Wijzigingsregeling Gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas 2015

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland alsmede de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Gouda, Rotterdam, Waddinxveen en Zuidplas,

gelet op artikel 51 van de Wet gemeenschappelijke regelingen;

gelezen het voorstel van het Algemeen Bestuur van de grondbank van 21 maart 2024 tot wijziging van de gemeenschappelijke regeling

overwegende dat

- in 2021 de gemeente Zuidplas, de provincie Zuid-Holland en de grondbank een bestuursovereenkomst zijn aangegaan waarin afspraken zijn gemaakt over de ontwikkeling van het Middengebied van Zuidplas;

- in 2021 de gemeente Zuidplas en de grondbank afspraken hebben gemaakt in een koopovereenkomst over de overdracht van alle gronden en overige bezittingen van de grondbank aan de gemeente Zuidplas;

- de provincie de ontwikkelingen zoals opgenomen in de bestuursovereenkomst met de herziening van het provinciaal omgevingsbeleid 2023 planologisch mogelijk heeft gemaakt;

- vanwege de ontwikkelingen in de woningbouw vanaf 2022 de volledige overdracht van alle gronden en overige bezittingen van de grondbank aan de gemeente Zuidplas op korte termijn niet te verwachten is;

- de scenario's voor de eigendommen van de Grondbank na 2025 verkend zijn en geconstateerd is dat verlenging van de grondbank de voorkeur geniet;

- de evaluatie van de grondbank in 2023 heeft plaatsgevonden en heeft geleid tot de constatering dat de huidige tekst van de gemeenschappelijke regeling op enkele punten aanpassing behoeft;

- deze wijziging van de gemeenschappelijke regeling grondbank RZG Zuidplas 2015 bepalingen bevat naar aanleiding van de op 1 juli 2022 in werking getreden gewijzigde Wet gemeenschappelijke regelingen, dat de looptijd wijzigt, dat de regelingen op onderdelen is vereenvoudigd en voorts enige verbeteringen van juridische en redactionele aard zijn aangebracht.

besluiten:

Artikel I
De Gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A
Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:
1. In onderdeel i wordt 'rondexploitatie' vervangen door 'grondexploitatie'.
2. Onder vervanging van een punt door een punt komma aan het eind van onderdeel o, worden de volgende onderdelen toegevoegd:
p. bestuursovereenkomst: bestuurlijke overeenkomst 'Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder' gesloten op 1 juli 2021 tussen de gemeente Zuidplas, de provincie Zuid-Holland en de grondbank met afspraken over de ontwikkeling van het middengebied van Zuidplas en bestaande en nog overeen te komen addenda;

q. middengebied: plangebied van de bestuursovereenkomst, gelegen binnen het rechtsgebied, aangegeven op de bij deze regeling behorende tekening.

B

In artikel 3 wordt ‘in de Herijkingsstudie en de Visie Ruimte en Mobiliteit voor het rechtsgebied geformuleerde ruimtelijke en sectorale doelstellingen’ vervangen door ‘gebiedsontwikkeling in het rechtsgebied, bedoeld in artikel 2, tweede lid’.

C

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:
1. In het eerste lid, onder e wordt na ‘verworven gronden’ ingevoegd: ‘aan deelnemers en derden’.
2. In het derde lid, wordt ‘ter uitvoering van de planologische maatregelen die ter uitvoering van de Herijkingsstudie en de Visie Ruimte en Mobiliteit voor het rechtsgebied worden vastgesteld’ vervangen door ‘van het rechtsgebied’.

D

Na artikel 5 wordt een artikel ingevoegd, luidende:
Artikel 5a Zienswijzen en participatie bij voorgenomen besluiten
Buiten de in deze regeling of bij of krachtens de wet bepaalde gevallen zijn er geen besluiten van het bestuur waarvoor aan de vertegenwoordigende organen een zienswijze als bedoeld in artikel 10, vijfde lid van de wet wordt gevraagd of gelegenheid tot participatie als bedoeld in artikel 10, zevende en achtste lid van de wet wordt geboden.

E

In artikel 7, tweede lid wordt ‘wijst’ vervangen door ‘wijzen’.

F

Artikel 10 wordt als volgt gewijzigd:
1. Het tweede lid vervalt.
2. Het derde en het vierde lid worden omgenummerd tot tweede en derde lid.
3. In het tweede lid (nieuw) vervalt ‘tevens’.
4. Aan het eind van het tweede lid (nieuw) wordt een punt geplaatst.

G

Artikel 11, tweede lid, komt te luiden:
2. Het Algemeen Bestuur stelt voor zijn vergaderingen en andere werkzaamheden een reglement van orde vast.

H

HOOFDSTUK IV VERANTWOORDING EN INFORMATIE en artikel 17 komen te vervallen.

I

Artikel 18 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel b, wordt ‘de Herijkingsstudie en de Visie Ruimte en Mobiliteit binnen het rechtsgebied’ vervangen door ‘tussen de deelnemers overeengekomen plannen die zijn vertaald in onder andere bestemmingsplannen of omgevingsplannen en de bestuursovereenkomst’.
2. Het derde lid komt te luiden:

    3. Het ontwerp-USK wordt na vaststelling door het Dagelijks Bestuur toegezonden aan de vertegenwoordigende organen. De vertegenwoordigende organen kunnen gedurende twaalf weken hun zienswijze op het ontwerp-USK kenbaar maken aan het Dagelijks Bestuur. Het Dagelijks Bestuur voegt de zienswijzen, het schriftelijk en gemotiveerd oordeel over de zienswijzen alsmede de conclusie die het daaraan verbindt bij het ontwerp-USK zoals dit aan het Algemeen Bestuur wordt aangeboden.

3. Onder vernummering van het vierde tot vijfde lid, wordt een lid ingevoegd, luidende:

    4. Het Dagelijks Bestuur stelt de deelnemers in de gelegenheid hun ingezetenen bij de voorbereiding, uitvoering en evaluatie van het USK, te betrekken overeenkomstig artikel 10, achtste lid van de wet, indien sprake is van inhoudelijke aanpassing van het USK.

4. Het vijfde lid (nieuw) komt te luiden:

    5.Het Algemeen Bestuur stelt vervolgens het USK vast. Na vaststelling wordt het USK toegezonden aan de vertegenwoordigende organen samen met de zienswijzen, het schriftelijk en gemotiveerd oordeel over de zienswijzen en de conclusie die daaraan is verbonden.

J

Het opschrift van HOOFDSTUK VI komt te luiden: INFORMATIE EN VERANTWOORDING

K

Artikel 20 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het derde lid vervalt.
2. Onder vernummering van het tweede lid tot derde lid, wordt een nieuw lid ingevoegd, luidende:

    2. Het Algemeen Bestuur, het Dagelijks Bestuur, en de voorzitter geven aan de vertegenwoordigende organen alle inlichtingen, voor zover dat niet strijdig is met artikel 23 van de wet, die door één of meer leden van de vertegenwoordigende organen schriftelijk worden verlangd en wel door:

    a. toezending van bepaalde aangewezen stukken binnen vier weken na ontvangst van het verzoek daartoe;

    b. schriftelijke beantwoording van de gestelde vragen binnen zes weken na ontvangst daarvan.

L

Aan artikel 26 wordt een lid toegevoegd, luidende:

    7.Bij de jaarrekening wordt in een aparte paragraaf verslag gedaan van het doel, bedoeld in artikel 3, de voortgang van het USK en de bestuursovereenkomst.

M

Artikel 30 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:
    1.Het Algemeen Bestuur evalueert de toepassing en werking van deze regeling, voor het eerst voor 1 juli 2029.
2. Het tweede lid komt te vervallen.
3. Het derde en vierde lid worden vernummerd tot tweede en derde lid.
4. Het derde lid (nieuw) komt te luiden:
    3. Het Algemeen Bestuur stelt een procedureregeling vast voor de evaluatie, bedoeld in het eerste lid.
5. Na het derde lid wordt een lid ingevoegd, luidende:
    4. De uitkomsten van de evaluatie worden gedeeld met de deelnemers.

N

Artikel 31 komt te luiden:
Artikel 31 Toetreding
Toetreding tot de regeling door andere gemeenten of provincies is uitsluitend mogelijk indien er sprake is van herindeling van deelnemende gemeenten.

O

Na artikel 31 wordt een artikel ingevoegd, luidende:
Artikel 31a Uittreding
1. Een deelnemer kan jaarlijks uittreden uit de regeling.
2. Uittreden is alleen mogelijk met een daartoe strekkend besluit van het college respectievelijk Gedeputeerde Staten van de uittredende deelnemer met inachtneming van artikel 1 van de wet.
3. De uittredende deelnemer zendt het besluit tot uittreding zo spoedig mogelijk aangetekend aan het Algemeen Bestuur.
4. De ingangsdatum van uittreding wordt door het Algemeen Bestuur bepaald en gaat uiterlijk in op 1 januari van het tweede kalenderjaar volgend op het nemen van het besluit tot uittreding door de uittredende deelnemer.
5. Het Algemeen Bestuur beslist binnen acht weken na ontvangst van het besluit tot uittreding of een voorstel tot opheffing als bedoeld in artikel 33, eerste lid, wordt gedaan aan de deelnemers. De door de uittredende deelnemer aangewezen leden onthouden zich hierbij van stemming,.
6. Indien tot opheffing wordt besloten, treedt het besluit tot opheffing in de plaats van het besluit tot uittreding.
7. Indien het Algemeen Bestuur niet tot opheffing als bedoeld in het vijfde lid, beslist, stelt het Algemeen Bestuur de concrete uittredingssom en overige financiële en ander gevolgen van de uittreding vast. De door de uittredende deelnemer aangewezen leden onthouden zich hierbij van stemming.
8. De uittredende deelnemer betaalt een uittredingssom die wordt berekend naar evenredigheid van het toepasselijke percentage, genoemd in artikel 27, vijfde lid. De uittredingssom bestaat uit:
a. Operationele kosten onder aftrek van eventuele baten; en
b. Het risico van de eigendommen en activa van de regeling.
9. De hoogte van de operationele kosten wordt bepaald door de volgende onderdelen en betaalt de deelnemer bij uittreding:
a. Kosten voor de grondbank die voortvloeien uit de uittreding;
b. Organisatie- en rentekosten, berekend over de resterende looptijd van de regeling met een minimum van vijf jaar vanaf de uittreding;
c. Inkomsten uit pacht- en huur;
d. Lagere kosten of rentekosten voor de grondbank, door betaling van de uittredingssom.
10. Het risico van de eigendommen en activa wordt bepaald door het verwachte eindsaldo van de grondbank bij het opheffen van de regeling. Daarbij wordt rekening gehouden met alle bekende feiten,

overeenkomsten en risico´s op de datum van het uittredingsbesluit. Het verwachte eindsaldo van de eigendommen en activa kan leiden tot:
a. Betaling bij uittreding door de uittredende deelnemer;
b. Recht op nabetaling bij opheffing van de grondbank voor de uittredende deelnemer;
c. Aanvullende afspraken over een lager eindsaldo dan verwacht.
11. Betaling bij uittreding vindt plaats als het verwachte eindsaldo leidt tot een negatief bedrag. In dat geval wordt rekening gehouden met lagere kosten of rentekosten voor de grondbank, door betaling van de uittredingssom.
12. Recht op nabetaling bij opheffing van de grondbank ontstaat wanneer bij uittreding sprake is van een positief verwacht eindsaldo en bij opheffing een positief eindsaldo wordt gerealiseerd. De nabetaling kan niet hoger zijn dan het bij uittreding verwachte eindsaldo.
13. Aanvullende afspraken over een lager eindsaldo kunnen worden gemaakt wanneer sprake is van dusdanige omstandigheden dat de achterblijvende deelnemers met substantieel hogere risico's kunnen worden geconfronteerd door een lager eindsaldo dan verwacht bij het opheffen van de grondbank. In de aanvullende afspraken worden tenminste de situatie en omstandigheden bepaald en de gevolgen voor de uittredende deelnemers als de omstandigheden zich voordoen.

P

Artikel 32 wordt als volgt gewijzigd:
1. Aan het tweede lid wordt toegevoegd 'met inachtneming van artikel 51 van de wet'.
2. Het derde lid vervalt.

Q

Artikel 33 wordt als volgt gewijzigd:
1. In het eerste lid wordt 'zoals bedoeld' vervangen door: ', bedoeld' en vervalt: 'de in artikel 32 bedoelde bestuursorganen van de' en wordt na de eerste zin de volgende zin toegevoegd: ' Indien het besluit wordt genomen op basis van een voorstel van het Algemeen Bestuur als bedoeld in artikel 31a, vijfde lid, onthouden uittredende deelnemers zich van besluitvorming, dit wordt niet meegeteld in het meerderheidsvereiste voor besluitvorming.'
2. In tweede lid wordt 'de nodige regels' vervangen door 'een liquidatieplan vast'.

R

Artikel 36 wordt als volgt gewijzigd:
1. In het tweede lid wordt '1 januari 2025' vervangen door '1 januari 2035'.
2. Het derde lid komt te luiden:
    3. De regeling kan op grond van de evaluatie zoals aangeven in artikel 30, met de maximale duur van 5 jaar worden verlengd.
3. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
    4. Verlenging van de regeling vindt plaats door wijziging van de regeling.

S

In artikel 37 wordt "voor wet- en regelgeving" vervangen door "voor zover wet- en regelgeving".

Artikel II Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na de dag van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

Bijlage Kaart middengebied behorende bij de Gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas 2015

[kaart]

Toelichting op de Wijziging Gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas 2015

Algemeen
Op 31 december 2024 loopt de grondbank af. In 2023 is de toepassing en de werking van de regeling geëvalueerd om na te gaan of de doelstellingen van de regeling zijn behaald, of er aanpassing nodig is van de regeling en of en zoja onder welke voorwaarden de regeling zou moeten worden voortgezet. Mede op basis van deze evaluatie is door de deelnemers besloten de regeling te verlengen.

In 2022 is de Wet gemeenschappelijke regelingen gewijzigd. Deze wetswijziging verplicht de regeling aan te passen ten aanzien van financiële gevolgen van uittreding, zienswijzen, participatie en actieve informatieverschaffing. Nu de regeling verlengd wordt, worden deze wijzigingen meteen meegenomen.

Behalve wijzigingen vanwege de verlenging en vanwege wijziging van de Wet gemeenschappelijke regelingen zijn ook een aantal verschrijvingen rechtgezet. Deze behoeven geen nadere toelichting.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel I

A
Artikel 1
De begripsomschrijvingen van artikel 1 zijn aangevuld met twee nieuwe begrippen vanwege de verlenging van de grondbank.

B

Artikel 3 is aangepast omdat de Herijkingsstudie en de Visie Ruimte en Mobiliteit achterhaald zijn. Deze zijn vervangen door de algemener geformuleerde doelstelling.

C

In artikel 4 zijn de Herijkingsstudie en de Visie Ruimte en Mobiliteit vervangen omdat deze achterhaald zijn.

D

Artikel 5a is ingevoegd als gevolg van de wijziging van de wet.

In de wet is een verplichting geïntroduceerd om in de regeling afspraken te maken over welke besluiten van het bestuur van een gemeenschappelijke regeling vatbaar zijn voor een zienswijze en welke besluiten voor participatie (artikel 10, vijfde tot achtste lid) Het USK is vatbaar voor een zienswijze en participatie, de procedure hiertoe is geregeld in artikel 18 van de regeling. In artikel 5a is geregeld dat behalve het USK geen andere besluiten (behoudens natuurlijk de begroting) voor een zienswijze of participatie vatbaar zijn.

H

Artikel 17 is verwijderd omdat de inhoud reeds is opgenomen in de artikelen 19 tot en met 21.

I

Artikel 18, eerste lid, onderdeel b is aangepast omdat de de Herijkingsstudie en de Visie Ruimte en Mobiliteit achterhaald is.
De overige aanpassingen zijn opgenomen in navolging van de wijziging van de wet. In artikel 10, vijfde en zesde lid van de wet is opgenomen dat dat de regeling bepalingen moet bevatten omtrent de besluiten van het bestuur van de gemeenschappelijke regeling waarover de raden van deelnemende gemeenten of provinciale staten van de deelnemende provincie een zienswijze naar voren kunnen brengen voorafgaand aan het nemen van een besluit. Het USK is voor zienswijzen opengesteld op de wijze beschreven in artikel 18.

K

Artikel 20 is aangepast aan de wijziging van de wet. In artikel 17, tweede en derde lid van de wet zijn bepalingen opgenomen omtrent actieve informatieplicht van het bestuur naar de raden of provinciale staten van de deelnemers. In de regeling zijn hiertoe bepalingen opgenomen over de wijze waarop de informatie wordt aangeleverd.

L

In artikel 26 is een lid toegevoegd om jaarlijks verslag te kunnen uitbrengen over de voortgang van de doelen van de grondbank. Gezien de ontwikkelingen is het wenselijk om frequenter de stand van zaken te monitoren, vooruit te kijken naar de toekomst en de deelnemers hierover te informeren. Om die reden is opgenomen om jaarlijks in een aparte paragraaf in de jaarstukken de voortgang te monitoren, de marktsituatie van dat moment te analyseren en vooruit te kijken in relatie tot de doelstellingen.

M

Artikel 30 is aangepast aan de wettelijke verplichting van artikel 11a van de wet om bepalingen omtrent evaluatie in de regeling op te nemen.
De regeling bevatte weliswaar reeds een bepaling omtrent evaluatie, deze is echter belegd bij het Algemeen Bestuur in plaats van de deelnemers.

N

Artikel 31 is aangepast aan de werkelijke situatie waarin het niet wenselijk is dat nieuwe deelnemers toetreden.
Een deel van de tekst van artikel 31 is naar artikel 31a gegaan.

O

Artikel 31a is toegevoegd mede als gevolg van de wijziging van de wet. Oorspronkelijk was in artikel 31 zowel de toetreding als uittreding opgenomen. Dit is uitgesplitst in artikel 31 en 31a.
Als gevolg van de wijziging van artikel 9 van de wet, dient in de regeling de voorwaarden waaronder uitgetreden kan worden, te worden opgenomen, waaronder de gevolgen voor het vermogen van de grondbank en die van de deelnemers. Dit is opgenomen in het achtste tot en met dertiende lid.
Uitgangspunt van de wet is dat er enerzijds geen onnodige drempels worden opgeworpen om uittreden te bemoeilijken en anderzijds “achterblijvende” deelnemers geen schade ondervinden van het uitreden van een deelnemer. En tegelijk volgt uit de wet dat er tevoren afspraken gemaakt dienen te worden over onder andere de vermogensrechtelijke gevolgen van de uittreding. Tot slot volgt uit rechtspraak dat tenminste de schade voor de gemeenschappelijke regeling en de overblijvende deelnemers vergoed dienen te worden. Dit is uitgewerkt in een uittreedsom bestaande uit operationale kosten en het risico. De operationele kosten worden altijd direct afgerekend.

Het risico wordt bepaald door met deelnemers samen de financiële feitelijke situatie vast te stellen.
Na het inschatten van het eindresultaat, wordt het direct onderdeel van de uittredingssom en kan er sprake zijn van een betaling of recht op nabetaling.

Daarnaast is de procedure om tot uittreding te komen nader uitgewerkt:
De deelnemers gaan in het AB in overleg over de datum van uittreding. Uittreden per 1 januari van een kalenderjaar is het meest praktische, daarnaast is een zekere periode nodig voor de besluitvorming door alle deelnemers.
Afhankelijk van het moment in het jaar waarop het uittredingsbesluit wordt genomen, zal het AB besluiten over de ingangsdatum van uittreding. Dit is uiterlijk 1 januari van het tweede kalenderjaar
De regeling ging ervan uit dat deelnemers eens per 5 jaar konden besluiten uit te treden. Dit was gekoppeld aan de 5 jaarlijkse evaluatie.
De wijziging biedt de deelnemers de mogelijkheid om jaarlijks uit te treden.

R

In artikel 36 is de verlenging geregeld. Hierin is gekozen voor een verlenging van 10 jaar. Op grond van artikel 33 kan de regeling eerder worden beëindigd als de gronden eerder zijn uitgenomen.