van haar marktmeesterschap in de Zuidplaspolder en dienstverlening aan de gemeente Zuidplas.

Vrijval voorziening

Dit betreft de vrijval van de voorziening van nog te betalen btw door de Grondbank.

Vermindering (vrijval) verliesvoorziening

De uitkomsten van de uitgevoerde taxaties liggen op een vergelijkbaar niveau als in 2018. Om deze reden is de verliesvoorziening gelijk gebleven.

Lasten

Inhuur

	Rekening	Begroting	Rekening
(x € 1.000)	2019	2019	2018
Aan- en verkoop/taxaties	37	50	32
Advisering	31	50	-8
Juridische bijstand	0	10	0
Totaal	68	110	24

Deze uitgaven worden veroorzaakt door gevraagde inzet van medewerkers van de deelnemers en inhuur van derden. De Grondbank heeft een terughoudend inhuurbeleid en maakt daar waar mogelijk gebruik van eigen en specifieke expertise bij de deelnemers. De begrotingspost omvat ook activiteiten die te maken hebben met taxatie en verkoopadviezen, contractmanagement en advisering met betrekking tot gebiedsontwikkeling en fiscale advisering. De uitgegeven kosten liggen binnen de begroting.

Waardebehoudskosten

Voor de Grondbank zijn de uitgaven van deze post vooral bedoeld om de opbrengsten en waardeontwikkeling van haar gronden te optimaliseren. Gezien de ontwikkelingen ten aanzien van de ontwerp-ontwikkelingsvisie en de reactie hierop zijn er geen initiatieven van de Grondbank op dit vlak geweest. Er is immers thans geen kader voor gebiedsontwikkeling.

Financiering

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

Financiering leningen

	Rekening	Begroting	Rekening
(x € 1.000)	2019	2019	2018
Rentelasten langlopende leningen	1.981	2.250	1.995
Kosten/opbrengsten			
kortlopende leningen	-2	0	0
Kosten rekening courant	1	0	15
Totaal	1.980	2.250	2.010

Het verschil van de lagere uitgegeven rente wordt veroorzaakt door een lagere rente op kortlopende en kortdurende langlopende leningen. Er is zelfs sprake van een negatieve rente op deze leningen.

Te deactiveren ingevolge artikel 63 BBV

In verband met de verkoop van gronden is een bedrag ter grootte van € 610.650 op de boekwaarde van de voorraden gedeactiveerd.

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

Van de ca. 300 ha in eigendom zijnde gronden is ca. 5 ha in voortgezet gebruik bij de voormalige eigenaren tot uiterlijk eind 2020. Dit vindt plaats op grond van destijds gemaakte afspraken met deze voormalige eigenaren. De resterende gronden worden verpacht of verhuurd. De Grondbank heeft in 2019 zes woningen in eigendom en tien bedrijfsgebouwen/loodsen. De woningen en bedrijfsgebouwen/loodsen zijn zoveel mogelijk verhuurd.

Wat willen we bereiken?

Veel gronden zijn destijds aangekocht met een voortgezet gebruik 'om niet' door de voormalige eigenaren. Dit voortgezet gebruik is zoveel mogelijk beëindigd en deze gronden zijn verpacht en verhuurd om extra inkomsten te genereren. De opstallen zijn opgeknapt, worden verhuurd en worden - indien mogelijk - verkocht. Diverse gronden zijn de afgelopen jaren gedraineerd en dit zal slechts incidenteel nog plaatsvinden om de landbouwkundige kwaliteit te versterken en zo de pachtinkomsten op peil te houden en het eigendom dient in een goede staat van onderhoud

te blijven. 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 gronden waarvan het voortgezet gebruik contractueel opgezegd kon worden zijn opgezegd en in pacht en/of huur uitgegeven. Van de resterende in bruikleen uitgegeven gronden kan het voortgezet gebruik pas opgezegd worden wanneer de contractueel afgesproken einddatum is bereikt of de bestemming van deze gronden is gewijzigd. In 2019 zijn er gronden vrijgekomen van het voortgezet gebruik en in pacht uitgegeven. De inkomsten voor de huren en pachten liggen hierdoor op een hoger niveau dan vorig jaar. Ook is de gemiddelde pacht prijs per hectare gelijk gebleven. De hogere opbrengsten dan begroot worden veroorzaakt door hogere huuropbrengsten. Deze zijn deels incidenteel.

Begin 2019 zijn een huur- en recht van opstalovereenkomst tussen de Grondbank en de ontwikkelaar voor het gebruik van ca. 19 ha voor de ontwikkeling van een zonnepark gesloten.

Wat heeft het gekost?

Financieel overzicht programma beheer met toelichting

	Rekening	Begroting	Rekening
(x € 1000)	2019	2019	2018
BATEN			
Opbrengsten onroerende zaken	557	400	499
Totale baten	557	400	499
LASTEN			
Beheer- en onderhoudskosten OZ	49	100	88
Afboeking oninbare vordering	0	0	0
Totale lasten	49	100	88
SALDO	508	300	411
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	508	300	411

Toelichting

Het verschil tussen het begrote en gerealiseerde saldo bedraagt ca. € 207.000. Dit verschil wordt veroorzaakt door hogere huurinkomsten. De uitgaven omvatten grotendeels personeel, belastingen (WOZ en waterschapslasten), onderhoudskosten en leges Grondkamer. De

uitgaven voor beheer en onderhoud zijn ten opzichte van 2018 lager. Dit wordt veroorzaakt door lagere onderhoudskosten aan de opstallen.

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. Het programma Overhead is voor de jaarrekening nieuw en is op grond van de gewijzigde uitgangspunten van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) toegevoegd.

Financieel overzicht programma Overhead met toelichting

Product (x € 1.000)	Rekening 2019	Begroting 2019	Rekening 2018
BATEN			
Totaal	0	0	0
LASTEN			
Personeel	141	140	114
Financiële administratie/accountancy	25	40	21
Kantoor- en bestuurskosten	58	70	47
Totaal	224	250	182

Toelichting

Onderstaand volgt een toelichting op de onderscheiden posten in relatie tot de programmabegroting 2019 binnen het programma Overhead.

Personeel

De personeelslasten hebben betrekking op inzet van directeur en secretaris van de Grondbank evenals de ondersteuning van de secretaris. De uitgaven zijn overeenkomstig de begroting, maar hoger dan de voorgaande jaren door meer inzet op de ontwerp-ontwikkelingsvisie en het vervolg hierop. Ook zijn de (bestuurlijke) activiteiten toegenomen.

Financiële administratie/accountancy

Deze post omvat de kosten voor de administratie en accountancy.

Kantoor- en bestuurskosten

Onder deze begrotingspost vallen onder meer de kosten voor secretariaat, kantoor, bestuur, automatisering en telefoonkosten. Deze is iets lager dan begroot. Dit heeft te maken met lagere kantoor- en vergaderkosten dan begroot.

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 2019	Begroting 2019	Rekening 2018
BATEN			
Doorberekening aan deelnemers	2.330	2.330	2.335
Totale baten	2.330	2.330	2.335
LASTEN			
Totale lasten	0	0	0
SALDO	2.330	2.330	2.335
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	2.330	2.330	2.335

Doorberekening aan de deelnemers

Vanaf 2012 komen de jaarlijkse netto lasten voor rekening van de deelnemers. Op grond van de begroting is in 2019 een bedrag van € 2.330.000 aan de deelnemers in rekening gebracht.

Dit betekent per deelnemer het volgende:

Deelnemer	% bijdrage	In rekening gebracht 2019
(x € 1.000)		
Provincie Zuid-Holland	40	932
Gemeente Rotterdam	40	932
Gemeente Zuidplas	9	210
Gemeente Gouda	6	140
Gemeente Waddinxveen	5	117
TOTAAL	100	2.330

2.4. PARAGRAFEN

2.4.1 WEERSTANDSVERMOGEN EN RISICO'S

Het weerstandsvermogen van de Grondbank is per 31 december 2019 negatief. 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 deze negatieve algemene reserve. Binnen een redelijke termijn zal moeten worden gezien in hoeverre en op welke wijze deze garantstelling moet worden geëffectueerd.

Op grond van artikel 12, lid 2 van de Verordening Financieel beleid en beheer Grondbank RZG Zuidplas, worden jaarlijks de gronden in een driejaarlijkse cyclus getaxeerd. Wanneer de boekwaarde op een hoger niveau ligt dan de getaxeerde waarde, zal het verschil afgeboekt worden of als verliesvoorziening opgenomen in de balans en als negatief resultaat worden verantwoord in de exploitatie.

In dit jaarverslag is de verliesvoorziening gebaseerd op de uitkomsten van de taxatie in 2019. Dit bedraagt € 21 mln., ca. 22% van de boekwaarde van de gronden. Deze voorziening is opgenomen omdat de marktwaarde van de gronden lager is dan de boekwaarde. Dit wordt thans veroorzaakt door het ontbreken van een goed ontwikkelingsperspectief en ontwikkelingskracht voor de ontwikkelingen in de Zuidplaspolder bij het herstel van de woningmarkt. Hierdoor heeft de Grondbank niet geprofiteerd van het herstel van de woningmarkt. Mogelijk bieden de uitkomsten van de ontwikkelingsvisie op het Middengebied voldoende redenen om de gebiedsontwikkeling verder te initiëren, zodat in 2020 gestart kan worden met het inlopen van de verliesvoorziening, anders dient deze afgeboekt te worden.

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

Risico voorraden

Het grootste risico voor de Grondbank is de waardeontwikkeling van haar gronden. In dit jaarverslag is een verliesvoorziening opgenomen van € 21 mln. Deze waardevermindering wordt thans veroorzaakt door de onzekerheid van het ontwikkelingsperspectief en -kracht voor de ontwikkeling van woningbouw. De gemiddelde boekwaarde van de gronden in de Grondbank is relatief laag en vormt geen belemmering voor ontwikkelingen. Wel 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 dergelijk geval zal er een totaal verlies zijn

van ca. € 70 mln. Bij het beperkt of het geheel ontbreken van ontwikkelingsinitiatieven zal dit bedrag (grotendeels) afgeboekt dienen te worden.

In 2019 zijn de gronden van de Grondbank getaxeerd. Uit deze taxatie blijkt dat de marktwaarde op ca. € 74,5 mln. ligt, derhalve ca. € 21 mln. onder de boekwaarde van ca € 95,5 mln. Uit deze taxatie blijkt dat de verliesvoorziening in 2019 niet is ingelopen en gelijk is gebleven met 2018. De reden hiervoor is dat het proces om tot een ontwikkelingsvisie voor het Middengebied nog gaande is en dat de planning is dat hierover in 2020 de nodige besluiten genomen worden. Op grond van de besluiten en de hieraan gekoppelde planologische invulling is er een reële kans op het inlopen op termijn van de verliesvoorziening.

Bij geen ontwikkelingsperspectief kan dit oplopen tot de eerder genoemde € 70 mln. Gezien het feit dat de Grondbank mede op grond van de richtlijnen van het BBV grotendeels met langlopende leningen is gefinancierd kan van de afboekingen maar beperkt gebruikt worden voor de aflossing van leningen. De rentebetalingen, zoals in de meerjarenbegrotingen opgenomen, zullen grotendeels doorgaan.

In de jaarrekening zijn grondverkoop opgenomen. Indien blijkt dat de verkopen minder voorspoedig verlopen dan begroot houdt de Grondbank meer gronden in eigendom. Elke € 1 mln. die de Grondbank minder verkoopt dan begroot zal jaarlijks een extra financieringslast geven van ca. € 10.000, gebaseerd op een rente van 1% op kortlopende leningen.

Risico financiering

De Grondbank is door de beschikking van haar leningen tot 2025 voor het grootste gedeelte gefinancierd met langlopende leningen met vaste rente. De Grondbank loopt niet of nauwelijks enig risico dat de komende jaren 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 eventuele afboeking kan dan gebruikt worden voor de aflossing van kortlopende schulden (ca. € 20 mln.). Een eventuele afboeking leidt tot een vermindering van de jaarlijkse rentelast ten opzichte van de begrotingen 2020 en 2021 van maximaal € 100.000. Indien er meer afgeboekt dient te worden dan de ca. € 20 mln., zal dit verschil gestald dienen te worden bij schatkistbankieren. Vanaf 2020 wordt er jaarlijks € 5 mln. van de langlopende leningen afgelost.

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 verrekenende btw alsnog zal worden teruggevorderd wanneer gronden niet in dergelijke projecten worden ingebracht. Bij verkoop aan derden dient hiermee

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 13 maart 2020

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 verrekenende btw teruggevorderd wordt door de Belastingdienst. De grondaankopen zijn voor het overgrote gedeelte vrij van btw geschied. De te verrekenen btw betreft voornamelijk de btw op de ingehuurd diensten van de deelnemers en derden. Naar grove schatting is de laatste jaren jaarlijks circa € 50.000 btw verrekend. Het totale risico bedraagt circa € 500.000. Dit risico treedt op bij het niet doorgaan van de beoogde ontwikkelingen en als de Grondbank haar gronden voor andere bestemmingen dan gebiedsontwikkeling dient te verkopen.

Risico Vennootschapsbelastingplicht

De Grondbank heeft zich op basis van haar activiteiten in 2016 tot en met 2019 op het standpunt gesteld dat haar activiteiten niet vennootschapsbelastingplichtig zijn. Dit standpunt van de Grondbank is met de belastingdienst gedeeld en deze heeft in 2019 bevestigd dat de Grondbank voor 2016 niet door de ondernemingspoort komt en derhalve niet vennootschapsbelastingplichtig is. Bij ongewijzigde omstandigheden geldt dit ook voor de opvolgende jaren. Het beleid en uitvoering van de Grondbank is voor 2019 niet gewijzigd ten opzichte van 2016, derhalve is de Grondbank ook voor deze jaren niet vennootschapsbelastingplichtig.

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 70% van de uitgaven. 30% van de uitgaven omvatten de uitgaven van personeel, inhuur, beheer en dergelijke. Risico van enige omvang op exploitatie loopt de Grondbank 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 totale 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 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	1.966%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	1.966%
Solvabiliteitsratio	-23%
Grondexploitatie	738%
Structurele exploitatieruimte	17%

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 2019 heeft de Grondbank met een tweetal langlopende leningen voor een totaal bedrag van € 91 mln. gefinancierd. In 2019 zijn twee langlopende leningen, groot € 15,8 mln afgelost en is € 5 mln. afgelost van de bestaande leningen. De resterende langlopende lening is aangegaan tot 2025 en kan niet boetevrij vervroegd worden afgelost. In 2019 zijn er een aantal kortlopende leningen aangegaan. De reden voor het kortlopend karakter heeft te maken met de

toen voorgenomen taxatie van de gronden, de mogelijke afboeking op de boekwaarde, de discussie over de mogelijke verlenging van de looptijd van de Grondbank en de negatieve rente op deze leningen.

Uitstaande totale langlopende leningen per 31 december 2019

Leningnr.	Looptijd tot	Bedrag	Rente %
40.110.976	31-12-2024	70.000.000	2,66
Totaal		70.000.000	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 2019 aangegeven:

Renterisiconorm langlopende schuld

Omschrijving (x € 1.000)	2019
Begrotingstotaal	3.260
Renterisiconorm, 20% van het begrotingstotaal met een minimum van € 2,5 mln.	2.500
Aflossingen in 2019 op langlopende schuld	20.800

Het overzicht laat zien dat de renterisiconorm in 2019 op het minimumbedrag van € 2,5 mln. was gesteld.

In 2019 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 ontheffing aan haar toezichthouder hiervoor 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 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 2019 bedraagt als volgt:

Renterisiconorm kortlopende schuld

Omschrijving (x € 1.000)	2019
Begrotingstotaal	3.260
Kasgeldlimiet 8,2% van begrotingstotaal	267
Kortlopende schuld eind 2019	22.300

Uit het bovenstaande blijkt dat in 2019 de renterisiconorm was gesteld op € 267.000.

Ultimo 2019 bedroeg de kortlopende schuld € 22,3 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 de 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 UitnameStrategieKader (USK). In 2018 is het huidige vigerende USK 2018 na een inspraakprocedure bij de deelnemers door het AB voor de komende jaren vastgesteld.

In het USK 2018 is vastgesteld dat de Grondbank, haar beleid en de kaders ondersteunend zijn aan de doelen van de gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder. Aangezien vanaf 2019 de nodige besluiten genomen dienden te worden in het kader van de

Zuidplasgebiedsontwikkelingen is dit USK beleidsarm van opzet. Als beheer- en gronduitgiftebedrijf moet de Grondbank waar mogelijk faciliteren opdat de gronden op termijn voor de gewenste ontwikkelingen kunnen worden verkocht. De Grondbank richt zich ten minste op het organiseren van het waarde-behoud van de gronden. Navolgend wordt de rolinvulling van de Grondbank op grond van het bovenstaande op hoofdlijnen beschreven:

- De Grondbank beheert de verworven gronden conform de huidige afspraken, instandhoudingsbeheer en waarde behoud;
- De Grondbank voert de voor de Grondbank relevante afspraken uit het actieplan van de notitie Programmatische Uitgangspunten, de nader vast te leggen afspraken in het Bestuurlijk Overleg Zuidplaspolder (BOZ) en/of van haar deelnemers uit;
- De Grondbank faciliteert nieuwe (vervolg)acties van derden;
- De Grondbank treedt op als marktmeester en zal - waar gevraagd - namens de overheidspartijen gronden binnen de Zuidplaspolder verwerven;
- De Grondbank onderneemt en ondersteunt initiatieven voor zover dat relevant is voor het waarde behoud;
- De Grondbank doet gelegenhedaankopen om de versnippering van haar grondbezit tegen te gaan.

De invulling van deze rollen hangt uiteraard ook af van de besluitvorming over het ontwikkelingsperspectief in de Zuidplaspolder door de verschillende bestuurlijke gremia. Bij een helder ontwikkelingsperspectief voor de Zuidplaspolder (en op grond van de uitkomsten van de evaluatie) zal een nieuw USK opgesteld dienen te worden.

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 vervaardigingsprijs, tenzij er sprake is van een lagere marktwaarde (artikel 63, lid 1 van het BBV). Sinds 2011 is er sprake van een lagere marktwaarde dan de boekwaarde van de voorraden. Op grond hiervan worden de kosten van de Grondbank vanaf 2013 niet meer geactiveerd op de boekwaarde van de voorraden, die voor eigen rekening en risico van de Grondbank zijn verworven, maar worden doorgerekend aan de deelnemers. 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.

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). Het resultaat van deze taxatie is negatief. Hetgeen betekent dat de boekwaarde op een hoger niveau ligt dan de getaxeerde marktwaarde. Voor dit negatieve eigen vermogen staan de deelnemers van de Grondbank garant.

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.

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

Product (x € 1.000)	Rekening 2019	Begroting 2019
Programma voorraden		
Baten	668	530
Lasten	2.659	2.910
Subtotaal	-1.991	-2.380
Programma beheer		
Baten	557	400
Lasten	49	100
Subtotaal	508	300
Programma Overhead		
Baten	0	0
Lasten	224	250
Subtotaal	-224	-250
Dekkingsmiddelen		
Doorberekening aan de deelnemers	2.330	2.330
Gerealiseerde totaalsaldo van baten en lasten	623	0
Onttrekking reserves	0	0
Gerealiseerd resultaat	623	0

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.

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 2019 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 2019	Begroting 2019	Jaarrekening 2018
Baten	3.555	3.260	6.459
Lasten	2.932	3.260	2.876
Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten	623	0	3.583
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	623	0	3.583
Waarvan incidentele baten:			
- vrijval verliesvoorziening	0	0	3.000
- vrijval voorziening btw	35		30
- baten grondverkoop	611	500	472
Totaal incidentele baten	646	500	3.502
Waarvan incidentele lasten:			
- toevoeging aan voorziening			-
- grondverwerving	0		268
- deactivering grondwaarde (i.v.m. verkoop)	611	500	204
Totaal incidentele lasten	611	500	472
Resultaat incidenteel	35	0	3.030
Resultaat structureel	588	0	553

Voorstel besteding resultaat

Het in 2019 gerealiseerde resultaat van de jaarrekening bedraagt € 623.071. Dit resultaat bestaat voor € 35.274 uit vrijval voorziening btw en voor € 587.797 als resultaat uit de bedrijfsvoering. Voorgesteld wordt om dit resultaat toe te voegen aan de algemene reserve. De reden hiervoor is dat de Grondbank op termijn haar huidige negatieve algemene reserve moet hebben ingelopen.

3.3 OVERZICHT VAN DE BALANS MET TOELICHTING

	Rekening 31-12-2019	Rekening 31-12-2018
(x € 1.000)		
ACTIVA		
<u> Vlottende activa</u>		
Voorraden		
Onderhanden werk, Grondbank zonder transformatie	95.427	96.038
Af: voorziening Grondbank zonder transformatie	-21.000	-21.000
	74.427	75.038
Uitzettingen, looptijd korter dan 1 jaar		
Vorderingen op openbare lichamen	189	193
Overige vorderingen	54	81
Uitzettingen in 's Rijks schatkist met een rente typische looptijd korter dan één jaar	500	0
Liquide middelen		
Banksaldi	86	0
Overlopende activa		
Overige nog te ontvangen bedragen en de vooruitbetaalde bedragen die ten laste van volgende begrotingsjaren komen.	0	0
Totaal	75.256	75.312
PASSIVA		
<u> Vaste passiva</u>		
Eigen vermogen		
Algemene reserve	-17.876	-22.149
Bestemmingsreserves	0	691
Gerealiseerde resultaat	623	3.583
Voorzieningen		
Voorzieningen voor verplichtingen, verliezen en risico's	0	51
Vaste schulden, looptijd langer dan 1 jaar		
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	70.000	90.800
<u> Vlottende passiva</u>		
Netto vlottende schulden		
Overige kasgeldleningen	22.300	0
Banksaldi	0	1.868
Overige schulden	3	54
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	206	415
Totaal	75.256	75.312

Toelichting

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

Activa

Vlottende activa

Vorraden

	Boekwaarde per (x € 1.000)	Investe- ringen 2019	Opbrengsten 2019	Boekwaarde per 31-12-2019	Mutatie
Boekwaarde Grondbank	96.038	0	-611	95.427	-611
Af: voorziening grondvoorraden	-21.000	0	0	-21.000	0
Totaal	75.038	0	-611	74.427	-611

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 zijn tot en met 2011 geactiveerd conform artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV en vanaf 2012 zijn deze kosten in rekening gebracht bij de deelnemers aan de Grondbank. De in de balans aangegeven voorraad gronden per 31 december 2019 zijn allemaal gronden voor eigen rekening en risico van de Grondbank en bedragen ca. 300 ha voor een boekwaarde van ca. € 95,5 mln., exclusief de verliesvoorziening van € 21 mln.

De Grondbank laat in principe jaarlijks een representatief deel van haar gronden taxeren om de marktwaarde van haar bezit te verkrijgen. Al sinds 2012 is de marktwaarde van haar bezit lager dan de boekwaarde en hiervoor is een verliesvoorziening in haar jaarverslagen opgenomen. De in deze jaarrekening opgenomen verliesvoorziening bedraagt € 21 mln. en is gebaseerd op de taxaties uitgevoerd eind 2019.

Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

Vorderingen Openbare lichamen

	Boekwaarde per 31-12-2019	Boekwaarde per 31-12-2018
(x € 1.000)		
Te vorderen btw	0	9
Nog te ontvangen van deelnemers	189	184
Totaal	189	193

Overige vorderingen

	Boekwaarde per	Boekwaarde per
(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Overige vorderingen	18	0
Nog te ontvangen van derden	36	81
Vooruitbetaalde bedragen	0	0
Totaal	54	81

Verloop nog te ontvangen bedragen van derden

	Boekwaarde per	Boekwaarde per	
(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018	Mutatie
Boekwaarde	36	81	-45
Af: voorziening oninbaarheid	0	0	0
Balanswaarde	36	81	-45

Uitzettingen in 's Rijks schatkist met een rente typische looptijd korter dan één jaar

	Boekwaarde per	Boekwaarde per
(x € 1.000)	31-12-2019	31-12-2018
Schatkistbankieren	500	0
Totaal	500	0

Schatkistbankieren

Hieronder staat per eerste dan 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 Rijks schatkist aangehouden mag worden.

Schatkistbankieren

(x € 1.000)	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
Op dagbasis buiten 's Rijks				
schatkist gehouden middelen	229	1.214	378	112
Drempelbedrag	250	250	250	250
Ruimte onder drempelbedrag	31	0	0	138
Overschrijding van het				
drempelbedrag	0	-964	-128	0

Er hebben in 2019 in het 2^e en 3^e kwartaal overschrijdingen van het drempelbedrag plaatsgevonden. Dit had te maken met ontvangen inkomsten kort ervoor of zelfs op de desbetreffende dag.

Liquide middelen

	Boekwaarde per 31-12-2019	Boekwaarde per 31-12-2018
(x € 1.000)		
Liquide middelen	86	0
Totaal	86	0

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

	Boekwaarde per 31-12-2019	Boekwaarde per 31-12-2018
(x € 1.000)		
Algemene reserve	-17.876	-22.150
Bestemmingsreserves	0	691
Gerealiseerd resultaat	623	3.583
Totaal	-17.253	-17.876

Het verloop in 2019 wordt in het hierna opgenomen overzicht per reserve weergegeven:

	Boekwaarde 31-12-2018	Toe- voeging	Ont- trekking	Bestemming resultaat vorig boekjaar	Boekwaarde 31-12-2019
(x € 1.000)					
Algemene reserve	-22.150	691	0	3.583	- 17.876
Bestemmingsreserve -					
Vereveningsreserve	691	0	-691	0	0
Totaal	-21.459	691	-691	3.583	-17.876

Algemene reserve

De algemene reserve is negatief omdat de marktwaarde van de gronden lager is dan de boekwaarde. Deze reserve is enigszins ingelopen door toevoeging van het resultaat van 2018, verkoop van gronden en de vrijval van de vereveningsreserve.

Vereveningsreserve

Deze reserve is gevormd om toekomstige schommelingen in de risico's bij de Grondbank op te vangen. Aangezien de risico's met betrekking tot de btw en vennootschapsbelastingplicht voor overheidsbedrijven zodanig zijn geregeld dat deze geen reëel risico meer vormen is vorig jaar door het AB besloten om de gelden van de vereveningsreserve te gebruiken voor de vermindering van het negatieve eigen vermogen. De vereveningsreserve bedraagt ultimo 2019 € 0.

Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen in 2019 wordt in het hierna opgenomen overzicht weergegeven.

Voorzieningen

(x € 1.000)	Boekwaarde 31-12-2018	Toe- voeging	Vrijval	Aan- wending	Boekwaarde 31-12-2019
Voorziening	51	0	-35	-16	0
Totaal	51	0	-35	-16	0

Deze voorziening was gevormd voor een mogelijk risico van terugvordering van btw door de Belastingdienst. De Grondbank kan de betaalde btw verrekenen omdat de gronden volgens plan zullen worden ingebracht in projecten waarbij de btw verrekend kan worden. De Belastingdienst heeft daarbij gesteld dat verrekende btw alsnog zal worden teruggevorderd wanneer gronden niet in dergelijke projecten worden ingebracht. Uit deze inventarisatie blijkt dat dit van toepassing is voor een bedrag van ca. € 16.000. Dit is met de belastingdienst gedeeld en betaald. Om deze reden is de rest van de voorziening van € 35.274 vrijgevallen.

Vaste schulden met een rente typische looptijd langer dan 1 jaar

Leningen O/G binnenlandse bank (€)

In 2019 zijn er twee leningen met een looptijd langer dan 1 jaar afgelost.

Verloopstaat leningen met een looptijd langer dan 1 jaar

(x € 1.000)	Boekwaarde 31-12-2018	Vermeerderingen	Aflossingen in 2019	Boekwaarde 31-12-2019
Leningen O/G:				
40.110.976	75.000		5.000	70.000
475007	2.300	0	2.300	0
40.112.229	13.500	0	13.500	0
Totaal	90.800	0	20.800	70.000

Vlottende passiva

Vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar

(x € 1.000)	Boekwaarde per 31-12-2019	Boekwaarde per 31-12-2018
Overige kasgeldleningen	22.300	0
Banksaldi	0	1.868
Overige schulden	3	54
Totaal	22.300	1.922

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 31-12-2019	Boekwaarde per 31-12-2018
Nog terug te betalen Gemeente Zuidplas	59	309
Nog te betalen btw	4	0
Bedragen in depot	36	37
Nog te betalen rente leningen o/g BNG	0	0
Nog te betalen kosten	87	58
Vooruit gefactureerd	20	11
Totaal	206	415

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 2019 van de uitstaande leningen.

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 voor een groot deel komen te vervallen door verloop van de nabetalingstermijnen. De huidige vigerende bestemmingsplannen hebben niet tot betalingsverplichtingen geleid. Deze mogelijke verplichtingen zijn voor de verschillende gronden in 2020 en 2030 eindigend. De mogelijk maximale verplichtingen ten gevolge van een onherroepelijke bestemmingswijziging op alle hierbij betrokken gronden, welke plaatsvinden voor het verlopen van de afgesproken einddatum, bedragen ca. € 7,5 mln., waarvan ruim € 2 mln. in 2030. Gezien de ligging van deze gronden en de huidige marktomstandigheden 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 er vanuit dat activiteiten van de Grondbank niet vennootschapsbelastingplichtig zijn. Voor 2016 en 2017 is dit met de Belastingdienst gedeeld en dit standpunt van de Grondbank is door de Belastingdienst gedeeld en gezien de activiteiten in dit boekjaar geldt dit ook voor 2019.

3.5 TAAKVELDENOVERZICHT

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

Taakveldenoverzicht

Hoofdttaakveld (x € 1.000)	Taakveld	Baten	Lasten
0 bestuur en ondersteuning	0.3 beheer overige gebouwen en gronden	557	49
	0.4 ondersteuning organisatie		190
	0.5 Treasury		1.980
	0.8 overige baten en lasten	2.387	102
8 VHROSV	8.2 Grondverwerving	611	611
	Totaal	3.555	2.932

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 en secretaris.

Er is geen sprake van een overschrijding van de normering zoals benoemd in de WNT op basis van een overeenkomst van opdracht.

<i>Functie</i>	<i>Directeur</i>		
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/1-31/12		
Omvang dienstverband (in fte)	0,85		
Gewezen topfunctionaris?	Nee		
(Fictieve) dienstbetrekking	Nee		
Individueel WNT-maximum	€ 164.640		
Beloning	€ 126.169		
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 0		
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0		
<i>Subtotaal</i>	€ 126.169		
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ 0		
Totaal bezoldiging	€ 126.169		
Motivatatie overschrijding	N.v.t.		
Gegevens 2018:			
<i>Functie</i>	<i>Directeur</i>		
Aanvang en einde functieervulling in 2018	1/1 – 31/12		
Omvang dienstverband (in fte)	0,70		
Beloning	€ 113.000		
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 0		
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0		
Totaal bezoldiging 2018	€ 113.000		
Toezichthoudende topfunctionarissen			
Functiegegevens	Algemeen bestuur	Dagelijks bestuur	Secretaris
Aanvang/einde functieervulling 2019	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Individueel WNT maximum	€ 19.400	€ 19.400	€ 19.400
Beloning	€ 0	€ 0	€ 19.398
Belastbare onkostenvergoeding	€ 0	€ 0	€ 0
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0
<i>Subtotaal</i>	€ 0	€ 0	€ 19.398
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal bezoldiging	€ 0	€ 0	€ 19.398
Motivatatie Overschrijding	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018:			
Aanvang en einde functieervulling in 2018	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Beloning	€ 0	€ 0	€ 11.600
Belastbare onkosten-vergoedingen	€ 0	€ 0	€ 0
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal bezoldiging 2018	€ 0	€ 0	€ 11.600