



Voorlopige
Jaarstukken
2021

GRONDBANK RZG ZUIDPLAS

Aan het Algemeen Bestuur van de Grondbank RZG Zuidplas,

Hierbij worden het jaarverslag en de jaarrekening 2021 van de Grondbank RZG Zuidplas overlegd.

De jaarrekening geeft het volgende beeld:

(x € 1.000)	Jaarrekening 2021	Herziene	Jaarrekening 2020
		Begroting 2021	
Baten	22.942	23.870	3.015
Lasten	5.689	2.870	2.599
Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten	17.253	21.000	416
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	17.253	21.000	416

Bestuurlijke beslispunten

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

de jaarrekening 2021 met een positief resultaat van € 17.253.000,- vast te stellen en

- het resultaat, groot € 17.253.000, toe te voegen aan de algemene reserve;
- het Dagelijks Bestuur decharge te verlenen.

Den Haag,

De secretaris,

De voorzitter,

F.L. de Vogel

W.H. de Zoete - van der Hout

1. SAMENVATTING EN KENGETALLEN

Totale baten en lasten

Voor de leesbaarheid zijn hieronder de totale baten en lasten voor 2021 van de gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas (Grondbank) weergegeven:

	Rekening	Herziene Begroting	Rekening
(x € 1.000)	2021	2021	2020
BATEN			
Grondverkoop	0	500	415
Opbrengsten onroerende zaken	553	450	463
Overige baten	4	20	11
Doorbelasting aan de deelnemers	0	0	2.255
Te activeren i.g.v. art 63 BBV	1.385	1.900	0
Buitengewone lasten	0	0	-129
Vermindering verliesvoorziening	21.000	21.000	0
Totale baten	22.942	23.870	3.015
LASTEN			
Personeel	138	150	170
Inhuur	20	100	19
Kantoor en bestuurskosten	38	60	34
Beheer- en onderhoudskosten	64	75	98
Waardebehoudskosten	0	50	0
Financiële administratie/accountant	22	35	22
Financiering	1.660	1.900	1.841
Te deactiveren ingevolge artikel 63 BBV	0	500	415
Afwaardering gronden	3.747	0	0
Totale lasten	5.689	2.870	2.599
Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten	17.253	21.000	416
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	17.253	21.000	416

Kengetallen

Hieronder volgt een overzicht van kengetallen van de gronden en financiering per 31 december 2021.

Kengetallen gronden en financiering

Omschrijving	Eind 2021
Gronden Grondbank	296 ha
Langlopende financiering	€ 67 mln.
Afgeloste langlopende leningen 2021	€ 5 mln.
Aangetrokken langlopende leningen 2021	€ 0 mln.
Gemiddeld rentepercentage leningen	2,37%
Gemiddeld rentepercentage kortlopende leningen	-0,35%

2. JAARVERSLAG

2.1 ALGEMEEN

2.1.1 INLEIDING

De Grondbank is in 2004 opgericht met als doelstelling strategische grondverwerving in de Zuidplaspolder. Eind 2010 had de Grondbank ruim 350 ha aan gronden in de Zuidplaspolder verworven. Vanaf 2011 functioneert de Grondbank als een beheer- en gronduitgiftebedrijf. De looptijd van de Grondbank is tot 2025. Eind 2021 heeft de Grondbank nog een kleine 296 ha in eigendom. Hiervan is ca. 296 ha gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Zuidplas en ca. 1 ha in de gemeente Waddinxveen. De Grondbank heeft geen gronden binnen de gemeenten Rotterdam en Gouda.

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

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

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

2.1.2 STRUCTUUR GRONDBANK

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

Het Algemeen Bestuur

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

Het Algemeen Bestuur van de Grondbank (AB) bestaat aan het einde van dit boekjaar uit de volgende leden:

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

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

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

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

de heer M. Kortleven en mevrouw B. Leferink, namens de gemeente Waddinxveen.

Het Dagelijks Bestuur

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

Het Dagelijks Bestuur van de Grondbank (DB) bestaat bij het eind van dit boekjaar uit de volgende leden:

mw. W.H. de Zoete – van der Hout (voorzitter), namens de provincie Zuid-Holland;
dhr. S.A. Kurvers, namens de gemeente Rotterdam;
dhr. J.W. Schuurman, namens de gemeente Zuidplas;
dhr. R.A. Tetteroo, namens de gemeente Gouda;
dhr. M. Kortleven, namens de gemeente Waddinxveen.

Voorzitter

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

Secretaris en directeur

De secretaris 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 2021

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

Ontwikkelingen Middengebied Zuidplaspolder

In 2019 is een 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. De Grondbank, maar ook haar deelnemers, hebben in september 2019 op deze visie gereageerd. Deze en de twee participatiebijeentkomsten met de inwoners en bedrijven hebben geleid tot een proces van de gemeente Zuidplas om te komen tot de volgende onomkeerbare besluiten voor de ontwikkeling van het Middengebied:

- Een definitieve ontwikkelingsstrategie, waaronder een definitieve ontwikkelingsvisie, 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 nadere afspraken te worden gemaakt met de Grondbank en de GOM als belangrijkste grondeigenaren in het Middengebied.

In de begroting van 2021 is aangegeven dat de gemeente Zuidplas heeft besloten om in 2020 samen met de partners tot een ontwikkelingsvisie voor het Middengebied van de Zuidplaspolder te komen. Dit proces was in 2020 nog niet afgerond en heeft tot in 2021 tot de benodigde hierna aangegeven besluiten geleid. In het Middengebied liggen ruim 95% van de gronden van de Grondbank.

Na een intensief overleg- en onderhandelingstraject tussen de hiervoor genoemde partijen heeft dit geleid tot de volgende bestuurlijke besluiten:

- een door de gemeenteraad van Zuidplas op 19 mei 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 genoemd.

De Bestuurlijke overeenkomst en Koopovereenkomst worden hierna de Overeenkomsten genoemd.

Het Masterplan geeft invulling aan een integrale toekomstige invulling van het Middengebied van de Zuidplaspolder.

De Bestuurlijke overeenkomst is het afsprakenkader voor de invulling van het Middengebied en regelt de rolverdeling tussen en de investeringen van de genoemde partijen bij de ontwikkeling van het Middengebied. De gemeente Zuidplas neemt de regie in de (plan)ontwikkeling en –realisatie voor het Middengebied.

Met de Koopovereenkomst neemt de gemeente Zuidplas alle nog in eigendom zijnde gronden over nadat de bestemmingen voor Wonen en Werken in het Middengebied onherroepelijk zijn geworden. Met deze overname wordt de Grondbank opgeheven. Naar verwachting zal dit per 31 december 2024 bij einde van de looptijd van de Grondbank zijn.

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

Tussenrapportage en begrotingswijziging 2021

Op 1 juli 2021 zijn de Overeenkomsten gesloten. De gevolgen hiervan zijn dat in 2021 de deelnemersbijdrage is komen te vervallen en dat de verliesvoorziening is ingelopen. Hiervoor diende de vastgestelde begroting 2021 van de Grondbank gewijzigd te worden. Op grond van de Wet Gemeenschappelijke Regeling en de Gemeenschappelijke Regeling 2015 van de Grondbank is het Algemeen Bestuur van de Grondbank bevoegd tot het vaststellen van de begrotingswijziging. Het Dagelijks Bestuur heeft gekozen om door middel van een (1^e) tussenrapportage het Algemeen Bestuur te informeren over de gevolgen van het afsluiten van de Overeenkomsten voor de begroting van 2021. Er is voor deze vorm gekozen en niet overeenkomstig artikel 26, lid 6 onder a van de Gemeenschappelijke Regeling van de Grondbank via een begrotingswijziging die dan aan Provinciale Staten en aan de Raden van de deelnemende gemeenten voor zienswijze dienen te worden aangeboden. Geconstateerd kan worden dat er voor de voor de Raden en Staten niet veel te wensen of bedenken is om reden dat het gevolgen zijn van de eerdere besluitvorming om de Overeenkomsten aan te gaan. De wijzigingen op de begroting kunnen dan in de jaarrekening worden toegelicht. Om deze reden is voor de tussenrapportage gekozen welke op 4 november 2021 door het Algemeen Bestuur is vastgesteld.

De afwijkingen zijn in deze jaarrekening nader toegelicht.

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 thans ca. 296 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 aangetrokken, heeft de Grondbank belang bij het organiseren van nader inzicht betreffende de waardeontwikkeling van de gronden.

In 2018 is het nieuwe USK2018 door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Dit USK is beleidsarm, in afwachting op besluitvorming door de deelnemers van de Grondbank. Het beleid en de kaders van de Grondbank zijn in het USK2018 voor de komende jaren vastgelegd. De Grondbank, haar beleid en de kaders zijn ondersteunend aan de doelen van de gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder. Aangezien in 2021 de nodige besluiten genomen dienen te worden in het kader van deze Zuidplaspolderontwikkeling.

Wat hebben we bereikt?

De Grondbank heeft afgelopen jaren intensief deelgenomen aan het traject om te komen tot afspraken, zoals vastgelegd in de Overeenkomsten en heeft bijgedragen aan het tot stand komen van het Masterplan. De Grondbank heeft haar ervaringen met de afspraken en kaders uit het verleden, haar kennis van het gebied en haar expertise ingebracht bij het tot stand komen van het Masterplan en de Overeenkomsten. Hiermee is feitelijk de doelstelling van de Grondbank voor het waardebehoud bereikt. Wel dient de kanttekening gemaakt te worden dat de afwikkeling van de Grondbank in sterke relatie staat tot het onherroepelijk worden van de bestemmingen wonen en werken in het Middengebied. Indien deze bestemmingen niet onherroepelijk tot stand komen, gaat de verkoop van de gronden aan de gemeente Zuidplas niet door. Hiervoor wordt verder verwezen naar de risicoparagraaf. De gevolgen van de Overeenkomsten zijn dat de begrote deelnemersbijdragen voor 2021 zijn komen te vervallen en dat de gehele verliesvoorziening, groot 21 mln., is ingelopen in plaats van de begrote € 10 mln. Hiervoor heeft het Algemeen Bestuur in 4 november 2021 via een tussenrapportage een begrotingswijziging vastgesteld.

Wat heeft het gekost?

FINANCIEEL OVERZICHT PROGRAMMA VOORRADEN MET TOELICHTING

		Herziene	
	Rekening	Begroting	Rekening
(x € 1.000)	2021	2021	2020
BATEN			
Grondverkoop	0	500	415
Overige baten	4	20	11
Buitengewone lasten	0	0	-129
Vermindering (i.v.m. vrijval)			
verliesvoorziening	21.000	21.000	0
Totale baten	21.004	21.520	297

LASTEN

Inhuur	20	100	19
Waardebehoudskosten	0	50	0
Financiering	1.660	1.900	1.841
Te deactiveren ingevolge art. 63 BBV	0	500	415
Afwaardering gronden	3.747	0	0
Totale lasten	5.427	2.550	2.275

Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten

Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd saldo	15.577	18.970	-1.978

Toelichting

Onderstaand volgt een toelichting op de onderscheiden posten in relatie tot de programmabegroting 2021 binnen het programma voorraden.

Baten

Grondverkoop

In 2021 heeft de Grondbank geen gronden verkocht en geleverd. Derhalve is de post grondverkoop nihil. Wel is er overeenstemming bereikt met nutsbedrijven voor de verkoop van een kleine 6 ha voor de oprichting van een transformatorstation voor de stroomvoorziening in onder meer de Zuidplaspolder. De verkoop van deze gronden zal in 2022 plaatsvinden. In de Overeenkomsten is overigens afgesproken dat tussentijdse grondverkoop aan derden mogelijk is, maar dit behoeft naast de reguliere goedkeuringsprocedure ook de instemming van de gemeente Zuidplas. Dergelijke verkopen dienen wel te passen in de beoogde gebiedsontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder.

Overige baten

Dit betreft de vergoeding voor het vestigen van zakelijke rechten.

Buitengewone lasten

Dit betreffen de mutaties op het onderhanden werk.

Vermindering (vrijval) verliesvoorziening

Door het afsluiten van de Koopovereenkomsten in 2021 is de gehele verliesvoorziening, groot € 21 mln. vrijgevallen in plaats van de begrote € 10 mln. In het najaar van 2021 heeft het Algemeen Bestuur van de Grondbank door middel van een tussenrapportage de hierop betrekking hebbende begrotingswijziging goedgekeurd.

Lasten

Inhuur

	Rekening	Herziene Begroting	Rekening
(x € 1.000)	2021	2021	2020
Aan- en verkoop/taxaties	19	30	11
Advisering	1	60	8
Juridische bijstand	0	10	0
Totaal	20	100	19

Deze uitgaven worden veroorzaakt door de inhuur van derden voor advisering van de Grondbank. Deze advisering heeft voornamelijk te maken met het afsluiten van de Overeenkomsten. De Grondbank heeft zeker in 2021 een terughoudend inhuurbeleid gehanteerd en veel gebruik gemaakt van eigen en kennis bij de deelnemers. De begrotingspost omvat ook activiteiten die te maken hebben met taxaties, verkoopadviezen en advisering met betrekking tot risico's van beheer en gebiedsontwikkeling. De kosten zijn behoorlijk lager dan begroot. Reden hiervoor is dat de Grondbank zich voornamelijk geconcentreerd heeft in het traject om te komen tot de afspraken over de ontwikkeling van het Middengebied. De kennis hiervoor was intern voorradig en voor het traject hoefde weinig externe kennis ingehuurd te worden.

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 het traject om te komen tot het Masterplan en de Overeenkomsten voor het Middengebied zijn er geen initiatieven van de Grondbank op dit vlak geweest.

Financiering

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

Financiering leningen

	Rekening	Herziene Begroting	Rekening
(x € 1.000)	2021	2021	2020
Rentelasten langlopende leningen	1.729	1.900	1.862
Opbrengsten kortlopende leningen	-69	0	-21
Totaal	1.660	1.900	1.841

Het verschil van de lagere uitgegeven rente wordt veroorzaakt door de negatieve rente op kortlopende leningen. Er is sprake van een negatieve rente op deze leningen van gemiddeld (negatief) 0,35%. Voor de begroting van 2021 was rekening gehouden met een te betalen rente van 0,5%. Derhalve zijn de rente-uitgaven lager dan begroot.

Te deactiveren ingevolge artikel 63 BBV

Er zijn geen gronden verkocht in dit boekjaar, derhalve is deze post nihil.

Afwaardering gronden

In de Koopovereenkomst is afgesproken dat de Grondbank op een budgetneutrale wijze afgesloten zal worden. Als gevolg van het inlopen van de verliesvoorziening dient hierdoor de boekwaarde zodanig afgeboekt te worden dat het eigen vermogen van de Grondbank neutraal is. Derhalve is een post afwaardering gronden van € 3.747.000 bij de lasten opgenomen.

2.2.2 PROGRAMMA BEHEER

Omschrijving van het programma

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

Kengetallen

Alle in eigendom zijnde gronden en gebouwen werden in 2021 verpacht, verhuurd of soms in bruikleen gegeven. De Grondbank heeft eind 2021 zes woningen in eigendom en een aantal bedrijfsgebouwen/loodsen. De woningen en bedrijfsgebouwen/loodsen zijn zoveel mogelijk verhuurd.

Wat willen we bereiken?

De gronden worden zo goed mogelijk verpacht en verhuurd, maar wel in het licht van (de planning van) de gebiedsontwikkeling. De duur van het gebruik zal afgestemd worden met de toekomstige

ontwikkeling en verkoop van gronden. De opstallen zijn opgeknapt, worden verhuurd en worden - indien mogelijk - verkocht. 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 hebben we bereikt?

De inkomsten voor de huren en pachten liggen op een hoger niveau met vorig jaar en hoger dan begroot. De gemiddelde pacht prijs per hectare is gemiddeld gelijk gebleven. Wel zijn meer hectares landbouwgrond in pacht uitgegeven, door de beëindiging van de laatste voortgezet gebruiken in 2020. Dit jaar zijn er geen incidentele huur- of gebruiksinkomsten geweest. Op grond van de Overeenkomsten zal in 2022 een nieuwe beheernota voor het Dagelijks Bestuur worden vastgesteld, waarin ingespeeld zal worden op de beoogde ontwikkeling van het Middengebied.

Wat heeft het gekost?

Financieel overzicht programma beheer met toelichting

	Rekening	Herziene Begroting	Rekening
(x € 1.000)	2021	2021	2020
BATEN			
Opbrengsten onroerende zaken	553	450	463
Totale baten	553	450	463
LASTEN			
Beheer- en onderhoudskosten OZ	64	75	98
Totale lasten	64	75	98
SALDO	489	375	365
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	489	375	365

Toelichting

Het verschil tussen het begrote en gerealiseerde saldo bedraagt € 114.000. Dit verschil wordt veroorzaakt door de hogere pachtinkomsten en de iets lagere beheer- en onderhoudskosten. De pachtinkomsten zijn hoger t.o.v. vorig jaar omdat in 2020 het laatste voortgezet gebruik van landbouwgronden is beëindigd en dat deze gronden in 2021 derhalve verpacht konden worden.

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

2.2.3 PROGRAMMA OVERHEAD

Omschrijving van het programma

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

Financieel overzicht programma Overhead met toelichting

Product (x € 1.000)	Rekening 2021	Herziene Begroting 2021	Rekening 2020
BATEN			
Totaal	0	0	0
LASTEN			
Personeel	138	150	170
Financiële administratie/accountancy	22	35	22
Kantoor- en bestuurskosten	38	60	34
Totaal	198	245	226

Toelichting

Onderstaand volgt een toelichting op de onderscheiden posten in relatie tot de programmabegroting 2021 binnen het programma Overhead. Het totaal aan kosten ligt € 47.000 lager dan begroot.

Personeel

De personeelslasten hebben betrekking op inzet van directeur en secretaris van de Grondbank evenals de ondersteuning van de secretaris. De uitgaven voor personeel zijn iets lager dan begroot. Dit heeft te maken met de inzet van de directeur en secretaris bij het traject om te komen tot de afspraken voor de ontwikkeling van het Middengebied. Deze inzet heeft voornamelijk in het eerste halfjaar van dit jaar plaatsgehad. Na de ondertekening van de Overeenkomsten is de tijdsbesteding minder geworden. Hierdoor zijn de kosten iets lager dan begroot.

Financiële administratie/accountancy

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

Kantoor- en bestuurskosten

Onder deze begrotingspost vallen onder meer de kosten voor secretariaat, kantoor, bestuur, automatisering en telefoon. Deze is lager dan begroot. Dit heeft te maken met lagere secretariaats-, kantoor- en vergaderkosten dan begroot. Dit heeft voor een beperkt deel ook te maken met de Coronacrisis.

2.3 ALGEMENE DEKKINGSMIDDELEN

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

Financieel overzicht algemene dekkingsmiddelen

	Rekening	Herziene Begroting	Rekening
(x € 1.000)	2021	2021	2020
BATEN			
Doorberekening aan deelnemers geactiveerd conform artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV	0	0	2.255
Vermindering verliesvoorziening	1.385	1.900	0
Totale baten	1.385	1.900	2.255
LASTEN			
Mutatie eigen vermogen	0	0	0
Totale lasten	0	0	0
SALDO	1.385	1.900	2.255
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	1.385	1.900	2.255

Doorberekening aan de deelnemers/activeren conform artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV

Vanaf 2012 kwamen de jaarlijkse netto lasten voor rekening van de deelnemers. In de begroting van 2021 was een bedrag van € 1.900.000 opgenomen om aan de deelnemers in rekening te brengen. Op grond van de Overeenkomsten heeft het AB bij besluit van 4 november 2021 bij begrotingsherziening besloten de deelnemersbijdrage te activeren op de boekwaarde van de Voorraden op grond van artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV. Derhalve is de begrote deelnemersbijdrage voor 2021, groot € 1.900.000 niet aan de deelnemers in rekening gebracht. Aangezien de Grondbank in 2021 buiten het inlopen van de verliesvoorziening en afwaardering gronden een negatief operationeel resultaat gehaald heeft van € 1.385.000 wordt deze conform de afspraken in de Koopovereenkomst overeenkomstig artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV geactiveerd.

2.4. PARAGRAFEN

2.4.1 WEERSTANDSVERMOGEN EN RISICO'S

Het weerstandsvermogen van de Grondbank is per 31 december 2021 nihil. Onder weerstandcapaciteit verstaat het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) de middelen en mogelijkheden waarover de Gemeenschappelijke Regeling kan beschikken om niet-begrote kosten af te dekken.

De deelnemers van de Grondbank staan van rechtswege garant voor de algemene reserve. Dat het weerstandsvermogen nihil is past in het kader van de gemaakte afspraken zoals vastgelegd in de Overeenkomsten.

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

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

Risico voorraden

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

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

Risico financiering

De Grondbank is tot 2025 voor het grootste gedeelte gefinancierd met langlopende leningen met vaste rente. De Grondbank loopt nauwelijks enig risico dat de komende jaren tot einde van de looptijd van de Grondbank in 31 december 2024 meer rente betaald dient te worden dan begroot. Indien uitgegaan wordt van een herfinanciering van het resterende gedeelte van de langlopende leningen eind 2024, zijnde € 50 mln., bedraagt de jaarlijkse rente bij 2,7% € 1,35 mln. Indien met een hogere of lagere rente gefinancierd dient te worden, geeft dat een hogere respectievelijk lagere rentelast van € 500.000 per procent.

Een onderdeel van de afspraken in de Koopovereenkomst is dat de toekomstige financiering van het niet vastgelegde gedeelte van haar leningenportefeuille afgestemd zal gaan worden met de gemeente Zuidplas om de renterisico's zoveel mogelijk beperken. Deze afspraken zullen op de een of andere wijze gekoppeld worden aan de grondverkoop. Voor het geval dat de verkoop van de gronden aan de gemeente Zuidplas niet doorgaan heeft de Grondbank dat op een zodanige wijze gefinancierd dat de renterisico's beperkt blijven. In een dergelijk geval ligt het voor de hand dat de looptijd van de Grondbank verlengd zal gaan worden en dus gefinancierd dient te worden. Het risico dat de verkoop van de gronden niet doorgaat wordt niet hoog geschat, maar is niet uit te sluiten en om deze reden is de afspraak in de Koopovereenkomst opgenomen met de gemeente Zuidplas om het renterisico voor de toekomst bij verschillende scenario's zoveel mogelijk te beperken. Om op een goede wijze hierop in 2022 in te spelen is de Grondbank thans ook voor een belangrijk deel met kortlopende leningen gefinancierd.

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 de gemeente Zuidplas zal hiermee nadrukkelijk rekening gehouden worden en dit is ook onderdeel van de afspraken in de Koopovereenkomst.

Risico Vennootschapsbelastingplicht

De Belastingdienst heeft op grond van de activiteiten 2016 tot en met 2019 geoordeeld dat de Grondbank niet vennootschapsbelastingplichtig is. Bij ongewijzigde omstandigheden geldt dit ook voor de opvolgende jaren. Het beleid en uitvoering van de Grondbank is voor 2021 niet gewijzigd ten opzichte van 2016 tot en met 2019, derhalve is de Grondbank ook voor deze jaren niet vennootschapsbelastingplichtig. Ook voor de komende jaren tot aan de opheffing van de Grondbank zal het beleid niet wijzigen.

Overige risico's

De Grondbank loopt op de andere onderdelen nauwelijks risico dat de kosten aanzienlijk zullen toenemen. De voorraden omvatten voor meer dan 90% landbouwgronden, waarmee fysiek een

verwaarloosbaar risico gelopen wordt. Er bestaan ook geen verzekeringen om landbouwgrond tegen risico's te verzekeren. De financiering omvat ongeveer 75% van de uitgaven. 25% Van de uitgaven omvatten de uitgaven van personeel, inhuur, beheer en dergelijke. Risico's van enige omvang op exploitatie loopt de Grondbank op grond van haar huidige doelstellingen derhalve niet.

Gebeurtenissen na balansdatum

De inval van Rusland in Oekraïne heeft gevolgen voor de Nederlandse economie. Uit een analyse van De Nederlandse Bank, d.d. 17 maart jl., blijkt dat de economische groei in ons land zal dalen en de al hoge inflatie nog verder oploopt. Voor zover thans te overzien zijn de gevolgen van deze oorlog voor de Grondbank niet merkbaar. Door de toename van de inflatie is niet uitgesloten dat de rente zal gaan stijgen en om deze reden is de Grondbank in overleg met de gemeente Zuidplas om afspraken te maken over de financiering in de toekomst. De oorlog zal naar verwachting geen invloed hebben over de afwikkeling van de gemaakte afspraken in de Overeenkomsten.

Kengetallen

Netto schuldquote & de netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen

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

Solvabiliteitsratio

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

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	393%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	393%
Solvabiliteitsratio	4%
Grondexploitatie	413%
Structurele exploitatieruimte	2%

2.4.2 PARAGRAAF FINANCIERING

De Grondbank heeft voor de realisatie van haar doelstellingen behoefte aan externe financiering. In 2005 heeft de Grondbank een rekening courant, met een maximum van € 2 mln., bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) geopend en heeft de Grondbank een aantal langlopende leningen afgesloten.

Met de Staat der Nederlanden is eind 2013 een rekening courant overeenkomst gesloten. Dit vanwege een wettelijke verplichting aan alle openbare lichamen die op basis van de wet Financiering decentrale overheden (Fido) verplicht worden tot deelname aan het Schatkistbankieren. Hiertoe is een werkrekening geopend bij de BNG om overtollige liquide middelen van de Grondbank van en naar de schatkist mogelijk te maken.

Per 1 januari 2021 is de Grondbank met één langlopende lening voor een totaalbedrag van € 65 mln. gefinancierd. Deze langlopende lening is aangegaan tot 2025, jaarlijks wordt er hiervan tot 2025 € 5 mln. afgelost, en er kan niet boetevrij vervroegd worden afgelost.

In 2021 is er een aantal kortlopende leningen aangegaan. De reden voor het kortlopend karakter heeft te maken met de afspraken in de Koopovereenkomst met de gemeente Zuidplas over het afstemmen van de financiering van de Grondbank in relatie tot de uitname van de gronden en de planologische risico's die te maken hebben met de uitname en de nog beperkte looptijd van de Grondbank. De huidige looptijd van de Grondbank speelt hierbij een rol. Deze loopt tot 2025 en de Grondbank kan geen leningen aantrekken langer dan haar looptijd.

Uitstaande totale langlopende leningen per 31 december 2021

Leningnr.	Looptijd tot	Bedrag	Rente %
40.110.976	31-12-2024	60.000.000	2,66
40.115.115	04-10-2022	7.000.000	-0,10
Totaal		67.000.000	2,37

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 2021 aangegeven:

Renterisiconorm langlopende schuld

Omschrijving	2021
(x € 1.000)	
Begrotingstotaal	23.870
Renterisiconorm, 20% van het begrotingstotaal met een minimum van € 2,5 mln.	4.774
Aflossingen in 2021 op langlopende schuld	5.000

Het overzicht laat zien dat de renterisiconorm in 2021 op ca. € 4.8 mln. was gesteld.

In 2021 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 2021 bedraagt als volgt:

Renterisiconorm kortlopende schuld

Omschrijving	2021
(x € 1.000)	
Begrotingstotaal	23.870
Kasgeldlimiet 8,2% van begrotingstotaal	1.957
Kortlopende schuld eind 2021	26.000

Uit het bovenstaande blijkt dat in 2021 de renterisiconorm was gesteld op € 1.957.000.

Ultimo 2021 bedroeg de kortlopende schuld € 26 mln. Formeel is niet voldaan aan deze norm. Feitelijk kan de Grondbank structureel niet aan deze norm voldoen omdat er sprake is van een onkante verhouding tussen het begrotingstotaal en de vreemd vermogenspositie van de Grondbank. Dit is met de toezichthouder besproken en er is ontheffing aangevraagd en verkregen voor de feitelijke positie van de Grondbank in relatie tot deze norm.

2.4.3 PARAGRAAF BEDRIJFSVOERING

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

2.4.4 PARAGRAAF GRONDBELEID

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

Het grondbeleid wordt vormgegeven door het USK (Uitgifte Strategie Kader). In 2018 is het huidige vigerende USK2018 na een inspraakprocedure bij de deelnemers door het AB voor de komende jaren vastgesteld.

In het USK2018 is vastgesteld dat de Grondbank, haar beleid en de kaders ondersteunend zijn aan de doelen van de gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder. Aangezien bij het opstellen nog de nodige besluiten genomen dienen te worden in het kader van de Zuidplas gebiedsontwikkelingen is dit USK beleidsarm van opzet. In 2021 de nodige besluiten zijn genomen voor de gebiedsontwikkeling is dit USK deels achterhaald en in 2022 zal een nieuw USK worden vastgesteld passend in het afsprakenkader welke gemaakt is.

De gemaakte afspraken in de Overeenkomsten zullen leidend zijn voor de invulling voor het USK2022

2.4.5 PARAGRAAF IMPACT COVID-19

Nederland is sinds maart 2020 in de greep van het Corona-virus.

De Grondbank heeft in 2021 relatief beperkt hinder ondervonden aan COVID-19. De operationele activiteiten hebben doorgang kunnen vinden door het “werken op afstand” en dit heeft tot beperkte inefficiënties in de uitvoering van de taken van de Grondbank geleid. Wel hebben controles op het beheer minder plaatsgevonden dan in het verleden. De gevolgen van het coronavirus voor de Grondbank op de (midden-)lange termijn zijn gekoppeld aan de gebiedsontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder. De risico's hieromtrent op de programma's van de Grondbank zijn reeds toegelicht in de paragraaf weerstandsvermogen en risico's.

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.

Vorraden

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

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor verwachte oninbaarheid is een voorziening in mindering gebracht. De voorziening wordt statistisch 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.

Viottende passiva

De viottende passiva worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Baten en lasten

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

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

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 2021	Herziene Begroting 2021
Programma voorraden		
Baten	21.004	21.520
Lasten	5.427	2.550
Subtotaal	15.577	18.970
Programma beheer		
Baten	553	450
Lasten	64	75
Subtotaal	489	375
Programma Overhead		
Baten	0	0
Lasten	198	245
Subtotaal	-198	-245
Dekkingsmiddelen		
Doorberekening aan de deelnemers	0	0
Activeren o.g.v. art. 63 BVV	1.385	1.900
Subtotaal	1.385	1.900
Gerealiseerde totaalsaldo van baten en lasten	17.253	21.000
Onttrekking reserves	0	0
Gerealiseerd resultaat	17.253	21.000

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

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 2021 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 2021	Herziene Begroting 2021	Jaarrekening 2020
Baten	22.942	23.870	3.015
Lasten	5.689	2.870	2.599
Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten	17.253	21.000	416
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	17.253	21.000	416
Waarvan incidentele baten:			
- vrijval verliesvoorziening	21.000	21.000	0
- vrijval voorziening btw	0		0
- baten grondverkoop	0	500	415
Totaal incidentele baten	21.000	21.500	415
Waarvan incidentele lasten:			
- toevoeging aan voorziening	0	0	-
- buitengewone lasten	0	0	129
- deactivering grondwaarde (i.v.m. verkoop)	0	500	415
Afwaardering gronden	3.747	0	0
Totaal incidentele lasten	3.747	500	544
Resultaat incidenteel	17.253	21.000	-129
Resultaat structureel	0	0	545

Voorstel bestemming resultaat

Het in 2021 gerealiseerde resultaat van de jaarrekening bedraagt € 17.253.000 als resultaat uit de bedrijfsvoering. Voorgesteld wordt om dit resultaat aan de algemene reserve toe te voegen.

3.3 OVERZICHT VAN DE BALANS MET TOELICHTING

	Rekening 31-12-2021	Rekening 31-12-2020
<i>(x € 1.000)</i>		
ACTIVA		
<u>Vlottende activa</u>		
Voorraden		
Onderhanden werk, Grondbank zonder transformatie	92.650	95.012
Af: voorziening Grondbank	0	-21.000
	92.650	74.012
Uitzettingen, looptijd korter dan 1 jaar		
Vorderingen op openbare lichamen	283	310
Overige vorderingen	127	22
Uitzettingen in 's Rijkschatkist met een rente typische looptijd korter dan één jaar	0	2.700
Liquide middelen		
Banksaldi	539	344
Overlopende activa		
Overige nog te ontvangen bedragen en de vooruitbetaalde bedragen die ten laste van volgende begrotingsjaren komen.	0	0
Totaal	93.599	77.388
PASSIVA		
<u>Vaste passiva</u>		
Eigen vermogen		
Algemene reserve	-17.253	-17.253
Bestemmingsreserves		0
Gerealiseerde resultaat	17.253	416
Voorzieningen		
Voorzieningen voor verplichtingen, verliezen en risico's	0	0
Vaste schulden, looptijd langer dan 1 jaar		
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	67.000	65.000
<u>Vlottende passiva</u>		
Netto vlottende schulden		
Overige kasgeldleningen	26.000	29.000
Banksaldi	0	0
Overige schulden	25	65
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	574	160
Totaal	93.599	77.388

Toelichting

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

Activa

Vlottende activa

Voorraden

	Boekwaarde per (x € 1.000) 31-12-2020	Investe- ringen 2021	Afwaard. gronden	Opbrengsten 2021	Boekw. per 31-12-2021	Mutatie
Boekwaarde Grondbank	95.012	1.385	3.747	0	92.650	-2.362
Af: voorziening grondvoorraden	-21.000	0		21.000	0	21.000
Totaal	74.012	1.385	3.747	21.000	92.650	18.638

Conform de toelichting op de Verordening Financieel Beleid en Beheer worden de verworven gronden beschouwd als voorraden in de zin van artikel 38 van het BBV. De bijkomende kosten voor de gronden, die voor eigen rekening en risico zijn aangekocht, worden in 2021 geactiveerd conform artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV. De in de balans aangegeven voorraad gronden per 31 december 2021 zijn allemaal gronden voor eigen rekening en risico van de Grondbank en zijn allemaal onderdeel van de Koopovereenkomst tussen de Grondbank en de gemeente Zuidplas en bedragen ca. 296 ha voor een boekwaarde van ca. € 92,5 mln.

De marktwaarde van de gronden zijn gebaseerd op de Koopovereenkomst. Op grond van deze afspraken is de verliesvoorziening van € 21 miljoen dit boekjaar ingelopen en op grond van het inlopen van de verliesvoorziening en de afspraken in de Koopovereenkomst inzake het budgetneutraal afsluiten van de Grondbank is de boekwaarde van de gronden met € 3.747.000 afgeboekt

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

Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

Vorderingen Openbare lichamen

	Boekwaarde per (x € 1.000) 31-12-2021	Boekwaarde per 31-12-2020
Te vorderen btw	0	16
Nog te ontvangen van deelnemers	283	294
Totaal	283	310

Overige vorderingen

	Boekwaarde per	Boekwaarde per
(x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Overige vorderingen	0	0
Nog te ontvangen van derden	127	22
Vooruitbetaalde bedragen	0	0
Totaal	127	22

Verloop nog te ontvangen bedragen van derden

	Boekwaarde per	Boekwaarde per	
(x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020	Mutatie
Boekwaarde	127	22	105
Af: voorziening oninbaarheid	0	0	0
Balanswaarde	127	22	105

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

	Boekwaarde per	Boekwaarde per
(x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Schatkistbankieren	0	2.700
Totaal	0	2.700

Schatkistbankieren

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

Schatkistbankieren

(x € 1.000)	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
Op dagbasis buiten 's				
Rijkschatkist gehouden				
middelen	373	344	158	539
Drempelbedrag	250	250	1.000	1.000
Ruimte onder drempelbedrag	0	0	822	461
Overschrijding van het				
drempelbedrag	123	94	0	0

Per 1 juli 2021 is het drempelbedrag voor de Grondbank verhoogd van € 250.000 naar € 1 mln. Dit is een voor de Grondbank welkome aanpassing. De oude norm was moeilijk haalbaar gezien de wijze waarop de betalingen binnen de Grondbank georganiseerd is (6 ogen principe). De eerste twee kwartalen hebben er overschrijdingen van het drempelbedrag plaatsgevonden. Dit had enerzijds te maken met iets hogere en/of lagere uitgaven door de Grondbank kort ervoor of zelfs op de desbetreffende dag dan verwacht en heeft te maken met het zes ogen principe bij betalingen. Dit betekent dat betalingen vaak enkele dagen vergen. De afwijkingen zijn overigens beperkt en vallen binnen de nieuwe norm.

Liquide middelen

	Boekwaarde per 31-12-2021	Boekwaarde per 31-12-2020
(x € 1.000)		
Liquide middelen	539	344
Totaal	539	344

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 31-12-2021	Boekwaarde per 31-12-2020
(x € 1.000)		
Algemene reserve	-17.253	-17.253
Bestemmingsreserves	0	0
Gerealiseerd resultaat	17.253	416
Totaal	0	-16.837

Het verloop in 2021 wordt in het hierna opgenomen overzicht per reserve weergegeven:

(x € 1.000)	Boekwaarde 31-12-2020	Toe- voeging	Ont- trekking	Bestemming resultaat vorig boekjaar	Boekwaarde 31-12-2021
Algemene reserve	- 17.253	0	0	0	-17.253
Bestemmingsreserve	0	0	0	0	0
Totaal	-17.253	0	0	0	-17.253

Algemene reserve

De algemene reserve is negatief omdat de marktwaarde van de gronden tot 2021 lager was dan de boekwaarde.

Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen in 2021 wordt in het hierna opgenomen overzicht weergegeven:

Voorzieningen

(x € 1.000)	Boekwaarde 31-12-2020	Toe- voeging	Vrijval	Aan- wending	Boekwaarde 31-12-2021
Voorziening	0	0	0	0	0
Totaal	0	0	0	0	0

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

Vaste schulden met een rente typische looptijd langer dan 1 jaar

Leningen O/G binnenlandse bank (€)

In 2021 zijn er geen leningen afgelost. Wel is € 5 mln. afgelost op de huidige lening.

Verloopstaat leningen met een looptijd langer dan 1 jaar

(x € 1.000)	Boekwaarde 31-12-2020	Vermeerderingen	Aflossingen in 2021	Boekwaarde 31-12-2021
Leningen O/G:				
40.110.976	65.000	0	5.000	60.000
40.115.155		7.000	-	7.000
Totaal	65.000	7.000	5.000	67.000

Viottende passiva

Viottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar

	Boekwaarde per	Boekwaarde per
(x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Overige kasgeldleningen	26.000	29.000
Banksaldi	0	0
Overige schulden	25	65
	26.025	29.065

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)

	Boekwaarde per	Boekwaarde per
(x € 1.000)	31-12-2021	31-12-2020
Nog terug te betalen Gemeente Zuidplas	66	67
Nog te betalen btw	14	0
Bedragen in depot	31	36
Nog te betalen rente leningen o/g BNG	0	0
Schulden aan openbare lichamen	416	0
Nog te betalen kosten	33	39
Vooruit gefactureerd	14	18
Totaal	574	160

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 2021 van de uitstaande leningen.

3.4 NIET UIT DE BALANS BLIKKENDE VERPLICHTINGEN

Nabetalingen

De Grondbank is voor een aantal van de aangekochte gronden verplichtingen aangegaan tot het verrichten van een nabetaling bij onherroepelijke bestemmingswijziging naar woningbouw en

bedrijven. De verplichting voor nabetaling voor glastuinbouw is komen te vervallen door verloop van de nabetalingstermijnen. De huidige vigerende bestemmingsplannen hebben niet tot betalingsverplichtingen geleid. Deze mogelijke verplichtingen voor de verschillende gronden zijn voor een grootste gedeelte in 2020 beëindigd. De mogelijk maximale verplichtingen ten gevolge van een onherroepelijke bestemmingswijziging op alle hierbij betrokken gronden, welke plaatsvinden voor het verlopen van de afgesproken einddatum in 2030 bedraagt ruim € 2 mln. Gezien de ligging van deze gronden is de kans op nabetaling gering.

Vennootschapsbelasting

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

3.5 TAAKVELDENOVERZICHT

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

Taakveldenoverzicht

Hoofdttaakveld (x € 1.000)	Taakveld	Baten	Lasten
0 bestuur en ondersteuning	0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	553	64
	0.4 Ondersteuning organisatie		198
	0.5 Treasury		1.680
	0.8 Overige baten en lasten	22.389	21.000
8 VHROSV	8.2 Grondverwerving	0	0
	Totaal	22.942	22.942

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 2020	1/1-31/12		
Omvang dienstverband (in fte)	0,73		
Gewezen topfunctionaris?	Nee		
(Fictieve) dienstbetrekking	Nee		
Individueel WNT-maximum	€ 209.000		
Beloning	€ 111.492		
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 0		
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0		
<i>Subtotaal</i>	€ 111.492		
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ 0		
Totaal bezoldiging	€ 111.492		
Motivatatie overschrijding	N.v.t.		
Gegevens 2020:			
<i>Functie</i>	<i>Directeur</i>		
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1 – 31/12		
Omvang dienstverband (in fte)	0,85		
Beloning	€ 129.404		
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 0		
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0		
Totaal bezoldiging 2020	€ 129.404		
Toezichthoudende topfunctionarissen			
Functiegegevens	Algemeen bestuur	Dagelijks bestuur	Secretaris
Aanvang/einde functieervulling 2021	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Individueel WNT-maximum	€ 40.200	€ 40.200	€ 40.200
Beloning	€ 0	€ 0	€ 35.520
Belastbare onkostenvergoeding	€ 0	€ 0	€ 0
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0
<i>Subtotaal</i>	€ 0	€ 0	€ 35.520
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal bezoldiging	€ 0	€ 0	€ 35.520
Motivatatie Overschrijding	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020:			
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Beloning	€ 0	€ 0	€ 34.693
Belastbare onkosten-vergoedingen	€ 0	€ 0	€ 0
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0