



ontwerp
**Programmabegroting 2023
en meerjarenbegroting
2024**

GRONDBANK RZG ZUIDPLAS

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Structuur Grondbank	3
2	Programma's	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	5
2.3	Programma voorraden	7
2.3.1	Financieel overzicht programma voorraden met toelichting	9
2.4	Programma beheer	11
2.4.1	Financieel overzicht programma beheer met toelichting	12
2.5	Programma overhead	12
3	Diverse paragrafen	14
3.1	Algemeen	14
3.2	Risicoparagraaf	14
3.3	Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing	18
3.4	Financieringsparagraaf	18
3.5	Paragraaf Grondbeleid	20
3.6	Paragraaf Bedrijfsvoering	21
4	Overzicht programmabegroting 2023 en meerjarenbegroting 2024	22
4.1	Overzicht van de baten en lasten programmabegroting 2023	22
4.2	Begroting 2023 en meerjarenbegroting 2024	24
4.3	Geprognosticeerde balans 2023-2024	25
4.4	Taakveldenoverzicht	27

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Hierbij treft u de programmabegroting van de gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas, hierna Grondbank genoemd, aan voor het jaar 2023, inclusief de meerjarenraming voor 2024. Het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) heeft als uitgangspunt gediend voor het opstellen van de begroting.

De Grondbank is in 2004 opgericht met als doelstelling strategische grondverwerving in de Zuidplaspolder. In 2011 heeft de Grondbank een gewijzigde opdracht gekregen en functioneert primair als beheer- en gronduitgiftebedrijf. In 2015 is de gewijzigde gemeenschappelijke regeling van de Grondbank vastgesteld en is de looptijd van de Grondbank verlengd tot 2025. Thans bezit de Grondbank ca. 296 ha aan gronden en deze zijn bijna allemaal gelegen in de gemeente Zuidplas. De meerjarenbegroting omvat alleen het jaar 2024 om reden dat de Grondbank een looptijd heeft tot 2025.

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

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

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

1.2 Structuur Grondbank

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

Het Algemeen Bestuur

Het Algemeen Bestuur (AB) bestaat uit 10 leden, 2 leden per deelnemer (provincie Zuid-Holland en de gemeenten Rotterdam, Zuidplas, Gouda en Waddinxveen). Deze leden en haar plaatsvervangers zijn door de raden en staten van de deelnemers benoemd. De leden van het

AB zijn afkomstig uit de colleges van Burgemeester en Wethouders, respectievelijk Gedeputeerde Staten.

Het Dagelijks Bestuur

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

Voorzitter

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

Secretaris en directeur

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

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

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

2 Programma's

2.1 Inleiding

Een begroting van de Grondbank dient gebaseerd te zijn op haar vigerende Uitgifte Strategie Kader (USK) en beleidskaders zoals vastgesteld door haar deelnemers en in het Bestuurlijk Overleg Zuidplaspolder (BOZ).

Gezien de looptijd van de Grondbank tot 2025 omvat de meerjarenbegroting één jaar (2024) en niet de gebruikelijke drie jaren. De reden is dat in 2025 de Grondbank op grond van de Gemeenschappelijke Regeling beëindigd wordt. De programmabegroting 2023 en de meerjarenbegroting 2024 is een begroting welke uitvoering geeft aan de volgende bestuurlijke besluiten:

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

De Bestuurlijke overeenkomst en Koopovereenkomst worden hierna de **Overeenkomsten** genoemd.

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

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

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

2.2 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

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

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor de begroting en de jaarrekening vormt de leiding van de Grondbank zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel

kunnen zijn voor de waardering en resultaatbepaling van opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende rekeningposten.

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

Uitzettingen, looptijd korter dan 1 jaar

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

Liquide middelen

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

Voorzieningen

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

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

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

Langlopende schulden

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

Vlottende schulden, korter dan 1 jaar en overlopende passiva

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

Baten en lasten

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

2.3 Programma voorraden

Omschrijving van het programma

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

Kengetallen

Hieronder volgt een overzicht van de gronden en financiering zoals geschat per 1 januari 2023.

Omschrijving	Verwachting 2023
Gronden voor eigen rekening en risico Grondbank	ca. 290 ha
Langlopende financiering	€ 90 mln.
Af te lossen langlopende leningen 2023	5 mln.
Gemiddeld rentepercentage leningen	1,75%
Gemiddeld rentepercentage kortlopende leningen	0,5%

Wat willen we bereiken?

De Grondbank heeft eind 2021 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 aan de gemeente Zuidplas zoals overeengekomen in de Koopovereenkomst.

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

Wat gaan we daarvoor doen?

Uitvoering geven aan de afspraken zoals neergelegd in de Overeenkomsten en het USK 2022.

Wat mag het kosten?

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

2.3.1 Financieel overzicht programma voorraden met toelichting

(x € 1.000)	Begroting 2023	Begroting 2022	Voorlopige Jaarrekening 2021
Product			
BATEN			
Grondverkoop	0	3.000	0
Overige baten	0	0	4
Buitengewone lasten	0	0	0
Vermindering verliesvoorziening	0	11.000	21.000
Totale baten	0	14.000	21.004
LASTEN			
Inhuur	50	50	20
Te deactiveren i.g.v. art. 63 BBV	0	3.000	0
Financiering	1.650	1.750	1.660
Afwaardering gronden	0	0	3.747
Totale lasten	1.700	4.800	5.427
Saldo baten en lasten	-1.700	9.200	15.577
Onttrekking reserve	0	0	0
Saldo na onttrekking reserves	-1.700	9.200	15.577

Toelichting

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

Baten

Grondverkopen

Op grond van de Koopovereenkomst zullen na het onherroepelijk worden van de relevante bestemmingsplannen alle gronden van de Grondbank verkocht worden aan de gemeente Zuidplas. Aangezien tussentijds verkopen geen doel op zich is, zijn geen opbrengsten van grondverkopen begroot. Incidentele verkopen zijn nog wel mogelijk, maar alleen na de gebruikelijke goedkeuringsprocedure en met instemming van de gemeente Zuidplas.

Te activeren i.g.v. artikel 63 BBV

In 2021 is de verliesvoorziening op grond van de Overeenkomsten ingelopen. Op grond van de gemaakte afspraken wordt het resultaat van de baten en lasten geactiveerd op de voorraden.

Vermindering verliesvoorziening

De verliesvoorziening is in 2021 ingelopen. Hiervoor is een begrotingswijziging in 2021 door het Algemeen Bestuur goedgekeurd en in de jaarrekening 2021 opgenomen. De begroting van 2022 hoeft niet aangepast te worden op grond van de Gemeenschappelijke regeling van de Grondbank.

Lasten

Inhuur

Deze kosten worden veroorzaakt door gevraagde inzet van medewerkers van de deelnemers en inhuur van derden voor onder meer de afwikkeling van de Grondbank, fiscale en boekhoudkundige zaken en eventuele tussentijdse verkopen op verzoek van derden. De Grondbank heeft een terughoudend inhuurbeleid en maakt daar waar mogelijk gebruik van specifieke expertise bij de deelnemers.

De onderverdeling van de post inhuur is als volgt.

(x € 1.000)	Voorlopige		
	Begroting 2023	Begroting 2022	Jaarrekening 2021
Aan- en verkoop/taxaties	10	10	19
Advisering	30	30	1
Juridische bijstand	10	10	0
Totaal	50	50	20

Financiering

Aan het begin van 2023 heeft de Grondbank naar verwachting een bedrag van ca. € 91 mln. aan langlopende leningen uitstaan. Dit bestaat voor € 55 mln. uit bestaande leningen en € 36 mln. aan in 2022 aan te trekken langlopende leningen. In 2023 wordt € 5 mln. van de thans bestaande leningen afgelost. In 2023 zal wel beperkt een beroep gedaan moeten worden op kortlopende financieringen. Deze leningen zijn conservatief begroot tegen een rente van 0,5%.

2.4 PROGRAMMA BEHEER

Omschrijving van het programma

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

Kengetallen

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

Wat willen we bereiken?

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

Wat gaan we daarvoor doen?

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

Wat mag het kosten/opbrengen?

Een groot gedeelte van de beheerkosten bestaan uit vaste kosten zoals onroerend goed belasting, waterschapslasten, verzekeringen en leges Grondkamer. Een ander deel bestaat uit de personeelskosten en onderhoud aan de onroerende zaken.

In de begroting is geen substantiële post opbrengsten voor ander tijdelijk gebruik dan verhuren en verpachten opgenomen. Bij het aanpassen van het beheer ten behoeve van de toekomstige inrichting van het Middengebied van de Zuidplaspolder op grond van het Masterplan zullen de opbrengsten ten opzichte van voorgaande jaren iets verminderen. Dit heeft te maken met verminderde huuropbrengsten van de opstallen, door een terughoudend verhuurbeleid en verminderde pacht opbrengsten in het kader van duurzaamheidseisen. Deze duurzaamheidseisen geven beperkingen in de agrarische bedrijfsvoering van de gronden en om deze reden zal de pacht prijs lager zijn.

2.4.1 Financieel overzicht programma beheer met toelichting

(x € 1.000)	Begroting	Begroting	Voorlopige
Product	2023	2022	Jaarrekening
			2021
BATEN			
Opbrengsten onroerende zaken	500	450	553
Subtotaal baten	500	450	553
LASTEN			
Beheer-/onderhoudskosten	75	75	64
Subtotaal lasten	75	75	64
Totaal	425	375	489

Toelichting

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

Opbrengsten onroerende zaken

De opbrengsten pacht en huur zijn in de begroting 2023 lager begroot dan het resultaat in 2021. Er wordt vanuit gegaan dat de verhuringen en verpachtingen meer plaatsvinden in het kader van de toekomstige inrichting van het Middengebied. Verder zullen in de pachtovereenkomsten de duurzaamheidseisen meer tot uitdrukking komen. Ook worden de bedrijfsmatige opstallen terughoudender verhuurd. Dit zal leiden tot verminderde inkomsten.

Beheer en onderhoudskosten

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

2.5 PROGRAMMA OVERHEAD

Omschrijving van het programma

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

Financieel overzicht programma overhead met toelichting

(x € 1.000) Product	Voorlopige		
	Begroting 2023	Begroting 2022	Jaarrekening 2021
LASTEN			
Personeel	100	125	138
Financiële administratie/accountancy	25	35	22
Kantoor- en bestuurskosten	40	50	38
Totaal	165	210	198

Toelichting

Personeel

De personeelslasten bestaan uit de kosten van de directeur, de secretaris en de directe ondersteuning van het bestuur en de secretaris. De post is lager dan in 2022 en minder dan gerealiseerd dan in 2021. Naar verwachting zal de uitwerking van de Overeenkomsten minder tijd vergen van de directeur en secretaris dan het tot stand brengen van deze afspraken.

Kantoor- en bestuurskosten

Onder deze begrotingspost vallen onder meer de kosten voor secretariaat, kantoor, bestuur, automatisering en telefoonkosten. Vanaf 2018 huurt de Grondbank kantoorruimte in het gemeentehuis van Zuidplas.

2.6 ALGEMENE DEKKINGSMIDDELEN

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

Financieel overzicht algemene dekkingsmiddelen

	Begroting 2023	Begroting 2022	Voorlopige Jaarrekening 2021
<i>(x € 1.000)</i>			
BATEN			
Doorberekening aan deelnemers geactiveerd conform artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV	0	0	0
Vermindering verliesvoorziening	1.440	1.635	1.385
Totale baten	1.440	1.635	1.385
LASTEN			
Mutatie eigen vermogen	0	0	0
Totale lasten	0	0	0
SALDO	1.440	1.635	1.385
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	1.440	1.635	1.385

3. Diverse paragrafen

3.1 Algemeen

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

3.2 Risicoparagraaf

Risico voorraden

In de voorlopige Jaarrekening van 2021 is de verliesvoorziening ingelopen op grond van de afspraken die zijn opgenomen in de Overeenkomsten. Het grootste risico voor de Grondbank is thans dat de bestemmingen wonen en werken bij het in procedure te brengen bestemmingsplan of omgevingsplan voor het Middengebied definitief niet onherroepelijk worden. Naar verwachting zullen in 2022 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 dusdanig extreme situatie zal het totale verlies tussen de € 60 en € 70 mln. kunnen bedragen.

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

Risico financiering

De Grondbank is tot 2025 voor het grootste gedeelte gefinancierd met langlopende leningen met vaste rente. De Grondbank loopt 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 te beperken. Deze afspraken zullen op

de een of andere wijze gekoppeld worden aan de grondverkoop. Voor het geval dat de verkoop van de gronden aan de gemeente Zuidplas niet 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 om met de gemeente Zuidplas 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.

Hieronder volgt een overzicht van de thans bekende langlopende leningen per 1 januari 2022:

Lening nummer	Looptijd tot	Bedrag (€)	Rente (%)
40.110.976	31 december 2024	60.000.000	2,66
40.115.115	4 oktober 2022	7.000.000	-0,10
Totaal		67.000.000	2,37

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 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 fiscus. Dit geldt vooral voor de overtollige gronden, gronden met opstallen en overhoeken. De grondaankopen zijn voor het overgrote gedeelte vrij van btw geschied. De te verrekenen btw betreft voornamelijk de btw op de ingehuurde diensten van de deelnemers en derden. Naar grove schatting is jaarlijks voor totaal ca. € 50.000 aan btw verrekend. Het totale risico bedraagt ca. € 250.000.

Bij verkoop aan de gemeente Zuidplas zal er terdege rekening mee gehouden worden dat de verkopen voor het ontwikkelgebied in btw-sfeer plaatsvinden. Indien een deel van de gronden niet (meer) verkocht kan worden voor de beoogde ontwikkelingsprojecten, bijvoorbeeld omdat die gronden conform de nieuwe besluiten niet meer ontwikkeld zullen worden, dan zullen deze gronden niet met btw belast verkocht worden. Het beleid is erop gericht om de btw boekhouding zodanig in te vullen dat er geen of nauwelijks bedragen terug gevorderd kunnen worden door de Belastingdienst.

Risico Grondexploitatie

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

Risico Vennootschapsbelasting

De belastingdienst heeft op grond van de activiteiten 2016 tot en met 2019 geoordeeld dat de Grondbank niet vennootschapsbelastingplichtig is. Bij ongewijzigde omstandigheden geldt dit ook voor de opvolgende jaren. Het beleid en uitvoering van de Grondbank is voor 2021 niet gewijzigd ten opzichte van 2016 tot en met 2019, derhalve is de Grondbank ook voor deze jaren niet vennootschapsbelastingplichtig. Ook deze begroting gaat hiervan uit.

Overige risico's

De Grondbank loopt op andere onderwerpen nauwelijks risico dat de kosten aanzienlijk zullen toenemen. De voorraden omvatten voor meer dan 90% landbouwgronden, waarmee fysiek een verwaarloosbaar risico gelopen wordt. Er bestaan ook geen verzekeringen om landbouwgrond tegen risico's te verzekeren.

De financiering omvat ongeveer 90% van de uitgaven. 10% van de uitgaven omvatten de kosten van personeel, inhuur, beheer en dergelijke. Risico van enige omvang op die aspecten loopt de Grondbank niet.

Kengetallen

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

De kengetallen die opgenomen moeten worden, zijn de volgende:

Netto schuldquote & de netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen

De netto schuldquote geeft inzicht in het niveau van de schuldenlast van het betreffende orgaan ten opzichte van de eigen middelen. Het geeft zodoende een indicatie in welke mate de rentelasten en aflossingen op de exploitatie drukken. Omdat bij leningen er onzekerheid kan bestaan of ze allemaal terug worden betaald, wordt bij de berekening van de netto schuldquote onderscheid gemaakt door het kengetal te berekenen, zowel inclusief als exclusief de geleende gelden. Op die manier wordt duidelijk wat het aandeel van de verstrekte leningen in de exploitatie is en ook wat dat betekent voor de schuldenlast.

Solvabiliteitsratio

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

Grondexploitatie

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

Structurele exploitatieruimte

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

Belastingcapaciteit

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

Invulling van de gevraagde gegevens leidt voor de Grondbank tot de volgende kengetallen.

	Voorlopige- Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
Netto schuldquote	393%	2.805%	17.318%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	393%	2.805%	17.318%
Solvabiliteitsratio	4%	-23%	0%
Grondexploitatie	413%	2.094%	16.885%
Structurele exploitatieruimte	2%	17%	2.600%
Belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

3.3 Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing

Onder weerstandsvermogen wordt de mate verstaan waarin de Grondbank in staat is om financiële tegenvallers op te kunnen vangen, zonder dat dit betekent dat het beleid veranderd moet worden. Het weerstandsvermogen van de Grondbank is nihil. Op grond van artikel 12, lid 2

van de Verordening Financieel Beleid en Beheer Grondbank RZG Zuidplas werden in het verleden jaarlijks de aangekochte gronden representatief getaxeerd. Op grond van de gemaakte afspraken in de Overeenkomsten is dit niet meer noodzakelijk. Op grond van de afspraken is de vermogenspositie van de Grondbank veiliggesteld. De verliesvoorziening is op grond van deze afspraken in 2021 ingelopen.

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

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

3.4 Financieringsparagraaf

De Grondbank heeft voor de exploitatie en realisatie van de doelstellingen behoefte aan externe financiering. In 2005 heeft de Grondbank een rekening-courant geopend. Per 1 januari 2022 heeft de Grondbank nog 1 langlopende lening lopen met een totaalbedrag van € 65 mln. Van de huidige lening wordt in 2023 € 5 mln. afgelost. In 2022 zal voor ca. € 38 mln (deels kortlopende leningen en deels aflossingen op langlopende leningen) herfinanciert moeten worden. Dit zal met de gemeente Zuidplas afgestemd worden.

De rentelasten van de leningen bedragen de komende jaren.

Jaar	Bedrag (€)
2023	1.650.000
2024	1.575.000

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

Met de Staat der Nederlanden is in 2013 een rekening courant gesloten. Dit vanwege een wettelijke verplichting aan alle openbare lichamen op basis van de wet Financiering decentrale

overheden (Fido). Hiertoe is een werkrekening geopend bij de BNG om liquide middelen van de Grondbank van en naar de schatkist over te kunnen maken.

Aan programma Voorraden doorbelaste rente.

	Voorlopige Jaarrekening 2021	Begroting 2022	Begroting 2023
(x € 1.000)			
Rentelasten vreemd vermogen	1.660	1.750	1.650
Doorbelast aan Voorraden	-1.660	-1.750	-1.650
Renteresultaat	0	0	0

Renterisiconorm

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

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

Renterisico langlopende schuld

(x € 1.000)

Jaar	Begrotingstotaal	Renterisiconorm	Aflossingen
2023	1.940	2.500	5.000
2024	100.000	20.800	100.000
Gemiddeld	50.970	11.250	52.500

Het overzicht hierboven laat zien dat de renterisiconorm gemiddeld op ruim € 11 mln. is gesteld. De Grondbank voldoet niet aan de renterisiconorm, mede gezien het feit dat het voornemen is om de Grondbank uiterlijk op 31 december 2024 te beëindigen en dat dan alle leningen afgelost zijn. De reden hiervoor is de verhouding tussen de baten en lasten en het benodigd vermogen. De jaarlijkse baten en lasten liggen op een niveau van 5 – 10% van het benodigd vermogen. Bij reguliere overheidsorganen ligt dit veel hoger. De onkante verhouding komt door de specifieke doelstelling van de Grondbank. De toezichthouder heeft hiervoor in de periode tot 2022

toestemming verleend en voor de begroting 2023 zal wederom toestemming aan de toezichthouder worden gevraagd.

Kasgeldlimiet

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

De kasgeldlimiet op de kortlopende schuld voor 2023 is als volgt geschat.

Kasgeldlimiet kortlopende schuld

(x € 1.000)

Begrotingstotaal:	1.940
Kasgeldlimiet, 8,2% van het begrotingstotaal:	159
Kortlopende schuld eind 2023	5.000

Uit het bovenstaande blijkt dat in 2023 de kasgeldlimiet is berekend op € 159.000. Eén en ander is wel afhankelijk van de wijze waarop de herfinanciering in 2022 plaatsvindt. Niet uitgesloten is dat dit ook weer deels via kortlopende leningen plaatsvindt en is mede afhankelijk van de afspraken met de gemeente Zuidplas.

Dit begrotingsjaar wordt niet voldaan aan de norm. Voor de begroting 2023 zal toestemming hiervoor aan de toezichthouder worden gevraagd.

3.5 Paragraaf grondbeleid

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

3.6 Paragraaf bedrijfsvoering

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

4. Overzicht programmabegroting 2023 en meerjarenbegroting 2024

4.1 Overzicht van baten en lasten programmabegroting 2023

In onderstaand overzicht zijn de lasten en baten voor 2023 weergegeven alsmede de dekkingsmiddelen.

(x € 1.000)			
Product	Begroting 2023	Begroting 2022	Voorlopige Jaarrekening 2021
Programma Voorraden			
Baten	0	11.000	21.004
Lasten	1.700	4.800	5.427
Subtotaal	-1.700	9.200	15.577
Programma Beheer			
Baten	500	450	553
Lasten	75	75	64
Subtotaal	425	375	489
Programma Overhead			
Baten	0	0	0
Lasten	165	210	198
Subtotaal	-165	-210	-198
Dekkingsmiddelen			
Activeren o.g.v. art. 63 BVV	1.440	1.635	1.385
Onttrekking aan reserves	0	0	0
Subtotaal	1.440	1.635	1.385
Totaal saldo	0	11.000	17.253

Dekkingsmiddelen

Op grond van de begroting zal in 2023 het resultaat geactiveerd worden op de boekwaarde van de voorraden. Dit vindt plaats binnen het programma dekkingsmiddelen. Op grond van deze begroting wordt voor 2023, vergelijkbaar met 2022, geen bijdrage aan de deelnemers gevraagd.

Voor de meerjarenbegroting wordt uitgegaan dat het nettoresultaat ook geactiveerd gaat worden op de post voorraden.

Incidentele baten en lasten

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

	Begroting	Begroting	Voorlopige Jaarrekening
(x € 1.000)	2023	2022	2021
Baten	1.940	16.085	22.942
Lasten	1.940	5.085	5.689
Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten	0	11.000	17.253
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	0	11.000	17.253
- vrijval verliesvoorziening	0	11.000	21.000
- vrijval voorziening btw			0
- baten grondverkoop	0	3.000	0
Totaal incidentele baten	0	14.000	21.000
Waarvan incidentele lasten:			
- deactivering grondwaarde (i.v.m. verkoop)	0	3.000	0
Afwaardering gronden	0	0	3.747
Totaal incidentele lasten	0	3.000	3.747
Resultaat incidenteel	0	11.000	17.253
Resultaat structureel	0	0	0

4.2 Begroting 2023 en meerjarenbegroting 2024

Product (x € 1.000)	2023	2024
Programma Voorraden		
BATEN		
Grondverkoop	0	98.100
Vermindering verliesvoorziening	0	0
Subtotaal baten	0	98.100
LASTEN		
Inhuur	50	50
Te deactiveren i.g.v. art. 63 BBV	0	98.100
Financiering	1.650	1.575
Subtotaal lasten	1.700	99.725
Programma Beheer		
BATEN		
Opbrengsten onroerende zaken (totaal)	500	500
LASTEN		
Beheer- en onderhoudskosten (totaal)	75	75
Programma Overhead		
LASTEN		
Personeel	100	125
Financiële administratie/accountancy	25	35
Kantoor- en bestuurskosten	40	40
Subtotaal lasten	165	200
Dekkingsmiddelen		
Te activeren i.g.v. art. 63 BBV	1.440	1.400
Totaal saldo	0	0

4.3 Geprognosticeerde balans 2023 - 2024

Op grond van de richtlijnen van het BBV volgt hieronder de geprognosticeerde balans van de Grondbank voor de jaren 2023 – 2024

Geprognosticeerde balans

(x € 1.000)

	2023	2024
ACTIVA		
vlottende activa		
Vorraden	98.100	0
Uitzettingen, looptijd < dan 1 jaar	350	0
Liquide middelen	50	0
Totale activa (31 december)	98.500	0

	2023	2024
PASSIVA		
<u>Vaste passiva</u>		
Eigen vermogen	3.000	0
voorzieningen	0	0
Vaste schulden, looptijd > dan 1 jr.	90.500	0
<u>Vlottende passiva</u>		
Vlottende schulden, looptijd < dan 1 jr.	5.000	0
Overlopende passiva	0	0
Totale passiva (31 december)	98.500	0

Bij deze geprognosticeerde balans 2023-2024 is uitgangspunt dat de Grondbank per 31 december 2024 conform haar Gemeenschappelijke Regeling beëindigd zal zijn.

4.4. Taakveldenoverzicht

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

Taakveldenoverzicht (x € 1.000)			
Hoofdtakveld		2023	2024
Taakveld			
0 bestuur en ondersteuning			
	beheer overige gebouwen		
0.3	en gronden	500 (v)	500 (v)
	beheer overige gebouwen		
0.3	en gronden	75 (n)	75 (n)
0.4	ondersteuning organisatie	165 (n)	200 (n)
0.5	treasury	1.650 (n)	1.575 (n)
0.8	overige baten en lasten	1.830 (v)	99.500 (v)
0.8	overige baten en lasten	50 (n)	98.150 (n)
Totaal		0	0

(v= voordelig saldo, n= nadelig saldo)