



ontwerp
**Programmabegroting 2022
en meerjarenbegroting
2023-2024**

GRONDBANK RZG ZUIDPLAS

Versie, 11 maart 2021

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Structuur Grondbank	3
2	Programma's	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	5
2.3	Programma voorraden	7
2.3.1	Financieel overzicht programma voorraden met toelichting	9
2.4	Programma beheer	11
2.4.1	Financieel overzicht programma beheer met toelichting	12
2.5	Programma overhead	12
3	Diverse paragrafen	14
3.1	Algemeen	14
3.2	Risicoparagraaf	14
3.3	Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing	18
3.4	Financieringsparagraaf	18
3.5	Paragraaf Grondbeleid	20
3.6	Paragraaf Bedrijfsvoering	21
4	Overzicht programmabegroting 2022 en meerjarenbegroting 2023-2024	22
4.1	Overzicht van de baten en lasten programmabegroting 2022	22
4.2	Begroting 2022 en meerjarenbegroting 2023 – 2024	24
4.3	Geprognosticeerde balans 2022-2024	25
4.4	Taakveldenoverzicht	27

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Hierbij treft u de programmabegroting van de gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas, hierna Grondbank genoemd, aan voor het jaar 2022, inclusief de meerjarenramingen (2023-2024). Het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) heeft als uitgangspunt gediend voor het opstellen van de begroting.

De Grondbank is in 2004 opgericht met als doelstelling strategische grondverwerving in de Zuidplaspolder. In de periode 2004 tot en met 2011 is ca. 350 hectare strategische gronden verworven. In 2011 heeft de Grondbank een gewijzigde opdracht gekregen en functioneert primair als beheer- en gronduitgiftebedrijf. In 2015 is de gewijzigde gemeenschappelijke regeling van de Grondbank vastgesteld en is de looptijd van de Grondbank verlengd tot 2025. Thans bezit de Grondbank ca. 296 ha aan gronden en deze zijn bijna allemaal gelegen in de gemeente Zuidplas. De meerjarenbegroting omvat alleen de jaren 2023 en 2024 om reden dat de Grondbank een looptijd heeft tot 2025.

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

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

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

1.2 Structuur Grondbank

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

Het Algemeen Bestuur

Het Algemeen Bestuur (AB) bestaat uit 10 leden, 2 leden per deelnemer (provincie Zuid-Holland en de gemeenten Rotterdam, Zuidplas, Gouda en Waddinxveen). Deze leden en haar



plaatsvervangers zijn door de raden en staten van de deelnemers benoemd. De leden van het AB zijn afkomstig uit de colleges van Burgemeester en Wethouders, respectievelijk Gedeputeerde Staten.

Het Dagelijks Bestuur

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

Voorzitter

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

Secretaris en directeur

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

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

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

2 Programma's

2.1 Inleiding

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

Gezien de looptijd van de Grondbank tot 2025 omvat de meerjarenbegroting twee jaren (2023 en 2024) en niet de gebruikelijk drie jaren. De reden is dat in 2025 de Grondbank op grond van de Gemeenschappelijke Regeling beëindigd is. De programmabegroting 2022 en de meerjarenbegroting 2023-2024 is een beleidsarme begroting en borduurt verder op de begroting 2021 en meerjarenbegroting 2022-2024. De reden hiervoor is dat bij het opstellen van deze begroting de gemeente Zuidplas in samenspraak met de Grondbank en haar deelnemers bezig was met de planvorming voor het Middengebied. 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. Deze besluiten kunnen aanleiding geven voor gewijzigde begrotingen, zowel voor de begroting van het huidige boekjaar 2021 als voor deze begroting. Voor deze begroting wordt uitgegaan dat de planvorming leidt tot het verder inlopen van de verliesvoorziening uit 2020.

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

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

2.2 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

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

Schattingen

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

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, maar worden deze doorberekend aan de deelnemers. De resterende activa en passiva, zoals de leningen, zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. De marktwaarde is de getaxeerde waarde van de voorraden per 31 december 2019 en de boekwaarde is de som van de verkrijgingsprijs plus de geactiveerde kosten tot en met 2012 van de voorraden.

Uitzettingen, looptijd korter dan 1 jaar

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

Liquide middelen

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

Voorzieningen

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

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

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

Langlopende schulden

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

Flottende schulden, korter dan 1 jaar en overlopende passiva

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

Baten en lasten

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

2.3 Programma voorraden

Omschrijving van het programma

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

Kengetallen

Hieronder volgt een overzicht van de gronden en financiering zoals geschat per 1 januari 2022. Hierbij is geen rekening gehouden met een mogelijke afboeking in 2021.

Omschrijving	Verwachting in 2022
Gronden voor eigen rekening en risico Grondbank	ca. 296 ha
Langlopende financiering	€ 85 mln.
Af te lossen langlopende leningen 2022	5 mln.
Gemiddeld rentepercentage leningen	2,0%
Gemiddeld rentepercentage kortlopende leningen	0,5%

Wat willen we bereiken?

De Grondbank heeft eind 2020 ca. 296 ha aan grond en opstallen in eigendom. Deze zijn voor het overgrote deel gelegen binnen de gemeente Zuidplas. Haar belangrijkste doelstelling is om de in eigendom zijnde gronden te verkopen in het kader van de gewenste en vastgestelde Zuidplaspolderontwikkelingen.

Uitvoering geven aan de afspraken die gemaakt zullen gaan worden in de bestuurlijke set van afspraken, zoals deze naar verwachting in 2021 zullen worden afgesloten. Daar waar nodig zullen de afspraken verwerkt dienen te worden in het USK, de begrotingen, gemeenschappelijke regeling en dergelijke. Een en ander is afhankelijk van de aard en inhoud van de afspraken.

Wat gaan we daarvoor doen?

Uitvoering geven aan de door het bestuur van de Grondbank onderschreven bestuurlijke set van afspraken die naar alle waarschijnlijkheid in 2021 zullen worden vastgesteld. Daar waar nodig het aanpassen van het USK, de begrotingen, gemeenschappelijke regeling en eigen verordeningen om de naar verwachting aangepaste rol en doelstelling vorm te geven. Aangezien de besluitvorming van de bestuurlijke set van afspraken bij het aanbieden van deze jaarrekening aan de deelnemers nog gaande is, kan in deze begroting verder nog geen richting worden gegeven.

Wat mag het kosten?

De bestuurlijke set van afspraken dient nog vastgesteld te worden. De onderstaande bedragen zijn gebaseerd op de begroting van 2021 en de meerjarenbegroting 2022-2024. Indien uit de bestuurlijke set van afspraken blijkt dat de taken en opdrachten aan de Grondbank wijzigen, is het niet uitgesloten dat deze begroting op onderdelen aangepast dient te worden. Dit zal dan geschieden via een begrotingswijziging.

2.3.1 Financieel overzicht programma voorraden met toelichting

(x € 1.000) Product	Begroting 2022	Begroting 2021	Voorlopige Jaarrekening 2020
BATEN			
Grondverkoop	3.000	500	415
Overige baten	0	20	11
Buitengewone lasten	0	0	-129
Te activeren i.g.v. art. 63 BBV	1.635	0	0
Vermindering verliesvoorziening	11.000	10.000	0
Totale baten	15.635	10.520	297
LASTEN			
Inhuur	50	100	19
Waarde-behoudskosten	0	50	0
Te deactiveren i.g.v. art. 63 BBV	3.000	500	415
Financiering	1.750	1.900	1.841
Totale lasten	4.800	2.550	2.275
Saldo baten en lasten	10.835	7.970	-1.978
Onttrekking reserve	0	0	0
Saldo na onttrekking reserves	10.835	7.970	-1.978

Toelichting

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

Baten

Grondverkopen

De grondverkopen zijn gebaseerd op de te verwachten verkopen van gronden en opstallen aan derden. Thans is niet de verwachting dat het nieuwe ontwikkelingsperspectief al in 2022 leidt tot veel grondverkoop, behoudens verkopen die thans al ingezet zijn, deze zijn begroot op grond van de huidige inzichten. Deze zal immers na de besluitvorming over de bestuurlijke set van afspraken in planologische kaders vertaald moeten worden. Grondverkopen in grote hoeveelheden zullen pas plaatsvinden als de nieuwe bestemmingen onherroepelijk op de gronden gevestigd zijn. Het huidige gebied is thans nog niet gereed voor grootschalige gebiedsontwikkelingen en de

beperkingen voor deze ontwikkelingen, bestemmingen, hindercirkels, gebiedskwaliteiten, e.d., dienen op grond van de uitkomsten van de ontwikkelingsvisie opgeheven te worden. Dit vergt, zoals hiervoor aangegeven, enige jaren.

Te activeren i.g.v. artikel 63 BBV

In de begroting 2022 wordt uitgegaan dat de verliesvoorziening, zoals opgenomen in het voorlopige jaarverslag 2020, in 2022 in het geheel is ingelopen. Op grond van dit uitgangspunt worden de baten en lasten geactiveerd in de balans.

Vermindering verliesvoorziening

Deze post omvat de waardestijging van de gronden op grond van het thans onder handen zijnde ontwikkelingsperspectief en ontwikkelingskracht om de ontwikkeling binnen de Zuidplaspolder vorm te geven in de bestuurlijk set van afspraken. In 2021 en 2022 zal de nadere besluitvorming naar verwachting leiden tot positieve wijziging van de waarde van de voorraden met als consequenties dat de verliesvoorziening ingelopen zal worden.

Lasten

Inhuur

Deze kosten worden veroorzaakt door gevraagde inzet van medewerkers van de deelnemers en inhuur van derden voor onder meer de ontwikkelingsinitiatieven om gronden te verkopen, zoals uitwerken particuliere ontwikkelingsmogelijkheden, faciliteren van initiatieven en cartografie. De Grondbank heeft een terughoudend inhuurbeleid en maakt daar waar mogelijk gebruik van specifieke expertise bij de deelnemers.

De onderverdeling van de post inhuur is als volgt.

(x € 1.000)	Begroting 2022	Begroting 2021	Voorlopige Jaarrekening 2020
Aan- en verkoop/taxaties	10	30	11
Advisering	30	60	8
Juridische bijstand	10	10	0
Totaal	50	100	19

Financiering

Aan het begin van 2022 heeft de Grondbank naar verwachting een bedrag van ca. € 85 mln. aan langlopende leningen uitstaan. Dit bestaat voor € 60 mln. uit bestaande leningen en € 25 mln. aan in 2021 aan te trekken langlopende leningen. In 2022 wordt € 5 mln. van de thans bestaande leningen afgelost. De verwachting is dat de Grondbank per 31 december 2022 met een totaalbedrag van ca. € 80 mln. aan langlopende leningen gefinancierd is. In 2022 zal wel beperkt

een beroep gedaan moeten worden op kortlopende financieringen. Deze leningen zijn conservatief begroot tegen een rente van 0,5%.

2.4 PROGRAMMA BEHEER

Omschrijving van het programma

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

Kengetallen

De in eigendom zijnde gronden worden verpacht of verhuurd. De Grondbank heeft in 2022 enkele opstallen in eigendom die niet verkocht kunnen worden in het kader van beoogde gebiedsontwikkeling of geen onderdeel zijn van de gebiedsontwikkeling. Deze worden, voor zover mogelijk, verhuurd.

Wat willen we bereiken?

De gronden worden zo goed mogelijk verpacht en verhuurd, maar wel in het licht van (de planning van) de gebiedsontwikkeling. De duur van het gebruik zal afgestemd worden met de toekomstige ontwikkeling en verkoop van gronden. De opstallen zijn opgeknapt, worden verhuurd en worden - indien mogelijk en passend in de gewenste gebiedsontwikkeling - verkocht. Daar waar nodig worden investeringen gedaan om de onderhoudstoestand van de gebouwen en gronden in stand te houden om zo de pacht- en huurinkomsten op peil en het eigendom in een goede staat van onderhoud te houden. Door het in pacht en huur uitgeven van gronden worden de kosten voor het directe onderhoud voor de Grondbank beperkt. Ook dit is een belangrijk uitgangspunt voor het in pacht en huur uitgeven van eigendommen en voor de verkoop op termijn.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het beleid van optimaliseren van de pacht en huuropbrengsten wordt voortgezet en verder zal het beleid erop gericht zijn om het eigendom in goede staat van onderhoud te houden.

Wat mag het kosten/opbrengen?

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

In de begroting is geen substantiële post opbrengsten voor ander tijdelijk gebruik dan verhuren en verpachten opgenomen. Het optimaliseren van de pacht- en huuropbrengsten is, zoals eerder in begrotingen aangegeven, al zoveel mogelijk uitgevoerd. De begrote opbrengsten zijn hierop gebaseerd.

2.4.1 Financieel overzicht programma beheer met toelichting

(x € 1.000) Product	Begroting 2022	Begroting 2021	Voorlopige Jaarrekening 2020
BATEN			
Opbrengsten onroerende zaken	450	450	463
Subtotaal baten	450	450	463
LASTEN			
Beheer-/onderhoudskosten	75	75	98
Subtotaal lasten	75	75	98
Totaal	375	375	365

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 2022 iets lager begroot dan het resultaat in 2020. Er wordt vanuit gegaan dat in 2021 en 2022 gronden worden verkocht, waardoor er beperkt minder huur- en pachtinkomsten zullen zijn. Verder wordt uitgegaan van gelijke pacht- en huurinkomsten per object. De afgelopen jaren zijn er incidentele inkomsten geweest uit onder meer optieovereenkomsten en dergelijke. Deze incidentele inkomsten uit het verleden zijn niet begroot.

Beheer en onderhoudskosten

Onder deze begrotingspost zijn de kosten voor onderhoud, waterschapslasten, rioolheffingen en onroerendzaakbelasting begroot. Het beheer en onderhoud van de gronden zal, door de langere doorlooptijden van en de onzekerheid over de ontwikkelingen, gericht zijn op een goede instandhouding van de huidige functies. De uitgaven in 2022 zijn gelijk aan 2021.

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 2022	Begroting 2021	Voorlopige Jaarrekening 2020
LASTEN			
Personeel	125	150	170
Financiële administratie/accountancy	35	35	22
Kantoor- en bestuurskosten	50	60	34
Totaal	210	245	226

Toelichting

Personeel

De personeelslasten bestaan uit de kosten van de directeur, de secretaris en de directe ondersteuning van het bestuur en de secretaris. De post is lager dan in 2021 en minder dan gerealiseerd dan in 2020. Naar verwachting zal de uitwerking van de bestuurlijke set van afspraken minder tijd vergen van de directeur en secretaris dan het tot stand brengen van deze afspraken.

Kantoor- en bestuurskosten

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

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 al dan niet van toepassing zijn.

3.2 Risicoparagraaf

Risico voorraden

In de voorlopige Jaarrekening van 2020 is een verliesvoorziening opgenomen van € 21 mln., ca. 22% van de boekwaarde. Deze voorziening is opgenomen omdat de gronden minder waard zijn geworden door het ontbreken van een goed ontwikkelingsperspectief en ontwikkelingskracht voor de ontwikkelingen in de Zuidplaspolder. 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. Deze begroting houdt geen rekening met een mogelijke afboeking. De begroting gaat ervan uit dat de doelstellingen zoals neergelegd in deze begroting gehaald gaan worden en dus dat de verliesvoorziening zal worden ingelopen. Indien dit niet plaats vindt, zal moeten worden bezien of een begrotingswijziging nodig is.

De huidige gemiddelde grondprijs in de Grondbank is hoger dan de waarde van de gronden zonder enig ontwikkelingsperspectief. Wanneer er geen enkele sprake meer is van een ontwikkelingsperspectief voor de in eigendom zijnde gronden van de Grondbank dan zal de waarde grofweg € 40 mln. lager liggen dan de huidige marktwaarde. In een dergelijke extreme situatie zal het totale verlies, inclusief de huidige verliesvoorziening, tussen de € 60 en € 70 mln. kunnen bedragen.

In de programmabegroting en meerjarenbegroting zijn grondverkopen 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 op grond van de uitgangspunten van deze begroting. In deze meerjarenbegroting is uitgegaan van een verkoop van gronden voor eigen risico t/m 2024 in een aantal jaarschijven tot een totaal van € 12,5 mln. Het maximale renterisico bij verkoop van helemaal geen gronden loopt op van € 25.000 in 2022 tot € 122.500 in 2024. Indien er meer verkocht wordt dan begroot, zal dit een beperkte invloed hebben op de financieringskosten omdat de langlopende leningen niet vervroegd, althans niet boetevrij, afgelost kunnen worden.

Risico financiering

De Grondbank heeft eind 2016 haar financiering aangepast. De langlopende leningen zijn verlengd tot 2025 tegen een lagere vaste rente. Vanaf 2018 dient jaarlijks op de langlopende leningen voor € 5 mln. afgelost te worden. De huidige rente van deze leningen bedraagt ca. 2,66%. In 2021 zal, op grond van besluiten over de toekomst van de Zuidplaspolderontwikkeling, besloten worden over het waardebehoud van de gronden van de Grondbank en de bijbehorende financiering. Indien deze besluiten leiden tot waardebehoud zal in 2021 voor ca. € 20 mln. aan langlopende leningen aangetrokken dienen te worden. Bij afboekingen in 2021 zal dit niet, of voor een lager bedrag, plaats dienen te vinden. Deze begroting gaat uit van het aantrekken van € 20 mln. aan langlopende leningen ter herfinanciering van de aflossing van de bestaande leningen, groot € 20 mln., in 2021.

Hieronder volgt een overzicht van de thans bekende langlopende leningen per 1 januari 2021:

Lening nummer	Looptijd tot	Bedrag (€)	Rente (%)
40.110.976	31 december 2024	<u>65.000.000</u>	<u>2,66</u>
Totaal		65.000.000	2,66

Risico btw

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

Bij verkoop aan derden dient er nadrukkelijk rekening mee gehouden te worden dat de verkopen 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 is de kans reëel dat deze gronden niet met btw belast verkocht kunnen worden en dat voor dat deel de eerder verrekenende btw teruggevorderd wordt door de Belastingdienst. Het beleid is gericht op het ontwikkelen van de gronden en daarmee het voorkomen van het voordoen van dit risico.

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 voor 2020 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 loopt de Grondbank niet.

Kengetallen

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

De kengetallen die opgenomen moeten worden, zijn de volgende:

Netto schuldquote & de netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen

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

Solvabiliteitsratio

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

Grondexploitatie

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

Structurele exploitatieruimte

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

Belastingcapaciteit

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

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

	Voorlopige- Jaarrekening 2020	Begroting 2021	Begroting 2022
Netto schuldquote	3.013%	2.966%	2.805%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	3.013%	2.966%	2.805%
Solvabiliteitsratio	-23%	-23%	-22%
Grondexploitatie	2.455%	2.094%	2.094%
Structurele exploitatieruimte	18%	17%	17%
Belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

3.3 Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing

Onder weerstandsvermogen wordt de mate verstaan waarin de Grondbank in staat is om financiële tegenvallers op te kunnen vangen, zonder dat dit betekent dat het beleid veranderd moet worden. Het weerstandsvermogen van de Grondbank is nihil. Op grond van artikel 12, lid 2 van de Verordening Financieel Beleid en Beheer Grondbank RZG Zuidplas worden jaarlijks de aangekochte gronden representatief getaxeed. Bij deze taxatie zal de marktwaarde, zijnde de waarde in het vrije economisch verkeer op taxatiedatum, worden vastgesteld. Wanneer de boekwaarde op een hoger niveau ligt dan de getaxeerde waarde, zal voor de onderwaarde tijdelijk een verliesvoorziening worden getroffen, of de onderwaarde wordt afgeboekt en als resultaat verantwoord in de exploitatie. In 2020 zijn de gronden niet getaxeed en zijn de uitkomsten van de taxatie uit 2019 in de balans van 2020 gehandhaafd. De taxaties uit 2019 hebben geleid tot een lagere marktwaarde dan de boekwaarde. De marktwaarde ligt bij de voorlopige jaarrekening 2020, zoals in 2019, € 21 mln. lager dan de boekwaarde en is in de balans als een verliesvoorziening verantwoord.

In artikel 27 van de gemeenschappelijke regeling is de risicoverdeling van de deelnemers aan de Grondbank geregeld. Voor een overzicht van de risicoverdeling wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

3.4 Financieringsparagraaf

De Grondbank heeft voor de exploitatie en realisatie van de doelstellingen behoefte aan externe financiering. In 2005 heeft de Grondbank een rekening-courant geopend. Per 1 januari 2021 heeft de Grondbank nog 1 langlopende lening lopen met een totaalbedrag van € 65 mln. Van de huidige lening wordt in 2022 € 5 mln. afgelost. In 2021 zal voor ca. € 20 mln. herfinanciert moeten worden.

De rentelasten van de leningen bedragen de komende jaren.

Jaar	Bedrag (€)
2022	1.750.000
2023	1.700.000
2024	1.600.000

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

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

(x € 1.000)	Voorlopige Jaarrekening 2020	Begroting 2021	Begroting 2022
Rentelasten vreemd vermogen	1.841	1.900	1.750
Doorbelast aan Voorraden	-1.841	-1.900	-1.750
Renteresultaat	0	0	0

Renterisiconorm

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

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

Renterisico langlopende schuld			
(x € 1.000)			
Jaar	Begrotingstotaal	Renterisiconorm	Aflossingen
2022	16.085	3.217	5.000
2023	2.035	2.500	5.000
2024	96.435	19.287	80.000
Gemiddeld	38.185	8.335	30.000

Het overzicht hierboven laat zien dat de renterisiconorm gemiddeld op ruim € 2,8 mln. is gesteld. De Grondbank voldoet niet aan de renterisiconorm. De reden hiervoor is de verhouding tussen de baten en lasten en het benodigd vermogen. De jaarlijkse baten en lasten liggen op een niveau van 5 – 10% van het benodigd vermogen. Bij reguliere overheidsorganen ligt dit veel hoger. De

onkante verhouding komt door de specifieke doelstelling van de Grondbank. Voor de begroting 2022 zal toestemming hiervoor aan de toezichthouder worden gevraagd.

Kasgeldlimiet

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

De kasgeldlimiet op de kortlopende schuld voor 2022 is als volgt geschat.

Kasgeldlimiet kortlopende schuld

(x € 1.000)

Begrotingstotaal:	16.085
Kasgeldlimiet, 8,2% van het begrotingstotaal:	1.319
Kortlopende schuld eind 2022	12.500

Uit het bovenstaande blijkt dat in 2022 de kasgeldlimiet is berekend op ruim € 1 mln. Dit begrotingsjaar wordt niet voldaan aan de norm. Voor de begroting 2022 zal toestemming hiervoor aan de toezichthouder worden gevraagd.

3.5 Paragraaf grondbeleid

Het beleid en de kaders van de Grondbank zijn in het USK2018 voor de komende jaren vastgelegd. De Grondbank, haar beleid en de kaders zijn ondersteunend aan de doelen van de gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder. Aangezien in 2021 naar verwachting de nodige besluiten genomen worden in het kader van deze gebiedsontwikkelingen, is dit USK beleidsarm van opzet opgesteld. Naar verwachting zal in 2021 een nieuw USK opgesteld worden waarin onder meer de uitgiftestrategie en rol van de Grondbank nader bepaald zullen worden. 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 op grond van het USK 2018 ten minste op het organiseren van het waarde-behoud van de gronden. Hierin is ook bepaald dat de grondverkoop marktconform dienen te zijn. Deze begroting is voor het inlopen van de begrotingsposten verliesvoorziening en grondverkoop van dit gegeven uitgegaan.



Voorts dient de Grondbank verdere invulling te geven aan haar uitgiftestrategie en waardebeoordeling in relatie tot de ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder. Ook dient nagedacht te worden over de rol en strategie van de Grondbank in dit proces nadat de bestuurlijke set van afspraken ingevuld is.

3.6 Paragraaf bedrijfsvoering

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

4. Overzicht programmabegroting 2022 en meerjarenbegroting 2023-2024

4.1 Overzicht van baten en lasten programmabegroting 2022

In onderstaand overzicht zijn de lasten en baten voor 2022 weergegeven alsmede de dekkingsmiddelen.

(x € 1.000)			
Product	Begroting 2022	Begroting 2021	Voorlopige Jaarrekening 2020
Programma Voorraden			
Baten	15.635	10.520	297
Lasten	4.800	2.550	2.275
Subtotaal	10.835	7.970	-1.978
Programma Beheer			
Baten	450	450	463
Lasten	75	75	98
Subtotaal	375	375	365
Programma Overhead			
Lasten	-210	-245	-226
Dekkingsmiddelen			
Onttrekking aan reserves	0	0	0
Doorberekening aan de deelnemers	0	1.900	2.330
Subtotaal	0	1.900	2.255
Totaal saldo	11.000	10.000	416

Dekkingsmiddelen

Op grond van de begroting zal in 2022 het resultaat geactiveerd worden op de boekwaarde. Derhalve wordt hiermee het beleid dat de deelnemers het tekort aanzuiveren doorbroken. Op grond van deze begroting wordt voor 2022 geen bijdrage aan de deelnemers gevraagd.

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

Incidentele baten en lasten

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

<i>(x € 1.000)</i>	Begroting 2022	Begroting 2021	Voorlopige Jaarrekening 2020
Baten	16.085	12.870	3.555
Lasten	5.085	2.870	2.932
Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten	11.000	0	623
Onttrekking reserves	0	0	0
Gerealiseerd resultaat	11.000	10.000	623
Waarvan incidentele baten:			
- vrijval verliesvoorziening	11.000	10.000	0
- vrijval voorziening btw			35
- baten grondverkoop	3.000	500	415
Totaal incidentele baten	14.000	10.500	646
Waarvan incidentele lasten:			
- deactivering grondwaarde (i.v.m. verkoop)	3.000	500	415
Totaal incidentele lasten	3.000	500	415
Resultaat incidenteel	11.000	10.000	35
Resultaat structureel	0	0	588

4.2 Begroting 2022 en meerjarenbegroting 2023 – 2024

Product (x € 1000)	2022	2023	2024
Programma Voorraden			
BATEN			
Grondverkoop	3.000	0	94.500
Te activeren i.g.v. art. 63 BBV	1.636	1.585	1.635
Vermindering verliesvoorziening	11.000	0	0
Subtotaal baten	15.635	1.585	96.135
LASTEN			
Inhuur	50	50	50
Waarde-behoud kosten	0	0	0
Te deactiveren i.g.v. art. 63 BBV	3.000	0	94.500
Financiering	1.750	1.700	1.600
Subtotaal lasten	4.800	1.750	96.150
Programma Beheer			
BATEN			
Opbrengsten onroerende zaken (totaal)	450	450	300
LASTEN			
Beheer- en onderhoudskosten (totaal)	75	75	50
Programma Overhead			
LASTEN			
Personeel	125	125	150
Financiële administratie/accountancy	35	35	35
Kantoor- en bestuurskosten	50	50	50
Subtotaal lasten	210	250	255
Dekkingsmiddelen			
Doorberekening deelnemers	0	0	0
Totaal saldo	11.000	0	0

4.3 Geprognosticeerde balans 2022 - 2024

Op grond van de richtlijnen van het BBV volgt hieronder de geprognosticeerde balans van de Grondbank voor de jaren 2022 – 2024

Geprognosticeerde balans			
(x € 1.000)			
	2022	2023	2024
ACTIVA			
vlottende activa			
Vorraden	92.500	94.000	0
Uitzettingen, looptijd < dan 1 jaar	350	350	0
Liquide middelen	150	150	0
Totale activa (31 december)	93.000	94.500	0
	2022	2023	2024
PASSIVA			
<u>Vaste passiva</u>			
Eigen vermogen	0	0	0
voorzieningen	0	0	0
Vaste schulden, looptijd > dan 1 jr.	91.000	93.000	0
<u>Vlottende passiva</u>			
Vlottende schulden, looptijd < dan 1 jr.	1.500	1.000	0
Overlopende passiva	500	500	0
Totale passiva (31 december)	93.000	94.500	0

Bij deze geprognosticeerde balans 2022-2024 is uitgangspunt dat de in de voorlopige jaarstukken 2020 opgenomen verliesvoorziening, van € 21 mln. euro, uiterlijk in 2022 ingelopen zal worden door nadere besluitvorming door de betrokken bestuursorganen. Verder gaat de meerjarenbegroting ervan uit dat de Grondbank eind 2024 conform haar Gemeenschappelijke Regeling per 31 december 2024 beëindigd zal zijn.

4.4. Taakveldenoverzicht

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

Taakveldenoverzicht (x € 1.000)				
Hoofdtakveld		2022	2023	2024
Taakveld				
0 bestuur en ondersteuning				
0.3	beheer overige gebouwen en gronden	450 (v)	405 (v)	300 (v)
0.3	beheer overige gebouwen en gronden	75 (n)	75 (n)	50 (n)
0.4	ondersteuning organisatie	210 (n)	210 (n)	235 (n)
0.5	treasury	1.750 (n)	1.700 (n)	1.600 (n)
0.8	overige baten en lasten	1.635 (v)	1.585 (v)	1.635 (v)
0.8	overige baten en lasten	50 (n)	50 (n)	50 (n)
Totaal		0	0	0

(v= voordelig saldo, n= nadelig saldo)