



Jaarstukken 2020

GRONDBANK RZG ZUIDPLAS

Aan het Algemeen Bestuur van de Grondbank RZG Zuidplas,

Hierbij worden het jaarverslag en de jaarrekening 2020 van de Grondbank RZG Zuidplas overlegd.

De jaarrekening geeft het volgende beeld:

<i>(x € 1.000)</i>	Jaarrekening 2020	Begroting 2020	Jaarrekening 2019
Baten	3.015	3.235	3.555
Lasten	2.599	3.235	2.932
Gerealiseerd totaalsaldo van			
baten en lasten	416	0	623
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	416	0	623

Bestuurlijke beslispunten

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

De jaarrekening 2020 met een positief resultaat van € 416.410,- vast te stellen en

- het resultaat, groot € 416410,-, uit te keren aan de deelnemers;
- 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 2020 van de gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas (Grondbank) weergegeven:

<i>(x € 1.000)</i>	Rekening 2020	Begroting 2020	Rekening 2019
BATEN			
Grondverkoop	415	500	611
Opbrengsten onroerende zaken	463	450	557
Overige baten	11	30	22
Doorberekening aan de deelnemers	2.255	2.255	2.330
Buitengewone lasten	-129	0	35
Totale baten	3.015	3.235	3.555
LASTEN			
Personeel	170	130	141
Inhuur	19	110	68
Kantoor en bestuurskosten	34	60	58
Beheer- en onderhoudskosten	98	100	49
Waardebehoudskosten	0	150	0
Financiële administratie/accountant	22	35	25
Financiering	1.841	2.150	1.980
Grondverwerving	0	0	0
Te deactiveren ingevolge artikel 63 BBV	415	500	611
Totale lasten	2.599	3.235	2.932
Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten	416	0	623
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	416	0	623

Kengetallen

Hieronder volgt een overzicht van kengetallen van de gronden en financiering per 31 december 2020.

Kengetallen gronden en financiering

Omschrijving	Eind 2020
Gronden Grondbank	296 ha
Langlopende financiering	€ 65 mln.
Afgeloste langlopende leningen 2020	€ 5 mln.
Aangetrokken langlopende leningen 2020	€ 0 mln.
Gemiddeld rentepercentage leningen	2,7%
Gemiddeld rentepercentage kortlopende leningen	-0,1%

2. JAARVERSLAG

2.1 ALGEMEEN

2.1.1 INLEIDING

De Grondbank is in 2004 opgericht met als doelstelling strategische grondverwerving in de Zuidplaspolder. Eind 2010 had de Grondbank ruim 350 ha aan gronden in de Zuidplaspolder verworven. Vanaf 2011 functioneert de Grondbank als een beheer- en gronduitgiftebedrijf. De looptijd van de Grondbank is tot 2025. Eind 2020 heeft de Grondbank nog een kleine 296 ha in eigendom. Hiervan is ca. 295 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 Dagelijks Bestuur

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

Voorzitter

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

Secretaris en directeur

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

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

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

In 2020 is de heer F.L. de Vogel benoemd tot secretaris van de Grondbank.

2.1.3 ONTWIKKELINGEN IN 2020

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

Bestuur

De besturen van de Grondbank zijn als volgt samengesteld:

Het Dagelijks Bestuur van de Grondbank (DB) bestaat bij vaststelling door het AB van deze jaarrekening 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.

Het Algemeen Bestuur van de Grondbank (AB) bestaat 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.

Afgelopen jaar is de heer M. Kraaijenstein afgetreden als wethouder van de gemeente Waddinxveen en hiermee is van rechtswege ook het lidmaatschap van het AB en DB komen te vervallen. De heer M. Kortleven is als nieuw bestuurslid door de gemeente Waddinxveen voorgedragen en door het AB benoemd als lid van het DB.

De heer J.W. Schuurman is als lid van het DB voorgedragen door de gemeente Zuidplas en is door het AB als zodanig benoemd.

Ontwikkelingen Middengebied Zuidplaspolder

In de begroting van 2020 is aangegeven dat in 2020 de nodige besluiten genomen moesten worden om de verliesvoorziening in de balans van de Grondbank in te lopen. De gemeente Zuidplas heeft in de 2^e helft van 2019 besloten om samen met de partners tot een ontwikkelingsvisie voor het Middengebied van de Zuidplaspolder te komen.

In 2019 is een externe procesmanager door de gemeente Zuidplas gevraagd om het ontwikkelingstraject van het Middengebied te gaan uitvoeren. Tussen gemeente Zuidplas, de deelnemers van de Grondbank en de Grondbank is er een intensief traject ontstaan voor gebiedsverkeningen, uitwerkingen, opstellen van uitgangspunten en uitnamestrategie. Naar verwachting zullen in het eerste halfjaar 2021 belangrijke bestuurlijke besluiten plaatsvinden over de ontwikkeling van het Middengebied en de rol en positie van de Grondbank, te weten:

- Vaststelling van een masterplan voor het Middengebied;
- Duidelijkheid over de organisatie van de (plan)ontwikkeling en –realisatie voor het Middengebied;
- Een bestuurlijke set van afspraken over de ontwikkeling van het Middengebied tussen de gemeente Zuidplas, provincie Zuid-Holland en Grondbank, die ook worden onderschreven door de gemeenten Rotterdam, Gouda, Waddinxveen en het Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard.

Dit proces dient te leiden tot afspraken met de bestuurlijke partners en de Grondbank en tot definitieve besluitvorming in de gemeenteraad van Zuidplas medio 2021. Omdat nog een aantal onderzoeken meer tijd vragen en ook de gesprekken met bestuurlijke partners nog zorgvuldig afgerond dienen te worden zal de besluitvorming naar verwachting in 2021 plaatsvinden.

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 had begin 2020 ca. 301 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.

Het beleid en de kaders van de Grondbank zijn in het Uitname Strategie Kader vastgelegd welke voor het laatst in 2018 is geactualiseerd. De Grondbank, haar beleid en de kaders zijn ondersteunend aan de doelen van de gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder.

Wat hebben we bereikt?

De Grondbank heeft afgelopen jaar intensief deelgenomen aan het traject om te komen tot een ontwikkelingsvisie voor het Middengebied. Doelstelling hierbij is het waarde-behoud van de gronden van de Grondbank. Daarnaast heeft de Grondbank ook haar ervaringen met de afspraken en kaders uit het verleden en haar kennis van het gebied ingebracht. Dat heeft dit boekjaar nog niet tot voor derden tastbare resultaten geleid. Naar verwachting zal in 2021 hierover bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden.

Wat heeft het gekost?

FINANCIËEL OVERZICHT PROGRAMMA VOORRADEN MET TOELICHTING

	Rekening	Begroting	Rekening
(x € 1.000)	2020	2020	2019
BATEN			
Grondverkoop	415	500	611
Overige baten	11	30	22
Buitengewone lasten	-129	0	35
Totale baten	297	530	668
LASTEN			

Inhuur	19	110	68
Waardebehoudskosten	0	150	0
Financiering	1.841	2.150	1.980
Te deactiveren ingevolge art. 63 BBV	415	500	611
Totale lasten	2.275	2.910	2.659
Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten	-1.978	-2.380	-1.991
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd saldo	-1.978	-2.380	-1.991

Toelichting

Onderstaand volgt een toelichting op de onderscheiden posten in relatie tot de programmabegroting 2020 binnen het programma voorraden.

Baten

Grondverkoop

In 2020 heeft de Grondbank voor € 415.000 aan grondverkoop gedaan. Dit betreft de verkoop van percelen grond, gelegen in de Groene Waterparel aan de provincie Zuid-Holland voor de ontwikkeling van de Groene Waterparel. Het totaal aan verkopen ligt iets onder de begroting. Voor de rest is de Grondbank afgelopen jaar terughoudend geweest met de verkopen van haar gronden. Dit om te voorkomen dat gronden verkocht zouden worden in tegenspraak met de ontwikkelingsvisie van het Middengebied en dat verkopen juist zou leiden tot weerstand voor de gewenste ontwikkeling. Daarnaast is het voor het verkopen van grote hoeveelheden grond van belang dat er eerst definitieve planvorming plaats vindt en de hierbij behorende bestemmingswijziging. Het overgrote deel van de gronden van de Grondbank is immers thans nog niet klaar voor ontwikkeling, zoals het voor de ontwikkeling bestemmen en het opheffen van beperkingen voor de ontwikkeling van de gronden. Zonder het opheffen van de beperkingen en initiatieven voor het realiseren van gewenste bestemmingen is grondverkoop lastig en zal dit alleen incidenteel plaatsvinden.

Overige baten

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

Buitengewone lasten

Dit zijn negatieve buitengewone baten en het betreft omzet welke in voorgaande jaren niet zijn verwerkt met de post nog te ontvangen bedragen. Deze bleven, ondanks de betalingen, hierdoor in stand. Deze zaken zijn hiermee rechtgetrokken.

Vermindering (vrijval) verliesvoorziening

Dit jaar zijn de gronden en gebouwen van de Grondbank niet getaxeerd. Om deze reden is de verliesvoorziening gelijk gebleven. Voor een toelichting op de keuze om de gronden niet te taxeren wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

Lasten

Inhuur

	Rekening	Begroting	Rekening
(x € 1.000)	2020	2020	2019
Aan- en verkoop/taxaties	11	40	37
Advisering	8	60	31
Juridische bijstand	0	10	0
Totaal	19	110	68

Deze uitgaven worden veroorzaakt door gevraagde inzet van medewerkers van de deelnemers en inhuur van derden. De Grondbank heeft zeker in 2020 een terughoudend inhuurbeleid gehanteerd en maakt daar waar mogelijk gebruik van eigen en specifieke expertise 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 een ontwikkelingsvisie voor het Middengebied en de uitnamestrategie. 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 een ontwikkelingsvisie voor het Middengebied zijn er geen initiatieven van de Grondbank op dit vlak geweest. Er is immers thans geen kader voor gebiedsontwikkeling.

Financiering

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

Financiering leningen

	Rekening 2020	Begroting 2020	Rekening 2019
(x € 1.000)			
Rentelasten langlopende leningen	1.862	2.150	1.981
Kosten/opbrengsten			
kortlopende leningen	-21	0	-2
Kosten rekening courant	0	0	1
Totaal	1.841	2.150	1.980

Het verschil van de lagere uitgegeven rente wordt veroorzaakt door een lagere rente op kortlopende leningen en kortdurende langlopende leningen. Er is sprake van een negatieve rente op deze leningen van gemiddeld 0,1%. Voor de begroting van 2020 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

In verband met de verkoop van gronden is een bedrag ter grootte van € 415.000 op de boekwaarde van de voorraden gedeactiveerd.

2.2.2 PROGRAMMA BEHEER

Omschrijving van het programma

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

Kengetallen

Van de ca. 296 ha in eigendom zijnde gronden waren nog ca. 4,5 ha in voortgezet gebruik bij de voormalige eigenaren tot uiterlijk eind 2020. De overige gronden werden in 2020 verpacht of verhuurd. De Grondbank heeft eind 2020 zes woningen in eigendom en tien bedrijfsgebouwen/loodsen. De woningen en bedrijfsgebouwen/loodsen zijn zoveel mogelijk verhuurd.

Wat willen we bereiken?

Veel gronden zijn destijds aangekocht met een voortgezet gebruik 'om niet' door de voormalige eigenaren. Dit voortgezet gebruik is zoveel mogelijk beëindigd en deze gronden zijn verpacht en verhuurd om extra inkomsten te genereren. De opstallen zijn opgeknapt, worden verhuurd en worden - indien mogelijk binnen de planvorming - verkocht. Diverse gronden zijn de afgelopen jaren gedraineerd en dit zal slechts incidenteel nog plaatsvinden om de landbouwkundige kwaliteit te versterken en zo de pachtinkomsten op peil te houden en het eigendom 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 gronden waarvan het voortgezet gebruik contractueel nog bij derden in beheer waren zijn eind 2020 afgelopen. De inkomsten voor de huren en pachten liggen op een vergelijkbaar niveau met vorig jaar. Met één huurder zijn in het kader van de Coronacrisis afspraken gemaakt over uitstel van betaling. De omvang van deze afspraken liggen ongeveer op 2% van de omzet. De gemiddelde pacht prijs per hectare is gemiddeld gelijk gebleven. Dit jaar zijn er geen incidentele huur- of gebruiksinkomsten geweest, dit verklaart dat de totale inkomsten lager zijn dan vorig jaar, De inkomsten liggen in de lijn van de begroting.

Wat heeft het gekost?

Financieel overzicht programma beheer met toelichting

<i>(x € 1000)</i>	Rekening 2020	Begroting 2020	Rekening 2019
BATEN			
Opbrengsten onroerende zaken	463	450	557
Totale baten	463	450	557
LASTEN			
Beheer- en onderhoudskosten OZ	98	100	49
Afboeking oninbare vordering	0	0	0
Totale lasten	98	100	49
SALDO	365	350	508
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	365	350	508

Toelichting

Het verschil tussen het begrote en gerealiseerde saldo bedraagt € 15.000. Dit verschil wordt veroorzaakt door iets hogere huurinkomsten. 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 2020	Begroting 2020	Rekening 2019
BATEN			
Totaal	0	0	0
LASTEN			
Personeel	170	130	141
Financiële administratie/accountancy	22	35	25
Kantoor- en bestuurskosten	34	60	58
Totaal	226	225	224

Toelichting

Onderstaand volgt een toelichting op de onderscheiden posten in relatie tot de programmabegroting 2020 binnen het programma Overhead. Het totaal aan kosten ligt in de lijn van de begroting.

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 hoger dan begroot. Dit heeft te maken met de inzet van de directeur en secretaris bij het traject om te komen tot een ontwikkelingsvisie voor het Middengebied en in het kader van het waarde-behoud van haar gronden. Ook zijn de (bestuurlijke) activiteiten toegenomen.

Financiële administratie/accountancy

Deze post omvat de kosten voor de administratie en accountancy.

Kantoor- en bestuurskosten

Onder deze begrotingspost vallen onder meer de kosten voor secretariaat, kantoor, bestuur, automatisering en telefoon. Deze is iets 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

<i>(x € 1.000)</i>	Rekening 2020	Begroting 2020	Rekening 2019
BATEN			
Doorberekening aan deelnemers	2.255	2.255	2.330
Totale baten	2.255	2.255	2.330
LASTEN			
Totale lasten	0	0	0
SALDO	2.255	2.255	2.330
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	2.255	2.255	2.330

Doorberekening aan de deelnemers

Vanaf 2012 komen de jaarlijkse netto lasten voor rekening van de deelnemers. Op grond van de begroting is in 2020 een bedrag van € 2.255.000 aan de deelnemers in rekening gebracht.

Dit betekent per deelnemer het volgende:

<i>(x € 1.000)</i>	% bijdrage	In rekening gebracht 2020
Deelnemer		
Provincie Zuid-Holland	40	902
Gemeente Rotterdam	40	902
Gemeente Zuidplas	9	203
Gemeente Gouda	6	135
Gemeente Waddinxveen	5	113
TOTAAL	100	2.255

2.4. PARAGRAFEN

2.4.1 WEERSTANDSVERMOGEN EN RISICO'S

Het weerstandsvermogen van de Grondbank is per 31 december 2020 negatief. Onder weerstandcapaciteit verstaat het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten

(BBV) de middelen en mogelijkheden waarover de Gemeenschappelijke Regeling kan beschikken om niet-begrote kosten af te dekken.

De deelnemers van de Grondbank staan van rechtswege garant voor deze negatieve algemene reserve. Binnen een redelijke termijn zal moeten worden gezien in hoeverre en op welke wijze deze garantstelling moet worden geëffectueerd.

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

In dit jaarverslag is de verliesvoorziening gebaseerd op de uitkomsten van de taxatie in 2019. Dit bedraagt € 21 mln., ca. 22% van de boekwaarde van de gronden. Deze voorziening is opgenomen omdat de marktwaarde van de gronden lager is dan de boekwaarde. Dit wordt thans veroorzaakt door het ontbreken van een ontwikkelingsperspectief voor de ontwikkelingen in de Zuidplaspolder. Hierdoor heeft de Grondbank (nog) niet geprofiteerd van het herstel van de woningmarkt en bedrijventerreinen. Naar verwachting zullen de uitkomsten van de ontwikkelingsvisie op het Middengebied voldoende redenen bieden om de gebiedsontwikkeling verder te initiëren, zodat in 2021 gestart kan worden met het inlopen van de verliesvoorziening, anders dient deze afgeboekt te worden.

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

Risico voorraden

Het grootste risico voor de Grondbank is de waardeontwikkeling van haar gronden. In dit jaarverslag is een verliesvoorziening opgenomen van € 21 mln. Deze waardevermindering wordt thans veroorzaakt door de onzekerheid van het ontwikkelingsperspectief en -kracht voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder met onder meer woningbouw. De gemiddelde boekwaarde van de gronden in de Grondbank is relatief laag en vormt geen belemmering voor ontwikkelingen. Wel is de gemiddelde grondprijs in de Grondbank hoger dan de 'agrarische' waarde, althans de waarde zonder ontwikkelingsperspectief. De totale waarde van de gronden zonder ontwikkelingsperspectieven zal op een niveau van ca. € 30 mln. liggen. In een dergelijke extreme situatie zal het totale verlies, inclusief de huidige verliesvoorziening, tussen de € 60 en € 70 mln. kunnen bedragen.

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.

In 2021 zullen naar verwachting besluiten worden genomen over de ontwikkeling van het Middengebied. Op grond van de besluiten en de hieraan gekoppelde planologische invulling is er een reële kans op het inlopen op termijn van de verliesvoorziening.

Zoals eerder aangegeven kan bij het ontbreken van een ontwikkelingsperspectief het totale verlies oplopen tot € 70 miljoen. Gezien het feit dat de Grondbank mede op grond van de BBV grotendeels met langlopende leningen is gefinancierd kan van de afboekingen maar beperkt gebruikt worden voor de aflossing van leningen. De rentebetalingen, zoals in de meerjarenbegrotingen opgenomen, zullen grotendeels doorgaan.

In de meerjarenbegroting 2021-2025 zijn grondverkoop opgenomen. Indien blijkt dat de verkopen minder voorspoedig verlopen dan begroot houdt de Grondbank meer gronden in eigendom. Elke € 1 mln. die de Grondbank minder verkoopt dan begroot zal jaarlijks een extra financieringslast geven van ca. € 5.000 gebaseerd op een rente van 0,5% op kortlopende leningen. Bij een rente van 0% of in de bijzondere situatie van een negatieve rente, zoals afgelopen jaar het geval was, is er geen sprake van een extra financieringslast.

Risico financiering

De Grondbank is door de herschikking van haar leningen tot 2025 voor het grootste gedeelte gefinancierd met langlopende leningen met vaste rente. De Grondbank loopt niet of nauwelijks enig risico dat de komende jaren meer rente betaald dient te worden dan begroot. Indien uitgegaan wordt van een herfinanciering van het resterende gedeelte van de langlopende leningen eind 2024, zijnde € 50 mln., bedraagt de jaarlijkse rente bij 2,7% € 1,35 mln. Indien met een hogere of lagere rente gefinancierd dient te worden, geeft dat een hogere respectievelijk lagere rentelast van € 500.000 per procent. Een eventuele afboeking op de verliesvoorziening kan dan gebruikt worden voor de aflossing van kortlopende schulden (ca. € 29 mln.). Een eventuele afboeking leidt tot een vermindering van de jaarlijkse rentelast ten opzichte van de begrotingen 2020 en 2021 van maximaal € 100.000. Indien er meer afgeboekt dient te worden dan de ca. € 29 mln., zal dit verschil gestald dienen te worden bij schatkistbankieren. Vanaf 2020 wordt er jaarlijks € 5 mln. van de langlopende leningen afgelost.

Risico btw

De Grondbank kan de betaalde btw verrekenen omdat de gronden volgens plan zullen worden ingebracht in projecten waarbij de btw verrekend kan worden. Wel heeft de Belastingdienst daarbij als voorwaarde gesteld dat 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 Belastingdienst. 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 de laatste jaren jaarlijks circa € 50.000 btw verrekend. Het totale risico bedraagt circa € 250.000. Dit risico treedt op bij het niet of deels doorgaan van de beoogde ontwikkelingen en als de Grondbank haar gronden voor andere bestemmingen dan gebiedsontwikkeling dient te verkopen en derhalve de gronden niet in de btw-sfeer kan verkopen.

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 2020 niet gewijzigd ten opzichte van 2016 tot en met 2019, derhalve is de Grondbank ook voor deze jaren niet vennootschapsbelastingplichtig.

Overige risico's

De Grondbank loopt op de andere onderdelen nauwelijks risico dat de kosten aanzienlijk zullen toenemen. De voorraden omvatten voor meer dan 90% landbouwgronden, waarmee fysiek een verwaarloosbaar risico gelopen wordt. Er bestaan ook geen verzekeringen om landbouwgrond tegen risico's te verzekeren. De financiering omvat ongeveer 70% van de uitgaven. 30% Van de uitgaven omvatten de uitgaven van personeel, inhuur, beheer en dergelijke. Risico van enige omvang op exploitatie loopt de Grondbank op grond van haar huidige doelstellingen derhalve niet.

Kengetallen

Netto schuldquote & de netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen

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

Solvabiliteitsratio

De solvabiliteitsratio geeft inzicht in de mate waarin de medeoverheid in staat is aan zijn financiële verplichtingen te voldoen. Onder de solvabiliteitsratio wordt verstaan het eigen vermogen als percentage van het 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	3.013%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	3.013%
Solvabiliteitsratio	-22%
Grondexploitatie	2.455%
Structurele exploitatieruimte	18%

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 2020 is de Grondbank met één langlopende lening voor een totaalbedrag van € 70 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 2020 is er een aantal kortlopende leningen aangegaan. De reden voor het kortlopend karakter heeft te maken met de bepaling van de uitnamestrategie van de Grondbank in relatie tot de tot stand koming van de ontwikkelingsvisie van het Middengebied. De onzekerheid heeft te maken met de vraag wanneer en tegen welke prijs gronden verkocht kunnen worden en leidt de ontwikkelingsvisie al dan niet tot mogelijke afboeking op de boekwaarde. Ook 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, derhalve zullen langlopende leningen in deze omstandigheden altijd een kortlopend karakter hebben.

Uitstaande totale langlopende leningen per 31 december 2020

Leningnr.	Looptijd tot	Bedrag	Rente %
40.110.976	31-12-2024	65.000.000	2,66
Totaal		65.000.000	2,66

Renterisiconorm

De wet Fido begrenst via de renterisiconorm het deel van de totale langlopende schuld dat in een gegeven jaar een renterisico mag hebben. De renterisiconorm bevat de eis dat de som van de aflossingen en de rentewijzigingen in een bepaald jaar kleiner zijn dan 20% van het begrotingstotaal van een bepaald jaar met een minimumbedrag van € 2,5 mln. Afwijkingen zijn toegestaan, maar het gemiddelde van 4 jaar moet weer voldoen aan de 20% norm. De norm is ingesteld om door een spreiding in looptijden van leningen een stabiele rentelast te bewerkstelligen. Hieronder wordt de renterisiconorm en renterisico op de langlopende schuld voor 2020 aangegeven:

Renterisiconorm langlopende schuld

Omschrijving (x € 1.000)	2020
Begrotingstotaal	3.235
Renterisiconorm, 20% van het begrotingstotaal met een minimum van € 2,5 mln.	2.500
Aflossingen in 2020 op langlopende schuld	5.000

Het overzicht laat zien dat de renterisiconorm in 2020 op het minimumbedrag van € 2,5 mln. was gesteld.

In 2020 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 2020 bedraagt als volgt:

Renterisiconorm kortlopende schuld

Omschrijving	2020
(x € 1.000)	
Begrotingstotaal	3.235
Kasgeldlimiet 8,2% van begrotingstotaal	265
Kortlopende schuld eind 2020	29.000

Uit het bovenstaande blijkt dat in 2020 de renterisiconorm was gesteld op € 265.000.

Ultimo 2020 bedroeg de kortlopende schuld € 29 mln. Formeel is niet voldaan aan deze norm. Feitelijk kan de Grondbank structureel niet aan deze norm voldoen omdat er sprake is van een onkante verhouding tussen het begrotingstotaal en de vreemd vermogenspositie van de Grondbank. Dit is met de toezichthouder besproken en er is ontheffing aangevraagd en verkregen voor de feitelijke positie van de Grondbank in relatie tot de norm.

2.4.3 PARAGRAAF BEDRIJFSVOERING

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

2.4.4 PARAGRAAF GRONDBELEID

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

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

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

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

- De Grondbank beheert de verworven gronden conform de huidige afspraken, instandhoudingsbeheer en waarde-behoud;

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

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

2.4.5 PARAGRAAF IMPACT COVID-19

Nederland is sinds maart 2020 in de greep van het Corona-virus. Waar in de eerste weken de maatregelen nog toezagen op enkele eenvoudige tips rondom het schudden van handen en het houden van afstand, is Nederland massaal gaan het thuiswerken en zijn verdere maatregelen genomen door het kabinet die grote impact hebben op de samenleving zoals bijvoorbeeld de avondklok. De uitdagingen die deze maatregelen met zich meebrengen of hebben gebracht zijn voor iedere organisatie verschillend.

De Grondbank heeft in 2020 relatief beperkt hinder ondervonden aan COVID-19 op zowel financieel als operationeel gebied. 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. De gevolgen van het coronavirus voor de grondbank op de (midden-)lange termijn liggen in lijn met de ontwikkelingen van de Nederlandse economie en de prijsontwikkeling van (bouw)grond in de regio Zuidplas. 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.

Voorraden

De waardering van activa is tegen verkrijging- of vervaardigingsprijs, tenzij er sprake is van een lagere marktwaarde (artikel 63, lid 1 van het BBV). Sinds 2011 is er sprake van een lagere marktwaarde dan de boekwaarde van de voorraden. Op grond hiervan worden de kosten van de Grondbank vanaf 2013 niet meer geactiveerd op de boekwaarde van de voorraden, die voor eigen rekening en risico van de Grondbank zijn verworven, maar worden doorgerekend aan de deelnemers. De resterende activa en passiva, zoals de leningen, zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Alle voorraden zijn voor eigen rekening en risico.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor verwachte oninbaarheid is een voorziening in mindering gebracht. De voorziening wordt statisch bepaald op basis van de geschatte inningskansen.

Liquide middelen en overlopende posten

Deze activa worden tegen nominale waarde opgenomen.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gewaardeerd op het nominale bedrag van de betrokken verplichting c.q. het voorzienbare verlies.

Vaste schulden

Vaste schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde, verminderd met gedane aflossingen. De vaste schulden hebben een rente typische looptijd van één jaar of langer.

Vlottende passiva

De vlottende passiva worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Baten en lasten

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

Gegeven de doelstelling en taak van de Grondbank zijn de baten en lasten van de Grondbank per saldo te beschouwen als kosten bedoeld in artikel 63, lid 2 en 3, van de BBV. Op grond van artikel 12, lid 2 van de Verordening Financieel Beleid en Beheer Grondbank RZG Zuidplas zijn de aangekochte gronden in 2019 getaxeerd op de marktwaarde. De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden uitgeruild op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld (IVS 2010). Het resultaat van deze taxatie is negatief. Hetgeen betekent dat de boekwaarde op een hoger niveau ligt dan de getaxeerde marktwaarde. Voor dit negatieve eigen vermogen staan de deelnemers van de Grondbank garant.

3.2 HET OVERZICHT VAN BATEN EN LASTEN IN DE JAARREKENING

De programmabegroting van de Grondbank bestaat, gezien haar beperkte doelstellingen, uit maar drie programma's, namelijk **voorraden, beheer en overhead**. Op grond van artikel 25 van de BBV dient de programmaverantwoording per programma inzicht te bieden in:

- a. De mate waarin de doelstellingen zijn gerealiseerd;
- b. De wijze waarop getracht is de beoogde maatschappelijke effecten te bereiken;
- c. De gerealiseerde baten en lasten.

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

Product (x € 1.000)	Rekening 2020	Begroting 2020
Programma voorraden		
Baten	297	530
Lasten	2.275	2.910
Subtotaal	-1.978	-2.380
Programma beheer		
Baten	463	450
Lasten	98	100
Subtotaal	365	350
Programma Overhead		
Baten	0	0
Lasten	226	225
Subtotaal	-226	-225
Dekkingsmiddelen		
Doorberekening aan de deelnemers	2.255	2.255
Gerealiseerde totaalsaldo van baten en lasten		
	416	0
Onttrekking reserves	0	0
Gerealiseerd resultaat	416	0

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

In het BBV wordt voorgeschreven dat er een toelichting wordt gegeven op de gerealiseerde algemene dekkingsmiddelen, de aanwending van het bedrag voor onvoorzien, de incidentele baten en lasten en structurele reservemutaties. Voor 2020 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 2020	Begroting 2020	Jaarrekening 2019
Baten	3.015	3.235	3.555
Lasten	2.599	3.235	2.932
Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten	416	0	623
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	416	0	623
Waarvan incidentele baten:			
- vrijval verliesvoorziening	0	0	0
- vrijval voorziening btw	0		35
- baten grondverkoop	415	500	611
Totaal incidentele baten	415	500	646
Waarvan incidentele lasten:			
- toevoeging aan voorziening			-
- buitengewone lasten	129		0
- deactivering grondwaarde (i.v.m. verkoop)	415	500	611
Totaal incidentele lasten	544	500	611
Resultaat incidenteel	-129	0	35
Resultaat structureel	545	0	588

Voorstel besteding resultaat

Het in 2020 gerealiseerde resultaat van de jaarrekening bedraagt € 416.410 als resultaat uit de bedrijfsvoering. Voorgesteld wordt om dit resultaat uit te keren aan de deelnemers.

3.3 OVERZICHT VAN DE BALANS MET TOELICHTING

<i>(x € 1.000)</i>	Rekening 31-12-2020	Rekening 31-12-2019
ACTIVA		
<u> Vlottende activa</u>		
 Vorraden		
Onderhanden werk, Grondbank zonder transformatie	95.012	95.427
Af: voorziening Grondbank zonder transformatie	<u>-21.000</u>	<u>-21.000</u>
	74.012	74.427
 Uitzettingen, looptijd korter dan 1 jaar		
Vorderingen op openbare lichamen	310	189
Overige vorderingen	22	54
Uitzettingen in 's Rijksschatkist met een rente typische looptijd korter dan één jaar	2.700	500
 Liquide middelen		
Banksaldi	344	86
 Overlopende activa		
Overige nog te ontvangen bedragen en de vooruitbetaalde bedragen die ten laste van volgende begrotingsjaren komen.	0	0
Totaal	77.388	75.256
PASSIVA		
<u> Vaste passiva</u>		
 Eigen vermogen		
Algemene reserve	-17.253	-17.876
Bestemmingsreserves	0	0
Gerealiseerde resultaat	416	623
 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	65.000	70.000
<u> Vlottende passiva</u>		
 Netto vlottende schulden		
Overige kasgeldleningen	29.000	22.300
Banksaldi	0	0
Overige schulden	65	3
 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	160	206
Totaal	77.388	75.256

Toelichting

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

Activa

Viottende activa

Voorraden

	Boekwaarde per (x € 1.000) 31-12-2019	Investe- ringen 2020	Opbrengsten 2020	Boekwaarde per 31-12-2020	Mutatie
Boekwaarde Grondbank	95.427	0	-415	95.012	-415
Af: voorziening grondvoorraden	-21.000	0	0	-21.000	0
Totaal	74.427	0	-415	74.012	-415

Conform de toelichting op de Verordening Financieel Beleid en Beheer worden de verworven gronden beschouwd als voorraden in de zin van artikel 38 van het BBV. De bijkomende kosten voor de gronden, die voor eigen rekening en risico zijn aangekocht, zijn tot en met 2011 geactiveerd conform artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV en vanaf 2012 zijn deze kosten in rekening gebracht bij de deelnemers aan de Grondbank. De in de balans aangegeven voorraad gronden per 31 december 2020 zijn allemaal gronden voor eigen rekening en risico van de Grondbank en bedragen ca. 296 ha voor een boekwaarde van ca. € 95 mln., exclusief de verliesvoorziening van € 21 mln.

De Grondbank laat in principe jaarlijks een representatief deel van haar gronden taxeren om de marktwaarde van haar bezit te verkrijgen. Al sinds 2012 is de marktwaarde van haar bezit lager dan de boekwaarde en hiervoor is een verliesvoorziening in haar jaarverslagen opgenomen. De toezichthouder, het ministerie van Binnenlandse Zaken, heeft aangegeven dat in 2020 de verliesvoorziening ingelopen of afgeboekt dient te worden. De Grondbank heeft het voornemen om, na de eerder in dit verslag genoemde besluitvorming, de gronden te laten taxeren om de marktwaarde te bepalen. De taxatie zal dan uitgevoerd worden met de dan geldende realiteit en marktomstandigheden. De uitkomsten van de taxatie zal bepalend worden voor de besluiten over het al dan niet afboeken op de boekwaarde van de gronden. De in deze jaarrekening opgenomen verliesvoorziening bedraagt € 21 miljoen en is gebaseerd op de taxaties uitgevoerd eind 2019. De uitkomsten van 2019 zijn ook representatief voor dit boekjaar, omdat het thans geldende planologisch kader, ontwikkelingsperspectief en de omstandigheden voor de gronden als onderlegger en uitgangspunten voor de taxaties vergelijkbaar zijn met 2019. De markt voor gronden ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw evenals voor bedrijventerreinen zijn in 2020 verbeterd, dit heeft te maken met de stijging van de verkoopprijzen voor woningen en de uitgiftepunten voor bedrijventerreinen. Dit wordt ook bevestigd door de jaarmutaties van bouwkvavels zoals bijgehouden door het Kadaster. De uitkomsten van 2020 lagen op een hoger

niveau dan in 2019. Op grond van deze marktontwikkelingen voor 2020 is het de verwachting dat de vermogenspositie van de Grondbank zeker op een vergelijkbaar niveau ligt dan in 2019, derhalve dat de verliesvoorziening voor 2020 ten minste op een vergelijkbaar niveau zou liggen dan in 2019.

Zoals hiervoor aangegeven onder het risico voorraden zal de maximale afboeking op de boekwaarde van de gronden ca. € 70 miljoen bedragen. Dit is het geval als de verstedelijkingsopgave niet doorgaat en is vergelijkbaar met het risico welke voorgaande jaren is aangegeven. Niet uit te sluiten is dat, indien er in 2021 beperkte of geen besluiten over de verstedelijkingsopgave in de Zuidplaspolder genomen gaan worden door de deelnemers van de Grondbank, de taxaties lager uitvallen dan in 2019 en dat er meer afgeboekt dient te worden dan de huidige verliesvoorziening. Aan de markt zal het thans niet liggen, die is voor woningbouw- en bedrijventerrein opgave uitstekend te noemen.

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

<i>(x € 1.000)</i>	Boekwaarde per 31-12-2020	Boekwaarde per 31-12-2019
Te vorderen btw	16	0
Nog te ontvangen van deelnemers	294	189
Totaal	310	189

Overige vorderingen

<i>(x € 1.000)</i>	Boekwaarde per 31-12-2020	Boekwaarde per 31-12-2019
Overige vorderingen	0	18
Nog te ontvangen van derden	22	36
Vooruitbetaalde bedragen	0	0
Totaal	22	54

Verloop nog te ontvangen bedragen van derden

<i>(x € 1.000)</i>	Boekwaarde per 31-12-2020	Boekwaarde per 31-12-2019	Mutatie
Boekwaarde	22	36	-14
Af: voorziening oninbaarheid	0	0	0
Balanswaarde	22	36	-14

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

<i>(x € 1.000)</i>	Boekwaarde per 31-12-2020	Boekwaarde per 31-12-2019
Schatkistbankieren	2.700	500
Totaal	2.700	500

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

<i>(x € 1.000)</i>	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
Op dag basis buiten 's Rijkschatkist gehouden				
middelen	363	155	202	237
Drempelbedrag	250	250	250	250
Ruimte onder drempelbedrag	0	95	48	13
Overschrijding van het drempelbedrag	113	0	0	0

In het 1^e kwartaal heeft er een overschrijding van het drempelbedrag plaatsgevonden. Dit had te maken met iets lagere uitgaven door de Grondbank kort ervoor of zelfs op de desbetreffende dag dan verwacht. De afwijking is beperkt.

Liquide middelen

<i>(x € 1.000)</i>	Boekwaarde per 31-12-2020	Boekwaarde per 31-12-2019
Liquide middelen	344	86
Totaal	344	86

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

<i>(x € 1.000)</i>	Boekwaarde per 31-12-2020	Boekwaarde per 31-12-2019
Algemene reserve	-17.253	-17.876
Bestemmingsreserves	0	0
Gerealiseerd resultaat	416	623
Totaal	-16.837	-17.253

Het verloop in 2020 wordt in het hierna opgenomen overzicht per reserve weergegeven:

<i>(x € 1.000)</i>	Boekwaarde 31-12-2019	Toe- voeging	Ont- trekking	Bestemming resultaat vorig boekjaar	Boekwaarde 31-12-2020
Algemene reserve	- 17.876	0	0	623	-17.253
Bestemmingsreserve –					
Vereveningsreserve	0	0	0	0	0
Totaal	-17.876	0	0	623	-17.253

Algemene reserve

De algemene reserve is negatief omdat de marktwaarde van de gronden lager is dan de boekwaarde. Deze reserve is enigszins ingelopen door toevoeging van het resultaat van 2019.

Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen in 2020 wordt in het hierna opgenomen overzicht weergegeven.:

Voorzieningen

<i>(x € 1.000)</i>	Boekwaarde 31-12-2019	Toe- voeging	Vrijval	Aan- wending	Boekwaarde 31-12-2020
Voorziening	0	0	0	0	0
Totaal	0	0	0	0	0

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

Vaste schulden met een rente typische looptijd langer dan 1 jaar

Leningen O/G binnenlandse bank (€)

In 2020 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 31-12-2019	Vermeerderingen	Aflossingen in 2020	Boekwaarde 31-12-2020
Leningen O/G:				
40.110.976	70.000	0	5.000	65.000
Totaal	70.000	0	5.000	65.000

Vlottende passiva

Vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar

(x € 1.000)	Boekwaarde per 31-12-2020	Boekwaarde per 31-12-2019
Overige kasgeldleningen	29.000	22.300
Banksaldi	0	0
Overige schulden	65	3
Totaal	29.065	22.303

Verplichtingen die in het begrotingsjaar zijn opgebouwd en die in een volgend begrotingsjaar tot betaling komen met uitzondering van jaarlijks terugkerende arbeidskosten gerelateerde verplichtingen van vergelijkbaar volume (nog te betalen bedragen)

(x € 1.000)	Boekwaarde per 31-12-2020	Boekwaarde per 31-12-2019
Nog terug te betalen Gemeente Zuidplas	67	59
Nog te betalen btw	0	4
Bedragen in depot	36	36
Nog te betalen rente leningen o/g BNG	0	0
Nog te betalen kosten	39	87
Vooruit gefactureerd	18	20
Totaal	160	206

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 2020 van de uitstaande leningen.

3.4 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Nabetalingen

De Grondbank is voor een aantal van de aangekochte gronden verplichtingen aangegaan tot het verrichten van een nabetalingsverplichting bij onherroepelijke bestemmingswijziging naar woningbouw en bedrijven. De verplichting voor nabetalingsverplichting voor glastuinbouw is voor een groot deel komen te vervallen door verloop van de nabetalingsstermijnen. De huidige vigerende bestemmingsplannen hebben niet tot betalingsverplichtingen geleid. Deze mogelijke verplichtingen voor de verschillende gronden zijn voor een groot gedeelte in 2020 beëindigd. Een perceel met een grootte van ca. 10 ha is eindigend in 2020. 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 nabetalingsverplichting 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

Hoofdtakveld (x € 1.000)	Taakveld	Baten	Lasten
0 bestuur en ondersteuning	0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	463	98
	0.4 Ondersteuning organisatie		204
	0.5 Treasury		1.841
	0.8 Overige baten en lasten	2.137	41
8 VHROSV	8.2 Grondverwerving	415	415
Totaal		3.015	2.599

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 functievervulling in 2020	1/1-31/12		
Omvang dienstverband (in fte)	0,85		
Gewezen topfunctionaris?	Nee		
(Fictieve) dienstbetrekking	Nee		
Individueel WNT-maximum	€ 170.850		
Beloning	€ 129.404		
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 0		
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0		
<i>Subtotaal</i>	€ 129.404		
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ 0		
Totaal bezoldiging	€ 129.404		
Motivatie overschrijding	N.v.t.		
Gegevens 2019:			
<i>Functie</i>	<i>Directeur</i>		
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12		
Omvang dienstverband (in fte)	0,70		
Beloning	€ 126.169		
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 0		
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0		
Totaal bezoldiging 2019	€ 126.169		
Toezichthoudende topfunctionarissen			
Functiegegevens	Algemeen bestuur	Dagelijks bestuur	Secretaris
Aanvang/einde functievervulling 2020	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Individueel WNT-maximum	€ 40.200	€ 40.200	€ 40.200
Beloning	€ 0	€ 0	€ 34.693
Belastbare onkostenvergoeding	€ 0	€ 0	€ 0
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0
<i>Subtotaal</i>	€ 0	€ 0	€ 34.693
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal bezoldiging	€ 0	€ 0	€ 34.693
Motivatie Overschrijding	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019:			
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Beloning	€ 0	€ 0	€ 19.398
Belastbare onkostenvergoedingen	€ 0	€ 0	€ 0
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal bezoldiging 2019	€ 0	€ 0	€ 19.398