



ontwerp
**Programmabegroting 2018
en meerjarenbegroting
2019-2021**

GRONDBANK RZG ZUIDPLAS

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Structuur Grondbank	3
2	Programma's	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	5
2.3	Programma voorraden	7
2.3.1	Financieel overzicht programma voorraden met toelichting	8
2.4	Programma beheer	10
2.4.1	Financieel overzicht programma beheer met toelichting	11
2.5	Programma overhead	12
3	Diverse paragrafen	14
3.1	Algemeen	14
3.2	Risicoparagraaf	14
3.3	Paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing	17
3.4	Financieringsparagraaf	18
3.5	Paragraaf Grondbeleid	20
3.6	Paragraaf Bedrijfsvoering	20
4	Overzicht programmabegroting 2018 en meerjarenbegroting 2019-2021	21
4.1	Overzicht van de baten en lasten programmabegroting 2018	21
4.2	Begroting 2018 en meerjarenbegroting 2019 – 2021	22
4.3	Geprognosticeerde balans	23

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Hierbij treft u de programmabegroting van de gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas, hierna Grondbank genoemd, aan voor het jaar 2018, inclusief de meerjarenramingen (2019-2021). 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 als beheerorganisatie. Deze functie is bij de evaluatie van de Grondbank in 2013 bevestigd. In 2015 is de gewijzigde Gemeenschappelijke Regeling van de Grondbank vastgesteld en is de looptijd van de Grondbank verlengd 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 1 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 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

De programmabegroting 2018 en de meerjarenbegroting 2019-2021 is gebaseerd op het vigerende USK en op voor de Grondbank relevante zaken zoals aangegeven in de programmatische uitgangspunten.

De programmabegroting van de Grondbank bestaat, gezien haar beperkte doelstellingen, uit drie programma's, namelijk **voorraden**, **beheer en overhead**. Het laatst genoemde programma is toegevoegd op grond van de nieuwe richtlijnen van het per 1 januari 2017 gewijzigd BBV.

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 doorberekend aan de deelnemers. De resterende activa en passiva, zoals de leningen, zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Uitzettingen, looptijd korter dan 1 jaar

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

tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de uitzetting.

Liquide middelen

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

Voorzieningen

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

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

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

Langlopende schulden

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

Vlottende schulden, korter dan 1 jaar en overlopende passiva

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

Baten en lasten

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Baten worden slechts opgenomen voor zover zij op de balansdatum zijn gerealiseerd. Lasten en risico's die

hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

2.3 Programma voorraden

Omschrijving van het programma

Het programma voorraden omvat alle activiteiten die te maken hebben met de aangekochte gronden, financiering en verkoop van de aangekochte gronden, behoudens het beheer van deze 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 2018.

Omschrijving	2018
Gronden voor eigen rekening en risico Grondbank	ca. 300 ha
Langlopende financiering	€ 88 mln.
Af te lossen langlopende leningen 2018	€ 13,4 mln.
Gemiddeld rentepercentage leningen	2,7%
Gemiddeld rentepercentage kortlopende leningen	1%

Wat willen we bereiken?

De Grondbank heeft ca. 300 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. Door de economische en financiële crisis was de vraag naar ruwe bouwgrond voor gebiedsontwikkelingen ingestort. Nu de markt voor woningbouwontwikkeling is aantrokken, heeft de Grondbank belang bij het organiseren van nader inzicht inzake de waardeontwikkeling van de gronden. Hiervoor is door de Grondbank op aanbeveling van het BOZ (Bestuurlijk Overleg Zuidplaspolder, t.w. het programmatisch overleg van provincie, Rotterdam en de Zuidplaspoldergemeenten) een opdracht verstrekt voor een onderzoek naar het ontwikkelingsperspectief en de ontwikkelingskracht voor de Zuidplaspolder. Het onderzoeksbureau is onder meer gevraagd of het huidige woningbouwprogramma nog aansluit op de huidige markt met daarbij een schets voor een passend ontwikkelingsperspectief en ontwikkelingsstrategie.

In de gezamenlijke vergadering van het BOZ en het DB van de Grondbank 2 december 2016 heeft het onderzoeksbureau haar eerste bevindingen gepresenteerd. Dit zal in 2017 nader uitgewerkt worden om zo ontwikkelperspectieven te stimuleren. Belangrijk element daarbij is de combinatie van een omvangrijk programma voor woningbouw met gebiedskwaliteit en hoogwaardig openbaar vervoer. De uitkomsten van dit onderzoek zullen leiden tot een hernieuwde ontwikkelstrategie, waarbij voor de gronden van de Grondbank dan een nieuw USK

2017-2020 zal worden vastgelegd. In dit USK zijn de taken en opdrachten voor de Grondbank voor de komende jaren vastgelegd.

Wat gaan we daarvoor doen

Na afronding van de besluitvorming over de programmatische ontwikkeling van de Zuidplaspolder zal in 2017 een nieuwe USK voor de Grondbank aan haar deelnemers worden aangeboden. Hierin zal zichtbaar worden gemaakt wat het perspectief is van uitname en waardebehoud. De parallelliteit van de bestuurlijke besluitvorming inzake de programmering en de Grondbank is van groot belang want de Grondbank heeft op grond van haar Gemeenschappelijke Regeling zelf weinig bevoegdheden en mogelijkheden om tot ontwikkeling van het gebied te komen.

Wat mag het kosten?

De uitkomsten van het onderzoek naar het nieuwe ontwikkelingsperspectief en -kracht is nog gaande en het USK 2017 dient dit jaar nog opgesteld te worden. De onderstaande bedragen zijn voornamelijk gebaseerd op de ervaringen in het verleden. Indien uit het onderzoek blijkt dat de taken en opdrachten aan de Grondbank wijzigen is het niet uitgesloten dat de begroting op onderdelen aangepast dient te worden. Dit zal dan geschieden via een begrotingswijziging.

2.3.1 Financieel overzicht programma voorraden met toelichting

Product (x € 1.000)	Begroting 2018	Begroting 2017	Concept jaarverslag 2016
BATEN			
Grondverkoop	1.500	1.500	0
Overige baten	30	30	22
Vrijval voorziening	0	0	49
Vermindering verliesvoorziening	24.000	0	0
Subtotaal baten	25.530	1.530	71
LASTEN			
Inhuur	110	100	76
Waarde behoudskosten	100	100	75
Te deactiveren i.g.v. art. 63 BBV	1.500	1.500	26
Financiering	2.250	3.575	3.495
Subtotaal lasten	3.960	5.275	3.672
Saldo	21.570	-3.745	-3.601

Toelichting

Hierna volgt een specificatie en/of 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 in 2018 leidt tot veel grondverkoop. Het gebied is thans nog niet gereed voor grootschalige gebiedsontwikkelingen en de beperkingen voor deze ontwikkelingen dienen op grond van het advies opgeheven te worden.

Overige baten

In het kader van het marktmeesterschap is begroot dat € 30.000 werk voor derden zal plaats vinden. Dit betreft werkzaamheden in het kader van beheer van overgedragen gronden, verwervingsactiviteiten en adviesdiensten. De Grondbank zal hiervoor geen eigen initiatieven ontwikkelen, maar is beschikbaar indien deelnemers haar wenst in te huren voor werkzaamheden in het kader van advisering, beheer en/of grondverwerving en verkopen in de Zuidplaspolder.

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)	Concept		
	Begroting 2018	Begroting 2017	Jaarverslag 2016
Aan- en verkoop/taxaties	50	40	24
Advisering	50	50	41
Juridische bijstand	10	10	11
Totaal	110	100	76

Waarde behoudskosten

Deze post sluit aan bij de doelstellingen van het onderzoek naar ontwikkelingsperspectief en ontwikkelingskracht voor de Zuidplaspolder en dient voor ondersteuning voor de uitvoering van de uit het onderzoek geformuleerde adviezen. Voor de Grondbank zijn de uitgaven van deze post vooral bedoeld om de opbrengsten en waardeontwikkeling van haar gronden te optimaliseren.

Financiering

Eind 2016 heeft de Grondbank haar leningenportefeuille geherfinancierd. Hierdoor worden de rentebetalingen per jaar ca. € 1 mln. lager dan voorgaande jaren.

Aan het begin van het begrote boekjaar heeft de Grondbank een bedrag van ca. € 90 mln. aan langlopende leningen uitstaan. In 2018 zal een lening ter grootte van € 13,4 mln. worden afgelost. Gezien de verwachte beperkte verkoop van gronden zal dit bedrag moeten worden geherfinancierd. Bij ongewijzigd beleid zal de Grondbank per 31 december 2018 met een totaal bedrag van € 90 mln. aan langlopende leningen gefinancierd zijn. In 2018 zal wel beperkt een beroep gedaan moeten worden op kortlopende financieringen. Deze leningen zijn tegen een rente van 1% begroot.

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

Van de ca. 300 ha in eigendom zijnde gronden zijn ca. 100 ha in voortgezet gebruik bij de voormalige eigenaren. De resterende gronden worden verpacht of verhuurd. De Grondbank heeft in 2018 nog enkele opstallen in eigendom die of onderdeel uitmaken van een ruimte voor ruimteregeling, (overblijvende) bedrijfsgebouwen, of niet verkocht kunnen worden in het kader van beoogde gebiedsontwikkeling.

Wat willen we bereiken?

Veel gronden zijn destijds aangekocht met een voortgezet gebruik 'om niet' door de voormalige eigenaren. Dit voortgezet gebruik is zoveel mogelijk beëindigd en deze gronden zijn verpacht en verhuurd om extra inkomsten te genereren. De opstallen zijn opgeknapt, worden verhuurd en worden - indien mogelijk - verkocht. Diverse gronden zijn de afgelopen jaren gedraineerd en dit zal slechts incidenteel nog plaatsvinden om de landbouwkundige kwaliteit te versterken en zo de pachtinkomsten op peil te houden. Hierdoor kan de begroting voor beheer en onderhoud omlaag ten opzichte van voorgaande jaren. Het eigendom dient in een goede staat van onderhoud te blijven. 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.

Daarbij moet worden benoemd dat in 2016 een optie- en huurovereenkomst is gesloten voor de ontwikkeling van 20 hectare zonnepanelen op gronden van de Grondbank. Op het moment van vaststelling van de begroting zal naar verwachting de planologische procedure kunnen worden afgerond en de huurovereenkomst onherroepelijk is geworden.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het voortgezet gebruik wordt, daar waar contractueel mogelijk, opgezegd. De nog in eigendom zijnde woningen worden tijdelijk verhuurd in het kader van de leegstandswet. De nog in eigendom zijnde opstallen worden met kortlopende huurovereenkomsten verhuurd.

Het dagelijks onderhoud van de gronden en opstallen komt voor rekening van de pachters, huurders en gebruikers. Het eventuele grote onderhoud is voor rekening van de Grondbank met als doel de gronden en opstallen in goede staat te houden. Het onderhoud is tevens nodig om de opbrengsten uit verpachting en verhuring en de verkoopbaarheid van de gronden en opstallen in stand te houden.

Wat mag het kosten/opbrengen?

Een groot gedeelte van de beheerkosten bestaan uit vaste kosten zoals onroerend goed belasting, waterschapslasten en leges Grondkamer.

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

Product (x € 1.000)	Begroting 2018	Begroting 2017	Concept Jaarverslag 2016
BATEN			
Opbrengsten onroerende zaken	400	300	470
Subtotaal baten	400	300	470
LASTEN			
Beheer-/onderhoudskosten	60	100	69
Subtotaal lasten	60	100	69
Saldo	340	200	401

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 2018 iets lager dan het resultaat in 2016. Er wordt vanuit gegaan dat in 2017 en 2018 een aantal gronden met opstallen worden verkocht, waardoor er minder huurinkomsten zullen zijn, maar anderzijds wordt uitgegaan van hogere pacht- en huurinkomsten per object. Verder zal een verpachte kas in 2017 gesloopt worden. Dit is destijds contractueel met de voormalige eigenaar vastgelegd.

Beheer en onderhoudskosten

Onder deze begrotingspost zijn de kosten voor onderhoud, waterschapslasten, rioolheffingen en onroerende zaakbelasting 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. Op grond van verkoop van opstallen en gronden en een stringent beheer is de verwachting dat de kosten in 2018 lager zullen zijn dan de begrote post 2017. Wel zullen de belastingen zoals OZB en waterschapslasten naar verwachting hoger zijn dan in 2016.

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. Het programma Overhead is nieuw en is op grond van de gewijzigde uitgangspunten van het BBV toegevoegd.

Financieel overzicht programma overhead met toelichting

Product (x € 1.000)	Begroting 2018	Begroting 2017	Concept Jaarverslag 2016
LASTEN			
Personeel	140	150	127
Financiële administratie/accountancy	35	35	28
Kantoor- en bestuurskosten	70	70	59
Totaal	245	255	214

Toelichting

Personeel

De personeelslasten bestaan uit de kosten van de directeur, de secretaris en de directe ondersteuning van het bestuur en de secretaris.

Kantoor- en bestuurskosten

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

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 het ontwerp jaarverslag van 2016 is een verliesvoorziening opgenomen van € 24 mln., ca. 25% van de boekwaarde. Deze voorziening is opgenomen omdat de gronden minder waard zijn geworden door de vastgoedcrisis en het ontbreken van een goed ontwikkelingsperspectief en ontwikkelingskracht voor de ontwikkelingen in de Zuidplaspolder. Thans worden door de Grondbank en haar deelnemers initiatieven ondernomen om hier nadere invulling aan te geven. De verliesvoorziening kan alleen maar ingelopen worden als het onderzoek leidt tot concrete en planologisch vastgelegde afspraken over de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. Deze afspraken dienen gedragen te worden door haar deelnemers en de ontwikkelingen dienen gezamenlijk met gerede kracht opgepakt te worden. Opgemerkt dient te worden dat wanneer er geen of onvoldoende besluiten plaatsvinden bij de Grondbank en bij haar deelnemers over het ontwikkelingsperspectief het zal leiden tot afwaardering van de dan geldende verliesvoorziening. De toezichthouder van de Grondbank heeft aangegeven dat uiterlijk 2018 de verliesvoorziening ingelopen dient te worden. De dan nog geldende verliesvoorziening dient dan door de deelnemers aangevuld te worden.

In deze begroting is opgenomen dat de resultaten van de initiatieven leiden tot een waardevermeerdering van de gronden in 2018 met € 24 mln. Indien dit niet of maar deels zal geschieden zal het verschil door de deelnemers dienen te worden aangevuld.

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 grondverkoop opgenomen. Indien blijkt dat de verkopen minder voorspoedig verlopen dan begroot houdt de Grondbank meer gronden in eigendom. Elke € 1 mln. die de Grondbank minder verkoopt dan begroot zal jaarlijks een extra financieringslast geven van ca. € 10.000 op grond van de uitgangspunten van deze

begroting. In deze meerjarenbegroting is uitgegaan van een verkoop van gronden voor eigen risico t/m 2021 in een aantal jaarschijven tot totaal € 9 mln. Het maximale risico bij verkoop van helemaal geen gronden loopt op van € 70.000 in 2018 tot € 270.000 in 2021. Als mogelijke dekking geldt de algemene reserve zoals in het concept jaarverslag 2016 is opgenomen. 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 rente. Vanaf 2020 dient jaarlijks op de langlopende leningen voor € 5 mln. afgelost te worden. In 2018 dienen twee leningen, groot € 13,4 mln. afgelost te worden en naar verwachting grotendeels geherfinancierd te worden. De huidige rente van deze leningen bedraagt 3%. De huidige marktrente voor dergelijke leningen is lager, maar geeft geen enkele garantie voor de toekomst. Indien deze leningen voor 1% hogere rente gefinancierd dienen te worden bedraagt de extra rente ca. € 130.000. Vanaf 2020 dient € 5 mln. afgelost te worden. De huidige rente bedraagt ca. 2,7%.

Hieronder volgt een overzicht van de thans bekende langlopende leningen per 1 januari 2018.

Leningnr.	Looptijd tot	Bedrag	Rente%
40.104.958	3 januari 2018	10.000.000	3,99
40.110.976	3 december 2024	75.000.000	2,66
432689	5 januari 2018	3.400.000	-0,1
Totaal		89.400.000	2,7

Risico BTW

De Grondbank kan de betaalde BTW verrekenen omdat de gronden volgens plan zullen worden ingebracht in projecten waarbij de BTW verrekend kan worden. Wel heeft de Belastingdienst daarbij als voorwaarde gesteld dat verrekende BTW alsnog zal worden teruggevorderd wanneer gronden niet in dergelijke projecten worden ingebracht. Bij verkoop aan derden dient hiermee nadrukkelijk rekening gehouden te worden. Indien een deel van de gronden niet (meer) verkocht kan worden voor de beoogde ontwikkelingsprojecten dan bestaat de kans dat een deel van de verrekende BTW teruggevorderd wordt door de fiscus. Dit geldt vooral voor de overtollige gronden, gronden met opstallen en overhoeken. De grondaankopen zijn voor het overgrote gedeelte vrij van BTW geschied. De te verrekenen BTW betreft voornamelijk de BTW op de ingehuurde diensten van de deelnemers en derden. Naar grove schatting is jaarlijks voor totaal ca. € 100.000 aan BTW verrekend. Het totale risico bedraagt ca. € 1 mln.

Bij verkoop aan derden dient nadrukkelijk rekening 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 de niet meer voor de ontwikkeling benodigde

gronden, 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

Op grond van de huidige inzichten betreffende de vennootschapsbelastingwetgeving voor overheidsondernemingen gaat de Grondbank er na inventarisatie van haar activiteiten van uit dat haar activiteiten niet vennootschapsbelastingplichtig zijn. Deze uitkomst is thans nog niet definitief. Naar verwachting zal in de loop van 2017 hierover duidelijkheid komen.

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 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 de 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 totale 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:

	Jaarrek begroting 2016	Jaarrek begroting 2017	Begroting 2018
Netto schuldquote	2184%	5965%	364%
Netto schuldquote gecorr. voor alle verstrekte leningen	2184%	5965%	364%
Solvabiliteitsratio	-31%	-27%	0%
Grondexploitatie	1661%.	4550%	2364%
Structurele exploitatieruimte	4%	0%	10%
Belastingcapaciteit	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

3.3 Paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing

Onder weerstandsvermogen wordt verstaan de mate 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. De taxaties hebben geleid tot een lagere marktwaarde

dan de boekwaarde. De marktwaarde ligt € 24 mln. lager dan de boekwaarde en is in de balans van de ontwerp jaarrekening 2016 als een verliesvoorziening verantwoord.

In artikel 32 van de Gemeenschappelijke Regeling is de risicoverdeling van de deelnemers aan de Grondbank geregeld. In dit artikel is onder meer opgenomen dat een nadelig saldo van de begroting of rekening geheel of gedeeltelijk ten laste komt van de deelnemers. Aangezien er sprake is van een verliesvoorziening en de kosten niet meer geactiveerd worden op de boekwaarde van de gronden komen extra tekorten op grond van dit artikel voor rekening van de deelnemers. 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 2018 heeft de Grondbank nog 3 leningen lopen met een totaal bedrag van € 85 mln. Op grond van de bepalingen van de huidige leningen worden in 2018 twee leningen afgelost met een totaal bedrag van € 4,3 mln. De resterende leningen zijn aangegaan tot 2025 waarvan vanaf 2020 € 5 mln. afgelost wordt.

De rentelasten van deze langlopende leningen bedragen de komende jaren:

2018	€ 2,25 mln.
2019	€ 2,25 mln.
2020	€ 2,20 mln.
2021	€ 2,15 mln.

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 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 overtollige liquide middelen van de Grondbank van en naar de schatkist mogelijk te maken.

Aan programma Voorraden doorbelaste rente (x € 1.000)

	Jaarrek begroting 2016	Jaarrek begroting 2017	Begroting 2018
Rentelasten vreemd vermogen	3.495	3.575	2.250
Doorbelast aan Voorraden	-3.495	-3.575	-2.250
Renteresultaat	0	0	0

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. 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 renterisico (norm) op de langlopende schulden begroot (x 1.000):

Jaar	begrotingstotaal	renterisiconorm	aflossingen
2018	28.265	5.653	14.300
2019	4.265	853	0
2020	5.215	1.053	5.000
2021	6.165	1.243	5.000
Gemiddeld	10.962	2.192	6.075

Het overzicht hierboven laat zien dat de renterisiconorm gemiddeld op ruim € 2 miljoen 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.

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 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 2018 is als volgt geschat (x 1.000):

Begrotingstotaal:	€ 28.265
Kasgeldlimiet, 8,2% van het begrotingstotaal:	€ 2.317
Kortlopende schuld eind 2018:	€ 1.000

Uit het bovenstaande blijkt dat in 2018 de kasgeldlimiet is berekend op ruim € 2 miljoen. Dit begrotingsjaar wordt voldaan aan de norm.

3.5 Paragraaf grondbeleid

Het grondbeleid wordt vormgegeven in het USK2013/14. In de Gemeenschappelijke Regeling is vastgesteld dat ten minste eenmaal in de vier jaar een nieuw Uitgifte Strategie Kader (USK) vastgesteld dient te worden. In 2017 zal een nieuw USK opgesteld moeten worden, waarin taken en opdrachten aan de Grondbank, rekening houdende met het vastgestelde nieuwe ontwikkelingsperspectief en ontwikkelingskracht, zal worden verwoord. Het USK 2017 wordt in 2017 na een inspraakprocedure bij de deelnemers door het AB vastgesteld. Tot aan de vaststelling van het USK 2017 is het USK 2013/14 van kracht.

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 2018 en meerjarenbegroting 2019-2021

4.1 Overzicht van baten en lasten programmabegroting 2018

In onderstaand overzicht zijn de lasten en baten voor 2018 weergegeven alsmede de dekkingsmiddelen.

(x € 1.000)	Begroting 2018	Begroting 2017	Concept Jaarverslag 2016
Programma Voorraden			
Baten	25.530	1.530	71
Lasten	3.960	5.275	3.672
Subtotaal	21.570	-3.745	-3.601
Programma Beheer			
Baten	400	300	470
Lasten	60	100	69
Subtotaal	340	200	401
Programma Overhead			
Lasten	-245	-255	-214
Dekkingsmiddelen			
Te activeren i.g.v. art 63 BBV	0	0	0
Onttrekking aan reserves			224
Doorberekening aan de deelnemers	2.335	3.800	3.666
Subtotaal	2.335	3.800	3.890
Totaal saldo	24.000	0	476

Dekkingsmiddelen

Op grond van de begroting zal in 2018 een bedrag van € 2.335.000 voor rekening van de deelnemers komen. Dit betekent voor de risicoverdeling per deelnemer het volgende:

(x € 1.000)	% bijdrage	Uitgedrukt in € 1000,--
Deelnemer		
Provincie Zuid-Holland	40	934
Gemeente Rotterdam	40	934
Gemeente Zuidplas	9	210
Gemeente Gouda	6	140
Gemeente Waddinxveen	5	117
TOTAAL	100	2.335

4.2 Begroting 2018 en meerjarenbegroting 2019 – 2021

Product (x € 1000)	Begroting 2018	Begroting 2019	Begroting 2020	Begroting 2021
Programma Voorraden				
BATEN				
Grondverkoop	1.500	1.500	2.500	3.500
Overige baten	30	30	30	30
Vermindering verliesvoorziening	24.000	0	0	0
Subtotaal baten	25.530	1.530	2.530	3.530
LASTEN				
Inhuur	110	110	110	110
Waarde behoudskosten	100	100	100	100
Te deactiveren i.g.v. art. 63 BBV	1.500	1.500	2.500	3.500
Financiering	2.250	2.250	2.200	2.150
Subtotaal lasten	3.960	3.960	4.910	5.860
Programma Beheer				
BATEN				
Opbrengsten onroerende zaken	400	400	400	375
Subtotaal baten	400	400	400	375
LASTEN				
Beheer- en onderhoudskosten	60	60	60	60
Subtotaal lasten	60	60	60	60
Programma Overhead				
Lasten				
Personeel	140	140	140	140
Financiële administratie/accountancy	35	35	35	35
Kantoor- en bestuurskosten	70	70	70	70
Subtotaal lasten	245	245	245	245
Dekkingsmiddelen				
Te activeren i.g.v. art 63 BBV	0	0	0	0
Doorberekening deelnemers	2.335	2.335	2.285	2.260

Totaal saldo	24.000	0	0	0
--------------	--------	---	---	---

4.3 Geprognostiseerde balans 2018 - 2021

Op grond van de richtlijnen van de BBV volgt hieronder de geprognostiseerde balans van de Grondbank voor de jaren 2018 - 2021

Geprognostiseerde balans				
<i>(x € 1.000)</i>				
	2018	2019	2020	2021
ACTIVA				
vlottende activa				
<i>Voorraden</i>	93.000	91.000	89.000	86.000
<i>Uitzettingen, looptijd < dan 1 jaar</i>	350	350	350	350
Liquide middelen	150	150	150	150
Totale activa (31 dec.)	93.500	91.500	89.500	86.500
	2018	2019	2020	2020
PASSIVA				
<u>Vaste passiva</u>				
<i>Eigen vermogen</i>	0	0	0	0
<i>voorzieningen</i>	0	0	0	0
<i>Vaste schulden, looptijd > dan 1 jr.</i>	89.000	87.000	85.000	82.000
<u>Vlottende passiva</u>				
<i>Vlottende schulden, looptijd < dan 1 jr.</i>	1.000	1.000	1.000	1.000
<i>Overlopende passiva</i>	3.500	3.500	3.500	3.500
Totale passiva (31 dec.)	93.500	91.500	89.500	86.500

