



concept

**Programmabegroting 2026 en
meerjarenraming begroting
2027-2029**

GRONDBANK RZG ZUIDPLAS

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Structuur Grondbank	4
2	Programma's	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Programma voorraden	6
2.3	Financieel overzicht programma voorraden met toelichting	7
2.4	programma beheer	8
2.4.1	Financieel overzicht programma beheer met toelichting	9
2.5	Programma overhead	10
2.6	Algemene Dekkingsmiddelen	11
3	Diverse paragrafen	12
3.1	Algemeen	12
3.2	Risicoparagraaf	12
3.3	Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing	15
3.4	Financieringsparagraaf	16
3.5	Paragraaf Grondbeleid	17
3.6	Paragraaf Bedrijfsvoering	18
3.7	Paragraaf Open Overheid	18
4	Overzicht programmabegroting 2026 en meerjarenraming 2027-2029	19
4.1	Overzicht van de baten en lasten programmabegroting 2026	19
4.2	Begroting 2026 en meerjarenraming 2027-2029	21
4.3	Geprognosticeerde balans	22
4.4	Taakveldenoverzicht	23
5.	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	24

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Hierbij treft u de programmabegroting van de gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas, hierna Grondbank genoemd, aan voor het jaar 2026, inclusief de meerjarenramingen voor 2027-2029. Het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) heeft als uitgangspunt gediend voor het opstellen van de begroting.

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

In 2024 is de gewijzigde gemeenschappelijke regeling van de Grondbank vastgesteld en is de looptijd van de Grondbank verlengd tot uiterlijk 2035.

De doelstelling van de Grondbank luidt als volgt:

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

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

De programmabegroting 2026 is een begroting welke gebaseerd is op de volgende bestuurlijke besluiten:

- het door de gemeenteraad van Zuidplas op 19 mei 2021 vastgesteld Masterplan Middengebied Zuidplaspolder, hierna **Masterplan** genoemd;
- de bestuurlijke overeenkomst ‘Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder’ gesloten tussen de Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland en de Grondbank RZG Zuidplas, d.d. 1 juli 2021, hierna **Bestuurlijke overeenkomst** genoemd en
- de Koopovereenkomst gesloten tussen de Grondbank RZG Zuidplas en de gemeente Zuidplas, d.d. 1 juli 2021, hierna **Koopovereenkomst 2021** genoemd;
- de Wijziging Koopovereenkomst 2021 gesloten tussen de Grondbank RZG Zuidplas en de gemeente ondertekend in december 2024, hierna **Wijziging Koopovereenkomst 2021** genoemd;

- de door de gemeenteraad van Zuidplas op 24 oktober 2023 vastgestelde **nota van uitgangspunten en 1^e Grondexploitatie Middengebied**;
- het door de gemeenteraad van Zuidplas op 14 mei 2024 vastgestelde **bestemmingsplan “Middengebied Zuidplaspolder 1”**.

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

Wijziging van de gemaakte afspraken kan substantiële gevolgen hebben voor het beleid en de begroting en de meerjarenraming van de Grondbank. Indien daar sprake van is voor begrotingsjaar 2026, dan zal de begroting daarop worden gewijzigd.

1.2 Structuur Grondbank

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

Het Algemeen Bestuur

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

Het Dagelijks Bestuur

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

Voorzitter

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

Secretaris en directeur

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

Voor de begeleiding van de voortgang van de werkzaamheden van de Grondbank is een ambtelijk overlegorgaan gevormd: het Grondbankoverleg. Het Grondbankoverleg vergadert onder

voorzitterschap van de directeur. In dit overleg worden vooral de lopende zaken besproken en vindt de voorbereiding voor het bestuurlijk overleg plaats. Het overleg adviseert de directeur.

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

CONCEPT

2 Programma's

2.1 Inleiding

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

2.2 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 2026.

Omschrijving	Verwachting 2026
Gronden voor eigen rekening en risico Grondbank	ca. 289 ha
Langlopende financiering	€ 100 mln.
Af te lossen langlopende leningen 2026	€ 0 mln.
Gemiddeld rentepercentage leningen	2,66%
Gemiddeld rentepercentage kortlopende leningen	n.v.t.

Wat willen we bereiken?

De Grondbank heeft eind 2024 ca. 290 ha aan grond en opstallen in eigendom. De eigendommen van de Grondbank zijn voor het overgrote deel gelegen binnen de gemeente Zuidplas, m.u.v. 1 ha in de gemeente Waddinxveen. De belangrijkste doelstelling is om de in eigendom zijnde gronden te verkopen aan de gemeente Zuidplas zoals overeengekomen in de Koopovereenkomsten.

Wat gaan we daarvoor doen?

Uitvoering geven aan de afspraken die gemaakt zijn in de Overeenkomsten en het in 2022 vastgestelde Uitgifte Strategie Kader (USK) 2022. In deze begroting wordt rekening gehouden met de uitname in 2026 van de gronden t.b.v. fase 1 van de ontwikkeling van Cortelande. Voorts zal het USK worden geactualiseerd op basis van nog aan te passen koopovereenkomst met Zuidplas. Mogelijk dat op basis daarvan in 2026 tot nadere grondverkoop buiten het ontwikkelgebied van Cortelande wordt gekomen.

Wat mag het kosten?

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

2.3 Financieel overzicht programma voorraden met toelichting

(x € 1.000)			
Product	Begroting 2026	Begroting 2025	Voorlopige Jaarrekening 2024
BATEN			
Grondverkoop	35.000	0	0
Overige baten	0	0	0
Totale baten	35.000	0	0
LASTEN			
Inhuur	0	0	0
Te deactiveren i.g.v. art. 63 BBV	35.000	0	0
Financiering	2.600	3.110	3.042
Totale lasten	37.600	3.120	3.042
Saldo baten en lasten	-2.600	-3.120	-3.042
Onttrekking reserve	0	0	0
Saldo na onttrekking reserves	-2.600	-3.120	-3.042

Toelichting

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

Baten

Op grond van de Overeenkomsten zullen na het onherroepelijk worden van de relevante bestemmingsplannen de gronden van de Grondbank verkocht worden aan de gemeente Zuidplas. Hoewel bij het moment van opstellen van deze begroting nog onzekerheid is over het realiseren van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van het positieve scenario dat in 2026 de uitvoering kan starten. Hoewel in de Overeenkomst nu nog wordt gesproken over de uitname van alle gronden door Zuidplas in een keer, wordt nu rekening gehouden met een eerste uitname voor alleen fase 1a. De Koopovereenkomst zal hiervoor moeten worden aangepast en daarbij zullen ook afspraken over de omvang en ligging van de percelen en prijs gemaakt worden. In deze begroting wordt uitgegaan van een opbrengst van € 35 miljoen. Dit bedrag is in afstemming met Zuidplas tot stand

gekomen en heeft alleen betekenis ten behoeve van het opstellen van deze begroting en kan niet gerelateerd worden aan de daadwerkelijke waarde of (mogelijke) uitkomst van de onderhandelingen. De verwachting is dat een begrotingswijziging nodig zal zijn om de financiële gevolgen voor de begroting 2026 van de definitieve afspraken met Zuidplas in de begroting te verwerken.

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

Lasten

Inhuur

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

Financiering

Eind 2024 heeft de Grondbank nieuwe leningen aangetrokken met een looptijd tussen de 3 en 10 jaar. De gemiddelde rente bedraagt 2,66%.

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 bestemmingsplan en overeenkomstig de afspraken zoals vastgelegd in de Overeenkomsten. De genoemde bestuurlijke besluiten hebben geleid tot een wijziging van de beheernota van de Grondbank. Deze is in 2022 goedgekeurd door het Dagelijks Bestuur. De duur van de verpachtingen en verhuringen zullen afgestemd worden met de toekomstige gewenste ontwikkeling en verkoop van gronden aan de gemeente Zuidplas. Daar waar nodig worden investeringen gedaan om de onderhoudstoestand van de gebouwen en gronden in stand te houden om zo de pacht- en huurinkomsten op peil en het eigendom in een goede staat van onderhoud te houden.

Door het in pacht en huur uitgeven van gronden worden de kosten voor het directe onderhoud voor de Grondbank beperkt. Ook dit is een belangrijk uitgangspunt voor het in pacht en huur uitgeven van eigendommen en voor de verkoop op termijn.

Wat gaan we daarvoor doen?

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

Wat mag het kosten/opbrengen?

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

In de begroting is geen substantiële post opbrengsten voor ander tijdelijk gebruik dan verhuren en verpachten opgenomen.

2.4.1 Financieel overzicht programma beheer met toelichting

(x € 1.000)	Begroting 2026	Begroting 2025	Voorlopige Jaarrekening 2024
Product			
BATEN			
Opbrengsten onroerende zaken	400	450	481
Subtotaal baten	400	450	481

LASTEN			
Beheer-/onderhoudskosten	65	75	73
Subtotaal lasten	65	75	
Totaal	335	375	408

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 2026 lager begroot dan de realisatie 2024 en begroting 2025. Reden hiervoor is dat rekening wordt gehouden met een in de loop van 2026

verkoopen van gronden aan de gemeente Zuidplas. Dit zal leiden tot verminderde inkomsten uit huren en pachten.

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 2026 zijn vanwege de eerdergenoemde verwachte verkoop lager dan de realisatie 2024 en begroting 2025.

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	Begroting 2026	Begroting 2025	Voorlopige Jaarrekening 2024
LASTEN			
Personeel	70	70	91
Inhuur	0	0	28
Financiële administratie/accountancy	45	25	44
Kantoor- en bestuurskosten	65	65	88
Totaal	180	160	251

Toelichting

Personeel

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

Financiële administratie/accountancy

Vanwege strengere regelgeving is de accountantscontrole in de afgelopen jaren geïntensiveerd. Dit leidt tot hogere accountantskosten wat tot 2026 nog niet in de begroting was verwerkt.

Kantoor- en bestuurskosten

Onder deze begrotingspost vallen onder meer de kosten voor secretariaat, kantoor, bestuur, automatisering en telefoonkosten.

2.6 ALGEMENE DEKKINGSMIDDELEN

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

Financieel overzicht algemene dekkingsmiddelen

(x € 1.000)			
Product	Begroting 2026	Begroting 2025	Voorlopige Jaarrekening 2024
BATEN			
Geactiveerd conform artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV	2.445	2.895	2.885
Totale baten	2.445	2.895	2.885
LASTEN			
Mutatie eigen vermogen	0	0	0
Totale lasten	0	0	0
SALDO	2.445	2.895	2.885
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	2.445	2.895	2.885

3. Diverse paragrafen

3.1 Algemeen

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

3.2 Risicoparagraaf

Risico voorraden

Het grootste risico voor de Grondbank is thans dat de gebiedsontwikkeling in de Zuidplaspolder niet of slechts gedeeltelijk tot ontwikkeling komt. Dit kan als de gemeente Zuidplas van mening is dat het niet verantwoord is om de Grondexploitatie voor het totale gebied vast te stellen, of als de bestemmingen wonen en werken bij het in procedure te brengen bestemmingsplan of omgevingsplan voor het Middengebied definitief niet onherroepelijk worden. In beide situaties gaat de (volledige) verkoop van de gronden van de Grondbank aan de gemeente Zuidplas niet door.

De vraag is dan welk perspectief geldt er voor de waardering van de gronden, wat zijn deze gronden dan in die situatie waard? Ontegenzeggelijk is de gemiddelde grondprijs in de Grondbank hoger dan de 'agrarische' waarde, althans de waarde zonder ontwikkelperspectief.

De totale waarde van de gronden en opstallen zonder ontwikkelperspectief is in 2013 ingeschat tussen de € 25 en € 30 mln. Sindsdien is een bedrag van € 30 mln. gebruikt in de risicoparagraaf van de jaarrekening en begroting om een inschatting te kunnen maken van het verlies indien geen sprake is van ontwikkeling. Het bedrag is niet geactualiseerd terwijl er enerzijds enkele verkopen hebben plaatsgevonden en daarmee de bezittingen zijn afgenomen en anderzijds de prijzen van agrarische grond en vastgoed zijn gestegen. In 2025 zal de waarde zonder ontwikkelperspectief opnieuw worden bepaald. De inschatting is dat dit bedrag substantieel boven de € 30 mln. zal uitkomen. In een dergelijke extreme situatie dat geen enkele ontwikkeling mogelijk is, wordt het verlies ingeschat op maximaal € 65 mln.

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

Risico financiering

De Grondbank is eind 2024 nieuwe leningen aangegaan die de bestaande, per 1 januari 2025 vervallen leningen, vervangen. De hoogte, vorm en duur van de leningen is vastgelegd in het financieringsplan. Hierin is rekening gehouden met een gefaseerde uitname van de gronden en met het spreiden van momenten van eventuele herfinanciering om het risico van herfinanciering tijdens een rentepiek te beperken. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,66%. Indien de Grondbank op vervaldatum opnieuw in de financiering moet voorzien, dan bestaat het risico dat dit tegen een hoger rentepercentage moet dan de vervallen lening. Dit risico doet zich het eerst voor

begin 2027 wanneer een lening van € 35,5 miljoen afloopt en geldt alleen voor het bedrag waarvoor tot die datum geen gronden zijn verkocht. Het risico bedraagt dan per procent dat duurder geleend moet worden dan de bestaande lening € 355.000 per jaar. Deze situatie doet zich ook voor op data waarop andere leningen eventueel dienen te worden geherfinancierd.

Voor de financiering van de rentelasten welke voortvloeien uit de leningenportefeuille zullen op grond van de in 2024 vastgestelde financieringsstrategie nieuwe leningen worden aangetrokken indien deze niet uit eventuele verkopen kunnen worden gedekt. Voor het rentepercentage van deze leningen is rekening gehouden met 3,2%.

Risico btw

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

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

Risico Grondexploitaties

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

Risico Vennootschapsbelasting

De belastingdienst heeft op grond van de activiteiten 2016 tot en met 2019 geoordeeld dat de Grondbank niet vennootschapsbelastingplichtig is. Bij ongewijzigde omstandigheden geldt dit ook voor de opvolgende jaren. Het beleid en uitvoering van de Grondbank is 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 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 haar financiële verplichtingen te voldoen. Onder de solvabiliteitsratio wordt verstaan het eigen vermogen als percentage van het balanstotaal.

Grondexploitatie

Dit kengetal geeft weer hoe de waarde van de grond zich verhoudt tot de totale (geraamde) baten. Voor de berekening van dit kengetal worden de niet in exploitatie genomen gronden en de bouwgrond in exploitatie (Grondbank heeft geen bouwgrond in exploitatie) bij elkaar opgeteld en

gedeeld door de totale baten uit de programmabegroting of jaarstukken en uitgedrukt in een percentage.

Structurele exploitatieruimte

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

Belastingcapaciteit

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

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

(x € 1.000)	Voorlopige Jaarreke- ning 2024	Begroting 2025	2026	2027	2028	2029
Product						
Netto schuldquote	3.164%	2.993%	3.602%	3.328%	3.299%	3.290%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	3.164%	2.993%	3.602%	3.328%	3.299%	3.290%
Solvabiliteitsratio	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Grondexploitatie	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Structurele exploitatieruimte	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

3.3 Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing

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

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

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

3.4 Financieringsparagraaf

De Grondbank heeft voor de exploitatie en realisatie van de doelstellingen behoefte aan externe financiering. Eind 2024 zijn de nieuwe leningen aangetrokken. De leningenportefeuille is nu als volgt opgebouwd:

Looptijd tot	Bedrag	Rente %
04-01-2027	35.000.000	2,42%
01-02-2030	15.500.000	2,61%
02-01-2031	15.500.000	2,71%
03-01-2033	15.500.000	2,82%
29-12-2034	15.500.000	2,96%
Totaal	97.000.000	2,66%

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.

	Begroting 2026	Begroting 2025	Rekening 2024
(x € 1.000)			
Rentelasten vreemd vermogen	2.600	3.110	3.042
Doorbelast aan Voorraden	-2.600	-3.110	-3.042
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 (20% begrotingstotaal)	Aflossingen
2026	2.845	569	0
2027	2.080	416	35.500
2028	2.153	431	0
2029	2.215	443	0
Gemiddeld	2.323	465	8.875

Gezien het bijzondere karakter van de Grondbank, met een laag begrotingstotaal en hoge balanswaarde en daaruit voortvloeiende leningen, is het niet mogelijk om in het jaar van aflossing van een lening-deel aan de renterisiconorm te voldoen.

Kasgeldlimiet

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

De kasgeldlimiet op de kortlopende schuld voor 2026 is als volgt geschat.

Kasgeldlimiet kortlopende schuld

(x € 1.000)

Begrotingstotaal:	2.845
Kasgeldlimiet, 8,2% van het begrotingstotaal:	233
Kortlopende schuld begin 2026	0

3.5 Paragraaf grondbeleid

In 2022 is een nieuw USK 2022 vastgesteld. Dit nieuwe USK 2022 geeft invulling aan het grondbeleid van de Grondbank voor 4 jaar en is gebaseerd op de in 2021 gesloten Overeenkomsten.

3.6 Paragraaf bedrijfsvoering

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

3.7 Paragraaf Open Overheid

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

Onder de Woo is de Grondbank verplicht om informatie uit eigen beweging geheel of gedeeltelijk openbaar te maken. In 2025 zal de Grondbank een website inrichten waarmee de relevante stukken voor belangstellenden beschikbaar zijn.

4. Overzicht programmabegroting 2026

4.1 Overzicht van baten en lasten programmabegroting 2026

In onderstaand overzicht zijn de lasten en baten voor 2026 weergegeven alsmede de dekkingsmiddelen.

(x € 1.000)	Begroting 2026	Begroting 2025	Voorlopige Jaarrekening 2025
Product			
Programma Voorraden			
Baten	35.000	0	0
Lasten	37.600	3.110	3.042
Subtotaal	-2.600	-3.110	-3.042
Programma Beheer			
Baten	400	450	481
Lasten	65	75	73
Subtotaal	335	375	408
Programma Overhead			
Baten	0	0	0
Lasten	180	160	251
Subtotaal	-180	-160	-251
Dekkingsmiddelen			
Activeren o.g.v. art. 63 BVV	2.445	2.895	2.885
Onttrekking aan reserves	0	0	0
Subtotaal	2.445	2.895	2.885
Totaal saldo	0	0	0

Dekkingsmiddelen

Op grond van de afspraken in de Koopovereenkomst zal in 2026 het resultaat geactiveerd worden op de boekwaarde van de voorraden. Dit vindt plaats binnen het programma dekkingsmiddelen. Op grond van deze begroting wordt voor 2026, vergelijkbaar met voorafgaande jaren, geen bijdrage aan de deelnemers gevraagd.

Incidentele baten en lasten

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

	Begroting 2026	Begroting 2025	Voorlopige Jaarrekening 2024
(x € 1.000)			
Baten	37.845	3.345	3.042
Lasten	37.845	3.345	3.042
Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten	0	0	0
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	0	0	0
Waarvan incidentele baten			
- baten grondverkoop	35.000	0	0
Totaal incidentele baten	35.000	0	0
Waarvan incidentele lasten:			
- deactivering grondwaarde (i.v.m. verkoop)	35.000	0	0
Totaal incidentele lasten	0	0	0
Resultaat incidenteel	0	0	0
Resultaat structureel	0	0	0

4.2 Begroting 2026 en meerjarenbegroting 2027-2029

(x € 1.000) Product	2026	2027	2028	2029
Programma Voorraden				
BATEN				
Grondverkoop	35.000	0	0	0
LASTEN				
Te deactiveren i.g.v. art. 63 BBV	35.000	0	0	0
Financiering	2.600	1.855	1.928	1.990
Programma Beheer				
BATEN				
Opbrengsten onroerende zaken (totaal)	400	350	350	350
LASTEN				
Beheer- en onderhoudskosten (totaal)	65	65	65	65
Programma Overhead				
LASTEN				
Personeel	70	60	60	60
Financiële administratie/accountancy	45	45	45	45
Kantoor- en bestuurskosten	65	55	55	55
Subtotaal lasten	180	160	160	160
Dekkingsmiddelen				
Te activeren i.g.v. art. 63 BBV	2.445	1.730	1.803	1.865
Totaal saldo	0	0	0	0

4.3 Geprognosticeerde balans 2026

Op grond van de richtlijnen van het BBV volgt hieronder de geprognosticeerde balans van de Grondbank voor het jaar 2026 en voor de jaren 2027-2029.

Geprognosticeerde balans ultimo jr

(x € 1.000)

	2026	2027	2028	2029
ACTIVA				
vlottende activa				
Voorraden	102.000	69.000	71.000	73.000
Uitzettingen, looptijd < dan 1 jaar	0	0	0	0
Liquide middelen	200	200	200	200
Totale activa (31 december)	102.200	69.200	71.200	73.200
	2026	2027	2028	2029
PASSIVA				
Vaste passiva				
Eigen vermogen	0	0	0	0
voorzieningen	0	0	0	0
Vaste schulden, looptijd > dan 1 jr.	102.100	69.100	71.100	73.100
Vlottende passiva				
Vlottende schulden, looptijd < dan 1 jr.	0	0	0	0
Overlopende passiva	100	100	100	100
Totale passiva (31 december)	103.200	69.200	71.200	73.200

4.4. Taakveldenoverzicht

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

Taakveldenoverzicht (x € 1.000)		2026	2027	2028	2029
Hoofdtakveld					
0	Taakveld				
	Bestuur en ondersteuning				
0.3	Beheer overige gebouwen en gronden	400 (v)	350 (v)	350 (v)	350 (v)
0.3	Beheer overige gebouwen en gronden	65 (n)	65 (n)	65 (n)	65 (n)
0.4	Ondersteuning organisatie	180 (n)	160 (n)	160 (n)	160 (n)
0.5	Treasury	2.600 (n)	1.855 (n)	1.928 (n)	1.990 (n)
0.8	Overige baten en lasten	2.445 (v)	1.730 (v)	1.803 (v)	1.865 (v)
	Totaal	0	0	0	0

(v= voordelig saldo, n= nadelig saldo)

5. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

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

Schattingen

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

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 wordt het systeem gehanteerd dat de marktwaarde gelijk is aan de boekwaarde. De resterende activa en passiva, zoals de leningen, zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. De boekwaarde is de som van de verkrijgingsprijs plus de geactiveerde kosten.

Uitzettingen, looptijd korter dan 1 jaar

Uitzettingen, met een looptijd korter dan 1 jaar, worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. 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.