



**Voorlopige  
Jaarstukken  
2022**

**GRONDBANK RZG ZUIDPLAS**

Aan het Algemeen Bestuur van de Grondbank RZG Zuidplas,

Hierbij worden het jaarverslag en de jaarrekening 2022 van de Grondbank RZG Zuidplas overlegd.

De jaarrekening geeft het volgende beeld:

<i>(x € 1.000)</i>	Jaarrekening 2022	Begroting 2022	Jaarrekening 2021
Baten	4.179	14.000	22.942
Lasten	4.179	4.800	5.689
Gerealiseerd totaalsaldo van			
baten en lasten	0	9.200	17.253
Onttrekking reserves	0	0	0
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>0</b>	<b>9.200</b>	<b>17.253</b>

#### **Bestuurlijke beslispunten**

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

de jaarrekening 2022 met een resultaat van € 0 vast te stellen en het Dagelijks Bestuur decharge te verlenen.

Den Haag,

De secretaris,

De voorzitter,

A.E.L. Lindhout

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 2022 van de gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas (Grondbank) weergegeven:

<i>(x € 1.000)</i>	Rekening 2022	Begroting 2022	Rekening 2021
<b>BATEN</b>			
Grondverkoop	2.356	3.000	0
Opbrengsten onroerende zaken	441	450	553
Overige baten	0	0	4
Te activeren i.g.v. art 63 BBV	1.382	1.635	1.385
Vermindering verliesvoorziening	0	11.000	21.000
<b>Totale baten</b>	<b>4.179</b>	<b>16.085</b>	<b>22.942</b>
<b>LASTEN</b>			
Personeel	63	125	138
Inhuur	0	50	20
Kantoor en bestuurskosten	55	50	38
Beheer- en onderhoudskosten	72	75	64
Financiële administratie/accountant	22	35	22
Financiering	1.611	1.750	1.660
Te deactiveren ingevolge artikel 63 BBV	2.356	3.000	0
Afwaardering gronden	0	0	3.747
<b>Totale lasten</b>	<b>4.179</b>	<b>5.085</b>	<b>5.689</b>
<b>Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten</b>	<b>0</b>	<b>11.000</b>	<b>17.253</b>
Onttrekking reserves	0	0	0
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>0</b>	<b>11.000</b>	<b>17.253</b>

In 2021 zijn nieuwe afspraken gemaakt tussen de deelnemers, waarbij het erop neerkomt dat de Grondbank in de toekomst resultaatneutraal afgesloten wordt. De Grondbank maakt jaarlijks kosten voor de instandhouding van de gronden tot het moment van de juridische levering. De netto kosten (exploitatietekort) worden in lijn met het BBV tot de vervaardigingsprijs van het



onderhanden werk gerekend en geactiveerd. In de koopovereenkomst met gemeente Zuidplas is opgenomen dat de Netto boekwaarde wordt vermeerderd met de tot op dat moment gemaakte operationele kosten van de grondbank, zoals rente en beheer, en te verminderen met de tot dat moment ontvangen opbrengsten. De geactiveerde kosten (waardestijging van de gronden) worden bij de definitieve verkoop/juridische levering dus volledig gerealiseerd.

In de begroting 2022 was uitgegaan van € 1,635 mln. te activeren kosten. De werkelijk te activeren kosten bedroegen € 1,382 mln.

## Kengetallen

Hieronder volgt een overzicht van kengetallen van de gronden en financiering per 31 december 2022.

### Kengetallen gronden en financiering

Omschrijving	Eind 2022
Gronden Grondbank	290 ha
Langlopende financiering	€ 55 mln.
Afgeloste langlopende leningen 2022	€ 12 mln.
Aangetrokken langlopende leningen 2022	€ 0 mln.
Gemiddeld rentepercentage leningen	2,66%
Gemiddeld rentepercentage kortlopende leningen	2,35%

## **2. JAARVERSLAG**

### **2.1 ALGEMEEN**

#### **2.1.1 INLEIDING**

De Grondbank is in 2004 opgericht met als doelstelling strategische grondverwerving in de Zuidplaspolder. Eind 2010 had de Grondbank ruim 350 ha aan gronden in de Zuidplaspolder verworven. Vanaf 2011 functioneert de Grondbank als een beheer- en gronduitgiftebedrijf. De looptijd van de Grondbank is tot 2025. Eind 2022 heeft de Grondbank nog ongeveer 290 ha in eigendom. Hiervan is ca. 289 ha gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Zuidplas en ca. 1 ha in de gemeente Waddinxveen. De Grondbank heeft geen gronden binnen de gemeenten Rotterdam en Gouda.

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

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

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

#### **2.1.2 STRUCTUUR GRONDBANK**

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

##### *Het Algemeen Bestuur*

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

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

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

mw. C.M. Zeegers en dhr. V.P.G. Karremans, namens de gemeente Rotterdam;



de heren J.W. Schuurman en D. de Haas, namens de gemeente Zuidplas;  
de heren R.A. Tetteroo en M. Bunnik, namens de gemeente Gouda;  
mw. F. Vleij en dhr. A. Kerssies, namens de gemeente Waddinxveen.

#### *Het Dagelijks Bestuur*

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

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

mw. W.H. de Zoete – van der Hout (voorzitter), namens de provincie Zuid-Holland;  
mw. C.M. Zeegers, namens de gemeente Rotterdam;  
dhr. D. de Haas, namens de gemeente Zuidplas;  
dhr. R.A. Tetteroo, namens de gemeente Gouda;  
mw. F. Vleij, namens de gemeente Waddinxveen.

#### *Voorzitter*

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

#### *Secretaris en directeur*

De secretaris 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. Eind maart 2022 heeft de directeur zijn werkzaamheden voor de Grondbank moeten beëindigen omdat zijn nieuwe functie bij het Hoogheemraadschap van de Krimpenerwaard niet verenigbaar is met het directeurschap van de Grondbank. Het DB heeft eind maart de secretaris tijdelijk ook als directeur benoemd welke situatie eind 2022 nog altijd gold.

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

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

### **2.1.3 BESLUITVORMING 2021**

In 2021 zijn enkele besluiten genomen met grote impact voor de Grondbank.

Op 21 mei 2021 heeft de gemeenteraad van Zuidplas het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder vastgesteld. Het Masterplan geeft invulling aan een integrale toekomstige invulling van het Middengebied van de Zuidplaspolder.

Op 1 juli 2021 is de bestuurlijke overeenkomst 'Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder' gesloten tussen de Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland en de Grondbank RZG Zuidplas. Deze bestuurlijke overeenkomst is het afsprakenkader voor de invulling van het Middengebied en regelt de rolverdeling tussen en de investeringen van de genoemde partijen bij de ontwikkeling van het Middengebied. De gemeente Zuidplas neemt de regie in de (plan-)ontwikkeling en – realisatie voor het Middengebied.

Op 1 juli 2021 is eveneens de Koopovereenkomst gesloten tussen de Grondbank RZG Zuidplas en de gemeente Zuidplas (verder te noemen Koopovereenkomst 2021). Met de Koopovereenkomst 2021 neemt de gemeente Zuidplas alle nog in eigendom zijnde gronden over nadat de bestemmingen voor Wonen en Werken in het Middengebied onherroepelijk zijn geworden. Met deze overname wordt de Grondbank opgeheven. Naar verwachting zal dit per 31 december 2024 bij einde van de looptijd van de Grondbank zijn.

### **2.1.4 ONTWIKKELINGEN IN 2022**

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

#### **Koopovereenkomst 2021**

In de Koopovereenkomst 2021 is in artikel 23, lid 1 een aantal opschortende voorwaarden opgenomen. Eén daarvan betreft het besluit dat de gemeenteraad van Zuidplas in het kader van het budgetrecht uiterlijk 1 augustus 2022 met de Koopovereenkomst diende in te stemmen.

De gemeenteraad heeft dat besluit niet genomen omdat Zuidplas de instemming met de koopovereenkomst gekoppeld heeft aan het vaststellen van de grondexploitatie van het gebied.

Deze grondexploitatie is gebaseerd op het Omgevingsplan voor het Ontwikkelgebied Middengebied en daarvoor zijn de uitkomsten van de onderzoeken in het kader van het MilieuEffectRapport (MER) noodzakelijk. Die onderzoeken hebben meer tijd in beslag genomen dan voorzien. De gemeente en de Grondbank zijn in overleg getreden over de situatie en hebben geconstateerd dat er geen aanleiding is om de afspraken zoals gemaakt in de Koopovereenkomst 1 te herzien met uitzondering van het gestelde over de opschortende voorwaarden. Begin 2023 is daartoe een Wijziging op de Koopovereenkomst 2021 overeengekomen.



### **Ontwikkelingen Middengebied Zuidplaspolder**

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

### **Afstemming gemeente Zuidplas**

Naar aanleiding van de Koopovereenkomst 2021 wordt de uitvoering van het beleid binnen de Grondbank met Zuidplas afgestemd. Het betreft daarbij bijvoorbeeld verkoop van gronden, bepalen van looptijd bij verlening van pachtovereenkomsten, aangaan van nieuwe pachtovereenkomsten, toestemming van gebruik van gronden en aanpassen bezittingen Grondbank om daarmee op de toekomstige ontwikkelingen te anticiperen. Dit anticiperen leidt soms tot extra kosten. Met Zuidplas is afgesproken dat Zuidplas deze kosten zal betalen indien de overdracht van de gronden niet zal plaatsvinden. De kosten worden daarvoor apart in de administratie bijgehouden.

## **2.2 PROGRAMMA VERANTWOORDING**

### **2.2.1 PROGRAMMA VOORRADEN**

#### **Omschrijving van het programma**

Het programma voorraden omvat alle activiteiten die te maken hebben met de aangekochte gronden, financiering en verkoop van de aangekochte gronden, behoudens het beheer van deze gronden. Hiervoor is een apart programma opgesteld.

#### **Wat willen we bereiken?**

De Grondbank heeft ultimo 2022 ca. 290 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. Daartoe is de Koopovereenkomst 2021 gesloten.

Op 30 juni 2022 is het nieuwe USK2022 door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Dit USK is beleidsarm, in afwachting op besluitvorming door de deelnemers van de Grondbank. Het beleid en de kaders van de Grondbank zijn in het USK2022 voor de komende jaren vastgelegd. 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 jaren intensief deelgenomen aan het traject om te komen tot afspraken, zoals vastgelegd in de 2.1.3 verwoorde overeenkomsten en heeft bijgedragen aan het tot stand komen van het Masterplan. De Grondbank heeft haar ervaringen met de afspraken en kaders uit het verleden, haar kennis van het gebied en haar expertise ingebracht bij het tot stand komen van het Masterplan en de overeenkomsten. Hiermee is feitelijk de doelstelling van de Grondbank voor het waarde behoud bereikt. Wel dient de kanttekening gemaakt te worden dat de afwikkeling van de Grondbank in sterke relatie staat tot het onherroepelijk worden van de bestemmingen wonen en werken in het Middengebied. Indien deze bestemmingen onherroepelijk niet tot stand komen, gaat de verkoop van de gronden aan de gemeente Zuidplas niet door. Hiervoor wordt verder verwezen naar de risicoparagraaf.

#### Wat heeft het gekost?

#### FINANCIËEL OVERZICHT PROGRAMMA VOORRADEN MET TOELICHTING

<i>(x € 1.000)</i>	Rekening 2022	Begroting 2022	Rekening 2021
<b>BATEN</b>			
Grondverkoop	2.356	3.000	0
Overige baten	0	0	4
Te activeren i.g.v. art 63 BBV	0	1.635	
Vermindering (i.v.m. vrijval) verliesvoorziening	0	11.000	21.000
<b>Totale baten</b>	<b>2.356</b>	<b>15.635</b>	<b>21.004</b>
<b>LASTEN</b>			
Inhuur	0	50	20
Financiering	1.611	1.750	1.660
Te deactiveren ingevolge art. 63 BBV	2.356	3.000	0
Afwaardering gronden	0	0	3.747
<b>Totale lasten</b>	<b>3.967</b>	<b>4.800</b>	<b>5.427</b>
<b>Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten</b>	<b>- 1.611</b>	<b>10.835</b>	<b>15.577</b>
Onttrekking reserves	0	0	0
<b>Gerealiseerd saldo</b>	<b>- 1.611</b>	<b>10.835</b>	<b>15.577</b>

## Toelichting

Onderstaand volgt een toelichting op de onderscheiden posten in relatie tot de programmabegroting 2022 binnen het programma voorraden.

### Baten

#### **Grondverkoop**

Er is in 2021 overeenstemming bereikt met de nutsbedrijven voor de verkoop van een kleine 6 ha voor de oprichting van een transformatorstation voor de stroomvoorziening in onder meer de Zuidplaspolder. Deze verkoop is geëffectueerd in 2022. In de Koopovereenkomst 2021 is overigens afgesproken dat tussentijdse grondverkoop aan derden mogelijk is, maar dit heeft naast de reguliere goedkeuringsprocedure ook de instemming van de gemeente Zuidplas. Dergelijke verkopen dienen wel te passen in de beoogde gebiedsontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder.

#### Vermindering verliesvoorziening

In de begroting 2022 was ermee rekening gehouden dat gekomen zou worden tot een set van bestuurlijke afspraken over de ontwikkeling van de Zuidplaspolder, welke zou leiden tot een waardestijging van de gronden. Er was van uitgegaan dat de waardestijging deels in 2021 en deels in 2022 zou worden verwerkt. Deze waardestijging is echter geheel in 2021 verwerkt.

### Lasten

#### **Financiering**

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

#### **Financiering leningen**

	Rekening 2022	Begroting 2022	Rekening 2021
(x € 1.000)			
Rentelasten langlopende leningen	1.596	1.750	1.729
Kosten kortlopende leningen	15	0	-69
Totaal	1.611	1.750	1.660

In de begroting 2022 was rekening gehouden met het extra aantrekken van langlopende leningen. Dit heeft niet plaatsgevonden. In de financieringsbehoefte is voorzien in kortlopende leningen waarvoor in het begin van 2022 nog sprake was van een negatieve rente, maar die in de loop van 2022 is opgelopen tot 2,35% eind 2022. Gemiddeld over geheel 2022 is tegen een

kortlopende rente van ongeveer 0,1% geleend. In de begroting was rekening gehouden met het deels afbouwen van de kortlopende leningen en het omzetten naar langlopende leningen. Zie verder de paragraaf financiering.

#### **Te deactiveren ingevolge artikel 63 BBV**

Er zijn gronden verkocht in dit boekjaar, derhalve is deze post opgenomen vanwege de verkoop van 6 ha gronden ad € 2.356.000.

## **2.2.2 PROGRAMMA BEHEER**

### **Omschrijving van het programma**

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

### **Kengetallen**

Alle in eigendom zijnde gronden en gebouwen werden in 2022 verpacht, verhuurd of soms in bruikleen gegeven. De Grondbank heeft eind 2022 zes woningen in eigendom en een aantal bedrijfsgebouwen/loodsen. De woningen en bedrijfsgebouwen/loodsen zijn zoveel mogelijk verhuurd.

#### *Wat willen we bereiken?*

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

#### *Wat hebben we bereikt?*

De inkomsten voor de huren en pachten liggen op een gelijk niveau met vorig jaar. De gemiddelde pachtprijs per hectare is gemiddeld gelijk gebleven. Dit jaar zijn er geen incidentele huur- of gebruiksinkomsten geweest.

*Wat heeft het gekost?*

### Financieel overzicht programma beheer met toelichting

	Rekening	Herziene Begroting	Rekening
(x € 1000)	2022	2022	2021
<b>BATEN</b>			
Opbrengsten onroerende zaken	441	450	553
Totale baten	441	450	553
<b>LASTEN</b>			
Beheer- en onderhoudskosten OZ	72	75	64
Totale lasten	72	75	64
<b>SALDO</b>	<b>369</b>	<b>375</b>	<b>489</b>
Onttrekking reserves	0	0	0
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>369</b>	<b>375</b>	<b>489</b>

#### Toelichting

Het verschil tussen het begrote en gerealiseerde saldo bedraagt € 6.000. Dit verschil wordt veroorzaakt door iets lagere pachtinkomsten en de lagere beheer- en onderhoudskosten vanwege de verkoop van gronden en minder huurinkomsten vanwege de sloop van loodsen als voorbereiding voor de nieuwe ontwikkelingen in het Middengebied..

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 2022	Begroting 2022	Rekening 2021
<b>BATEN</b>			
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>LASTEN</b>			
Personeel	63	125	138
Financiële administratie/accountancy	22	35	22
Kantoor- en bestuurskosten	55	50	38
<b>Totaal</b>	<b>140</b>	<b>210</b>	<b>198</b>

#### Toelichting

Onderstaand volgt een toelichting op de onderscheiden posten in relatie tot de programmabegroting 2022 binnen het programma Overhead. Het totaal aan kosten ligt € 70.000 lager dan begroot.

#### Personeel

De personeelslasten hebben betrekking op inzet van directeur en secretaris van de Grondbank evenals de ondersteuning van de secretaris. De uitgaven voor personeel zijn lager dan begroot met name omdat na en dankzij het sluiten van de Koopovereenkomst 2021 de werkzaamheden voor de Grondbank zijn verminderd ten opzichte van voorafgaande jaren.

#### Financiële administratie/accountancy

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

#### Kantoor- en bestuurskosten

Onder deze begrotingspost vallen onder meer de kosten voor secretariaat, kantoor, bestuur, automatisering en telefoon. Na het vertrek van de directeur per 1 april en benoeming van de secretaris als directeur a.i. is de inzet van het secretariaat toegenomen. Daar staat tegenover dat de inzet van de directeur a.i. minder is dan van de voormalige directeur.

### 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 2022	Begroting 2022	Rekening 2021
<b>BATEN</b>			
Geactiveerd conform artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV	1.382	1.635	1.385
Totale baten	1.382	1.635	1.385
<b>LASTEN</b>			
Mutatie eigen vermogen	0	0	0
Totale lasten	0	0	0
<b>SALDO</b>	<b>1.382</b>	<b>1.635</b>	<b>1.385</b>
Onttrekking reserves	0	0	0
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>1.382</b>	<b>1.635</b>	<b>1.385</b>

#### Activeren conform artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV

Aangezien de Grondbank in 2021 buiten het inlopen van de verliesvoorziening en afwaardering gronden een negatief operationeel resultaat gehaald heeft van € 1,382 mln.000 wordt deze conform de afspraken in de Koopovereenkomst overeenkomstig artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV geactiveerd.

## **2.4. PARAGRAFEN**

### **2.4.1 WEERSTANDSVERMOGEN EN RISICO'S**

Het weerstandsvermogen van de Grondbank is per 31 december 2022 nihil. Onder weerstandcapaciteit verstaat het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) de middelen en mogelijkheden waarover de Gemeenschappelijke Regeling kan beschikken om niet-begrote kosten af te dekken.

De deelnemers van de Grondbank staan van rechtswege garant voor de algemene reserve. Dat het weerstandvermogen nihil is past in het kader van de gemaakte afspraken zoals vastgelegd in de in 2.1.3 genoemde overeenkomsten.

Op grond van artikel 12, lid 2 van de Verordening Financieel beleid en beheer Grondbank RZG Zuidplas, dienen jaarlijks de gronden in een driejaarlijkse cyclus getaxeerd te worden. Gezien de afspraken in de Koopovereenkomst 2021 is het niet opportuun om de gronden te laten taxeren, immers in deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verkoopprijs voor de gronden. Derhalve heeft een eventuele taxatie geen toegevoegde waarde voor deze jaarrekening.

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

#### **Risico voorraden**

Het grootste risico voor de Grondbank is thans dat de bestemmingen wonen en werken bij het in procedure te brengen bestemmingsplan of omgevingsplan voor het Middengebied definitief niet onherroepelijk worden. Naar verwachting zullen in 2023 de ruimtelijke plannen voor het Middengebied in procedure gebracht worden. In het geval dat de bestemmingen wonen en werken niet onherroepelijk worden, ondanks de stringente inspanningsverplichtingen van partijen zoals opgenomen in de overeenkomsten zoals verwoord onder 2.1.3, gaat de verkoop van de gronden van de Grondbank aan de gemeente Zuidplas niet door. In een dergelijke situatie gaat de voorgenomen gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder op grond van de gemaakte afspraken niet door. De vraag is dan welk perspectief geldt er voor de waardering van de gronden, wat zijn deze gronden dan in die situatie waard. Ontegenzeggelijk is de gemiddelde grondprijs in de Grondbank hoger dan de 'agrarische' waarde, althans de waarde zonder ontwikkelingsperspectief. De totale waarde van de gronden zonder ontwikkelingsperspectieven zal op een niveau van ca. € 30 mln. liggen. In een dergelijke extreme situatie zal het totale verlies tussen de € 60 en € 70 mln. kunnen bedragen.



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

### **Risico financiering**

De Grondbank is tot 2025 voor het grootste gedeelte gefinancierd met langlopende leningen met vaste rente. De Grondbank loopt voor deze leningen geen risico dat de komende jaren tot einde van de looptijd van de Grondbank in 31 december 2024 meer rente betaald dient te worden dan begroot.

Indien uitgegaan wordt van een herfinanciering van het resterende gedeelte van de langlopende leningen eind 2024, zijnde € 50 mln., bedraagt de jaarlijkse rente bij 2,7% € 1,35 mln. Indien met een hogere of lagere rente gefinancierd dient te worden, geeft dat een hogere respectievelijk lagere rentelast van € 500.000 per procent.

Een onderdeel van de afspraken in de Koopovereenkomst is dat de toekomstige financiering van het niet vastgelegde gedeelte van de leningenportefeuille van de Grondbank afgestemd zal gaan worden met de gemeente Zuidplas om de renterisico's zoveel mogelijk beperken. Deze afspraken zullen op de een of andere wijze gekoppeld worden aan de grondverkoop. Het risico dat de verkoop van de gronden niet doorgaat wordt niet hoog geschat, maar is niet uit te sluiten en om deze reden is de afspraak in de Koopovereenkomst 2021 opgenomen met de gemeente Zuidplas om het renterisico voor de toekomst bij verschillende scenario's zoveel mogelijk te beperken. Om op een goede wijze hierop in te spelen is de Grondbank thans ook voor een belangrijk deel met kortlopende leningen gefinancierd. In 2022 zijn met Zuidplas nog geen afspraken gemaakt over het afstemmen van de leningenportefeuilles mede omdat Zuidplas nog onvoldoende zicht had haar totale meerjarige financieringsbehoefte.

Ultimo 2022 was sprake van kortlopende leningen ter grootte van € 32,5 miljoen. Het rentepercentage is in de loop van 2022 opgelopen van een negatieve waarde naar een positieve waarde van 2,35%. Elke procentpunt geeft een last van € 325.000.

### **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 de gemeente Zuidplas zal hiermee nadrukkelijk rekening gehouden worden en dit is ook onderdeel van de afspraken in de Koopovereenkomst 2021.

### **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 2022 niet gewijzigd ten opzichte van 2016 tot en met 2019, derhalve is de Grondbank ook voor deze jaren niet vennootschapsbelastingplichtig. Ook voor de komende jaren tot aan de opheffing van de Grondbank zal het beleid niet wijzigen.

### **Overige risico's**

De Grondbank loopt op de andere onderdelen nauwelijks risico dat de kosten aanzienlijk zullen toenemen. De voorraden omvatten voor meer dan 90% landbouwgronden, waarmee fysiek een verwaarloosbaar risico gelopen wordt. Er bestaan ook geen verzekeringen om landbouwgrond tegen risico's te verzekeren. De financiering omvat ongeveer 75% van de uitgaven. 25% Van de uitgaven omvatten de uitgaven van personeel, inhuur, beheer en dergelijke. Risico 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	2.191%
Netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen	2.191%
Solvabiliteitsratio	0%
Grondexploitatie	2.191%
Structurele exploitatieruimte	9%

## **2.4.2 PARAGRAAF FINANCIERING**

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

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

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

In 2022 is er een aantal kortlopende leningen aangegaan. De reden voor het kortlopend karakter heeft te maken met de afspraken in de Koopovereenkomst 2021 met de gemeente Zuidplas over het afstemmen van de financiering van de Grondbank in relatie tot de uitname van de gronden en de planologische risico's die te maken hebben met de uitname en de nog beperkte looptijd van de Grondbank. De huidige looptijd van de Grondbank speelt hierbij een rol. Deze loopt tot 2025 en de Grondbank kan geen leningen aantrekken langer dan haar looptijd.

### Uitstaande totale langlopende leningen per 31 december 2022

Leningnr.	Looptijd tot	Bedrag	Rente %
40.110.976	31-12-2024	55.000.000	2,66
<b>Totaal</b>		<b>55.000.000</b>	<b>2,66</b>

### 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 2022 aangegeven:

### Renterisiconorm langlopende schuld

Omschrijving	2022
(x € 1.000)	
Begrotingstotaal	16.085
Renterisiconorm, 20% van het begrotingstotaal met een minimum van € 2,5 mln.	3.217
Aflossingen in 2022 op langlopende schuld	12.000

Het overzicht laat zien dat de renterisiconorm in 2022 op ca. € 3.217 mln. was gesteld.

In 2022 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 overigens ontheffing voor afwijking van de norm aan haar toezichthouder 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 2022 bedraagt als volgt:

#### Renterisiconorm kortlopende schuld

Omschrijving (x € 1.000)	2022
Begrotingstotaal	16.085
Kasgeldlimiet 8,2% van begrotingstotaal	1.319
Kortlopende schuld eind 2022	32.500

Uit het bovenstaande blijkt dat in 2022 de renterisiconorm was gesteld op € 1.319.

Ultimo 2022 bedroeg de kortlopende schuld € 32,5 mln. Formeel is niet voldaan aan deze norm. Feitelijk kan de Grondbank structureel niet aan deze norm voldoen omdat er sprake is van een onkante verhouding tussen het begrotingstotaal en de vreemd vermogenspositie van de Grondbank. Dit is met de toezichthouder besproken en er is ontheffing aangevraagd en verkregen voor de feitelijke positie van de Grondbank in relatie tot deze norm.

#### 2.4.3 PARAGRAAF BEDRIJFSVOERING

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

#### 2.4.4 PARAGRAAF GRONDBELEID

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

Het grondbeleid wordt vormgegeven door het USK. In de vergadering van het Algemeen Bestuur op 30 juni 2022 is het USK 2022-2025 na een inspraakprocedure bij de deelnemers door het AB vastgesteld. In het USK 2022 is opgenomen dat de Grondbank, haar beleid en de kaders ondersteunend zijn aan de doelen van de gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder.

De gemaakte afspraken in de in paragraaf 2.1.3. verwoorde overeenkomsten zijn leidend voor de invulling van het USK2022.

#### **2.4.5 WET OPEN OVERHEID**

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

Gezien de datum van inwerkingtreding van de Woo zijn voor 2022 geen beleidsvoornemens geformuleerd. Ten aanzien van de openbaarheid geldt dat de Grondbank de vergaderingen van het Algemeen Bestuur aankondigt in het regionale blad waarin de wijze waarop en de plaats waar een ieder de agenda en stukken kan inzien, is aangegeven.

### **3. JAARREKENING**

#### **3.1 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

De jaarrekening is opgemaakt met inachtneming van de voorschriften die het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) daarvoor geeft en de verordening ex artikel 212 Gemeentewet waarin door het Algemeen Bestuur de uitgangspunten voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie zijn vastgelegd.

##### **Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening**

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij het desbetreffende balanshoofd anders is vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarden.

##### **Schattingen**

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

##### **Vorraden**

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

##### **Vorderingen en overlopende activa**

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor verwachte oninbaarheid is een voorziening in mindering gebracht. De voorziening wordt 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). Een gevolg van de Koopovereenkomst 2021 is dat de verliesvoorziening in 2021 ingelopen is en dat taxatie als gevolg van de afspraken in deze overeenkomst overbodig is en derhalve niet voor dit jaarverslag uitgevoerd is.

## **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 2022	Begroting 2022
<b>Programma voorraden</b>		
Baten	2.356	15.635
Lasten	3.967	4.800
Subtotaal	-1.611	10.835
<b>Programma beheer</b>		
Baten	441	450
Lasten	72	75
Subtotaal	369	375
<b>Programma Overhead</b>		
Baten	0	0
Lasten	140	210
Subtotaal	-140	-210
<b>Dekkingsmiddelen</b>		
Activeren o.g.v. art. 63 BVV	1.382	1.635
Subtotaal	1.382	1.635
<b>Gerealiseerde totaalsaldo van baten en lasten</b>	<b>0</b>	<b>11.000</b>
Ottrekking reserves	0	0
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>0</b>	<b>11.000</b>

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 2022 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.

<i>(x € 1.000)</i>	Jaarrekening 2022	Begroting 2022	Jaarrekening 2021
Baten	4.179	16.085	22.942
Lasten	4.179	5.085	5.689
<b>Gerealiseerd totaalsaldo van baten en lasten</b>	<b>0</b>	<b>11.000</b>	<b>17.253</b>
Onttrekking reserves	0	0	0
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>0</b>	<b>11.000</b>	<b>17.253</b>
Waarvan incidentele baten:			
- vrijval verliesvoorziening	0	11.000	21.000
- baten grondverkoop	2.356	3.000	0
<b>Totaal incidentele baten</b>	<b>2.356</b>	<b>14.000</b>	<b>21.000</b>
Waarvan incidentele lasten:			
- toevoeging aan voorziening	0	0	0
- buitengewone lasten	0	0	0
- deactivering grondwaarde (i.v.m. verkoop)	2.356	3.000	0
Afwaardering gronden	0	0	3.747
<b>Totaal incidentele lasten</b>	<b>2.356</b>	<b>3.000</b>	<b>3.747</b>
<b>Resultaat incidenteel</b>	<b>2.356</b>	<b>11.000</b>	<b>17.253</b>
<b>Resultaat structureel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Voorstel bestemming resultaat

Het in 2022 gerealiseerde resultaat van de jaarrekening bedraagt € 0.

### 3.3 OVERZICHT VAN DE BALANS MET TOELICHTING

<i>(x € 1.000)</i>	Rekening 31-12-2022	Rekening 31-12-2021
<b>ACTIVA</b>		
<u>Vlottende activa</u>		
<b>Voorraden</b>		
Onderhanden werk, Grondbank zonder transformatie	91.676	92.650
Af: voorziening Grondbank	<u>0</u>	<u>0</u>
	91.676	92.650
<b>Uitzettingen, looptijd korter dan 1 jaar</b>		
Vorderingen op openbare lichamen	74	283
Overige vorderingen	78	127
Uitzettingen in 's Rijkschatkist met een rente typische looptijd korter dan één jaar	2.001	0
<b>Liquide middelen</b>		
Banksaldi	478	539
<b>Overlopende activa</b>		
Overige nog te ontvangen bedragen en de vooruitbetaalde bedragen die ten laste van volgende begrotingsjaren komen.	0	0
<b>Totaal</b>	<b>94.307</b>	<b>93.599</b>
<b>PASSIVA</b>		
<u>Vaste passiva</u>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Algemene reserve	0	-17.253
Bestemmingsreserves	0	
Gerealiseerde resultaat	0	17.253
<b>Voorzieningen</b>		
Voorzieningen voor verplichtingen, verliezen en risico's	0	0
<b>Vaste schulden, looptijd langer dan 1 jaar</b>		
Onderhandse leningen van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	55.000	67.000
<u>Vlottende passiva</u>		
<b>Netto vlottende schulden</b>		
Overige kasgeldleningen	32.500	26.000
Banksaldi	0	0
Overige schulden	84	25
<b>Overlopende passiva</b>		
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	6.723	574

<b>Totaal</b>	<b>94.307</b>	<b>93.599</b>
---------------	---------------	---------------

### Toelichting

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

### Activa

#### Viottende activa

Voorraden

	Boekwaarde per (x € 1.000) 31-12-2021	Investe- ringen 2022	Afwaardering gronden Opbrengsten 2022	Boekwaarde per 31-12-2022	Mutatie
Boekwaarde Grondbank	92.650	1.382	0	91.676	-974
Af: voorziening grondvoorraden	0	0	0	0	
<b>Totaal</b>	<b>92.650</b>	<b>1.382</b>	<b>0</b>	<b>91.676</b>	<b>-974</b>

Conform de toelichting op de Verordening Financieel Beleid en Beheer worden de verworven gronden beschouwd als voorraden in de zin van artikel 38 van het BBV. De bijkomende kosten voor de gronden, die voor eigen rekening en risico zijn aangekocht, worden in 2022 geactiveerd conform artikel 63, lid 2 en 3 van het BBV. De in de balans aangegeven voorraad gronden per 31 december 2022 zijn allemaal gronden voor eigen rekening en risico van de Grondbank en zijn allemaal onderdeel van de Koopovereenkomst tussen de Grondbank en de gemeente Zuidplas.

De marktwaarde van de gronden zijn gebaseerd op de Koopovereenkomst 2021.

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

#### Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar

#### Vorderingen Openbare lichamen

	Boekwaarde per (x € 1.000) 31-12-2022	Boekwaarde per 31-12-2021
Te vorderen btw	0	0
Nog te ontvangen van deelnemers	74	283
<b>Totaal</b>	<b>74</b>	<b>283</b>

### Overige vorderingen

(x € 1.000)	Boekwaarde per	
	31-12-2022	31-12-2021
Overige vorderingen		0
Nog te ontvangen van derden	78	127
Vooruitbetaalde bedragen	0	0
<b>Totaal</b>	<b>78</b>	<b>127</b>

### Verloop nog te ontvangen bedragen van derden

(x € 1.000)	Boekwaarde per		Mutatie
	31-12-2022	31-12-2021	
Boekwaarde	78	127	-49
Af: voorziening oninbaarheid	0	0	0
<b>Balanswaarde</b>	<b>78</b>	<b>127</b>	<b>-49</b>

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

(x € 1.000)	Boekwaarde per	
	31-12-2022	31-12-2021
Schatkistbankieren	2.001	0
<b>Totaal</b>	<b>2.001</b>	<b>0</b>

### Schatkistbankieren

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

### Schatkistbankieren

(x € 1.000)	Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
Op dag basis buiten 's Rijkschatkist gehouden middelen	539	706	692	1.031
Drempelbedrag	1.000	1.000	1.000	1.000
Ruimte onder drempelbedrag	461	294	308	0
Overschrijding van het drempelbedrag	0	0	0	31

Het drempelbedrag voor de Grondbank bedraagt € 1 mln. Alleen aan het begin van het 4<sup>e</sup> kwartaal was sprake van een beperkte overschrijding. Deze overschrijding is na enkele dagen opgeheven omdat de middelen benut zijn voor herfinanciering van kortlopende leningen.

### Liquide middelen

	Boekwaarde per	Boekwaarde per
(x € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Liquide middelen	478	539
<b>Totaal</b>	<b>478</b>	<b>539</b>

### Overlopende activa

Overlopende activa bestaat uit nog te ontvangen bedragen van totaal € 0.

### Passiva

#### Vaste passiva

##### Reserves

Het in de balans opgenomen eigen vermogen bestaat uit de volgende posten:

#### Reserves

	Boekwaarde per	Boekwaarde per
(x € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Algemene reserve	0	-17.253
Bestemmingsreserves	0	0
Gerealiseerd resultaat	0	17.253
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Het verloop in 2022 wordt in het hierna opgenomen overzicht per reserve weergegeven:

	Boekwaarde	Toe-	Ont-	Bestemming	Boekwaarde
(x € 1.000)	31-12-2022	voeging	trekking	resultaat	31-12-2021
				vorig boekjaar	
Algemene reserve	0	0	0	17.253	-17.253
Bestemmingsreserve	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-17.253</b>

### Algemene reserve

Na toevoegen van het resultaat 2021 is de algemene reserve nihil. Omdat resultaat van de Grondbank in lijn met de Koopovereenkomst 2021 met de boekwaarde grond wordt verdisconteerd, is er ook geen mutatie op de algemene reserve in 2022.

### Voorzienen

Het verloop van de voorzieningen in 2022 wordt in het hierna opgenomen overzicht weergegeven:

#### Voorzienen

(x € 1.000)	Boekwaarde 31-12-2021	Toe- voeging	Vrijval	Aan- wending	Boekwaarde 31-12-2022
Voorziening	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

In 2022 is de lening met boekwaarde op 1 januari 2022 van € 7 miljoen afgelost. Hiervoor is kort geld aangetrokken, in afwachting van nadere afstemming met Zuidplas over de financieringsbehoefte van de Grondbank en Zuidplas.

#### Verloopstaat leningen met een looptijd langer dan 1 jaar

(x € 1.000)	Boekwaarde 31-12-2021	Vermeerderingen	Aflossingen in 2022	Boekwaarde 31-12-2022
Leningen O/G:				
40.110.976	60.000	0	5.000	55.000
40.115.155	7.000	0	7.000	0
<b>Totaal</b>	<b>67.000</b>	<b>0</b>	<b>12.000</b>	<b>55.000</b>

### Vlottende passiva

#### Vlottende schulden met een rentetypische looptijd korter dan 1 jaar

(x € 1.000)	Boekwaarde per 31-12-2022	Boekwaarde per 31-12-2021
Overige kasgeldleningen	32.500	26.000
Banksaldi	0	0
Overige schulden	84	25
	<b>32.584</b>	<b>26.025</b>

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)

<i>(x € 1.000)</i>	Boekwaarde per 31-12-2022	Boekwaarde per 31-12-2021
Nog terug te betalen Gemeente Zuidplas	67	66
Nog te betalen btw	-14	14
Bedragen in depot	30	31
Nog te betalen rente leningen o/g BNG	1.640	0
Schulden aan openbare lichamen	0	416
Nog te betalen kosten	0	33
Vooruit gefactureerd	0	14
Aflossing geldlening	5.000	0
<b>Totaal</b>	<b>6.723</b>	<b>574</b>

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 2022 van de uitstaande leningen.

De aflossing geldlening betreft de aflossingen welke op de langlopende geldlening welke in 2021 is aangetrokken en waarvan jaarlijks op 31 december € 5 miljoen dient te worden afgelost. Dit bedrag is op 2 januari 2023 afgelost.

### 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 nabetalings bij onherroepelijke bestemmingswijziging naar woningbouw en bedrijven. De verplichting voor nabetalings voor glastuinbouw is 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 grootste gedeelte in 2020 beëindigd. De mogelijk maximale verplichtingen ten gevolge van een onherroepelijke bestemmingswijziging op alle hierbij betrokken gronden, welke plaatsvinden voor het verlopen van de afgesproken einddatum in 2030 bedraagt ruim € 2 mln. Gezien de ligging van deze gronden is de kans op nabetaling gering.

### Vennootschapsbelasting

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

### 3.5 TAAKVELDENOVERZICHT

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

#### Taakveldenoverzicht

Hoofdtakveld (x € 1.000)	Taakveld	Baten	Lasten
0 bestuur en ondersteuning	0.3 Beheer overige gebouwen en gronden	440	55
	0.4 Ondersteuning organisatie		134
	0.5 Treasury		1.633
	0.8 Overige baten en lasten	1.382	
	<b>Totaal</b>		1.822

### 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. Dhr. C. Habben Jansen heeft per 1 april 2022 een andere functie aanvaard en dientengevolge zijn directeurschap van de Grondbank beëindigd. Per 1 april 2022 is hij a.i. opgevolgd door dhr. F.L. de Vogel. Er is geen sprake van een overschrijding van de normering zoals benoemd in de WNT op basis van een overeenkomst van opdracht. Hieronder wordt de verantwoording 2022 weergegeven.

<b>Gegevens 2022</b>				
<b>bedragen x € 1</b>	<b>C. Habben Jansen</b>		<b>F.L. de Vogel</b>	
<b>Functiegegevens</b>	Directeur		Directeur	
Kalenderjaar	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	1/1 t/m 31/03	1/1 t/m 31/12	1/04-31/12	N.v.t.
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	3	12	9	N.v.t.
Omvang van het dienstverband in fte	0,73	0,73	0,15	N.v.t.
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>				
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 206	€ 199	€ 206	N.v.t.
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 59.122	€ 193.030	€ 41.200	N.v.t.
<b>Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)</b>				
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja		Ja	

Bezoldiging in de betreffende periode	€ 33.005	€ 111.493	€ 25.600	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	

#### **Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 1.800 of minder**

*Topfunctionarissen inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een totale bezoldiging van € 1.800 of minder*

Dit betreft de leden van het Algemeen Bestuur (AB) en Dagelijks Bestuur (DB) van de Grondbank RZG Zuidplas. De AB- en DB-leden bekleden deze functie vanuit hun functie als wethouder/ gedeputeerde van een deelnemende partij van de Grondbank. Zij ontvangen hiervoor geen bezoldiging.

<b>Gegevens 2022</b>	
<b>NAAM TOPFUNCTIONARIS</b>	<b>FUNCTIE</b>
Mw. W.H. de Zoete (namens provincie Zuid-Holland)	AB en DB-lid (voorzitter)
Mw. J. Baljeu (namens provincie Zuid-Holland)	AB-lid
Mw. C.M. Zeegers (namens gemeente Rotterdam)	AB- en DB-lid
Dhr. V.P.G. Karremans (namens gemeente Rotterdam)	AB-lid
Dhr. D. de Haas (namens gemeente Zuidplas)	AB- en DB-lid
Dhr. J.W. Schuurman (namens gemeente Zuidplas)	AB-lid
Dhr. R.A. Tetteroo (namens gemeente Gouda)	AB- en DB-lid
Dhr. M. Bunnik (namens gemeente Gouda)	AB-lid
Mw. F. Vleij (namens gemeente Waddinxveen)	AB- en DB-lid
Dhr. A. Kerssies (gemeente Waddinxveen)	AB-lid