

afdeling
Vastgoed, Grondzaken en
Ontwikkeling
dossiernummer
8786

steller
R. Ihataren
telefoon
0182-588371

gouda
6 november 2024

onderwerp

Voorstel tot verlenging en aanpassing gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas

Samenvatting

De gemeente Gouda participeert samen met de gemeenten Waddinxveen, Zuidplas Rotterdam en de Provincie in de Gemeenschappelijke Regeling 'Grondbank RZG Zuidplas'. De Grondbank is opgericht om Cortelande (voorheen: het vijfde dorp) te ontwikkelen en kent een looptijd tot 1 januari 2025. Om verschillende redenen heeft het planproces vertraging opgelopen. Daarom is het wenselijk om de looptijd van de gemeenschappelijke regeling te verlengen.

Advies

Het college van burgemeester en wethouders van Gouda besluit:

1. De wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling Grondbank RZG Zuidplas, conform bijgevoegd voorstel, onder voorbehoud van toestemming van de raad, inhoudende de verlenging van de gemeenschappelijke regeling tot uiterlijk 1 januari 2035 of zoveel eerder als de voorraad gronden en gebouwen zijn verkocht ten behoeve van de ontwikkeling van Cortelande vast te stellen.
2. De raad toestemming te vragen om de wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling RZG Zuidplas, conform bijgevoegd voorstel, vast te stellen.

Aanleiding*Context*

De gemeente Gouda werkt samen in een gemeenschappelijke Grondbank in het gebied van de Zuidplaspolder. De Grondbank is in 2004 opgericht met als doelstelling strategische grondverwerving te doen in de Zuidplaspolder met het oog op de ontwikkeling van dat gebied. De gemeente Gouda is voor 6% eigenaar van de Grondbank. Naast Gouda zijn de gemeenten Zuidplas (9%), Rotterdam (40%), Waddinxveen (5%) en de Provincie (40%) deelnemer in de gemeenschappelijke regeling.

Met het oog op deze ontwikkeling heeft de Grondbank gronden en gebouwen in eigendom verworven. De vastgoedinvesteringen zijn extern gefinancierd. De Grondbank heeft thans ca. 300 ha. aan grond en opstallen in eigendom, waarvan de boekwaarde per 1 januari 2024 afgerond 96 mln. bedraagt. Het gebied ligt grotendeels op het grondgebied Zuidplas en is bestemd voor de ontwikkeling van 8.000 woningen met bijbehorende voorzieningen, een bedrijventerrein en een bosgebied.

De gemeenschappelijke regeling kent een looptijd tot 1 januari 2025. De looptijd is gekoppeld aan de afspraak tussen de Grondbank en de gemeente Zuidplas over de overname van de gronden en gebouwen van de Grondbank uiterlijk per 31 december 2024. Alsdan zou de regeling kunnen worden opgeheven en zou feitelijk de regionale samenwerking eindigen. Aan deze afspraak is de voorwaarde gekoppeld dat de bij de Grondbank in eigendom zijnde gronden zouden zijn verkocht tegen minimaal de boekwaarde.

Koopovereenkomst

In 2021 is een koopovereenkomst gesloten tussen de Grondbank en de gemeente Zuidplas. In de koopovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over de overdracht van de gronden en opstallen aan de

gemeente Zuidplas. De percelen grond zijn bedoeld voor de ontwikkeling van Cortelande. Met de overdracht van het Grondbank-bezit zou de gemeenschappelijke regeling per 31-12-2024 budgettair neutraal opgeheven kunnen worden. De gemeente Zuidplas geeft echter aan dat de economische omstandigheden sinds het ondertekenen van de koopovereenkomst sterk gewijzigd zijn, hetgeen een ongunstig effect heeft op de grondexploitatie van het plangebied. Belangrijke parameters voor de grondexploitatie, zoals de rente- en bouwkostenontwikkeling, zorgen voor een aanzienlijke verslechtering van het exploitatiesaldo. Deze situatie was niet voorzien.

De gemeente Zuidplas acht het daarom niet verantwoord om het bezit van de Grondbank in 2024 over te nemen. Dat maakt dat Zuidplas niet zonder meer invulling kan en wil geven aan de op haar rustende afnameverplichting en een beroep doet op de uit de koopovereenkomst voortvloeiende ontbindingsmogelijkheid. In de koopovereenkomst is namelijk vastgelegd dat Zuidplas het eenzijdige recht heeft om de koopovereenkomst te ontbinden als de gemeenteraad van Zuidplas de grondexploitatie niet tijdig vaststelt. Aan de ontbindende voorwaarde is een uiterlijke termijn gekoppeld, die inmiddels twee keer is verlengd, laatstelijk tot 31 december 2024. Het enkele feit dat de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas de grex niet vaststelt levert een ontbindingsmogelijkheid van de koopovereenkomst op.

Het voornemen van de gemeente Zuidplas is nu om de verwerving van de gronden gefaseerd over een langere periode en na 1 januari 2025 te laten plaatsvinden.

De gemeente Gouda heeft bij brief van 12 juni 2024 het bestuur van de Gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas bericht het spijtig te vinden dat de gemeente Zuidplas de gesloten koopovereenkomst, strekkende tot de overdracht van de gronden, niet na (kan) komen.

Wij roepen u op zich blijvend in te zetten op een minimaal kostenneutrale afsluiting van de Grondbank, met nachtneming van de ambities uit het masterplan en hier actief op te sturen.

Verlenging gemeenschappelijke regeling

Waar tot op heden nog gekoerst werd op de volledige overname van de gronden van de Grondbank uiterlijk op 1 januari 2025, blijkt dit nu niet meer haalbaar. Deze datum is relevant omdat de Grondbank een looptijd kent tot 1 januari 2025, dan houdt de Grondbank van rechtswege op te bestaan. In theorie zal alsdan moeten worden overgegaan tot liquidatie van de gemeenschappelijke regeling.

Verlenging van de looptijd betekent hoe dan ook dat de statuten van de gemeenschappelijke regeling moeten worden aangepast om naar de nieuwe wet op de gemeenschappelijke regelingen.

Op dit moment loopt een discussie tussen de Grondbank en de gemeente Zuidplas over de gehanteerde parameters van de grondexploitatie. Daarbij wordt gekeken naar planoptimalisaties die een gunstig effect kunnen hebben op het saldo van de grex. Kanttekening hierbij is dat waardering van een ontwikkelgebied van deze omvang complex is. De waardering is opgebouwd uit tal van aannames, waarvan de meeste parameters bovendien in de toekomst liggen. Daardoor kan de marktwaarde niet exact worden bepaald. De marge is per definitie groot. Zo kan 1% van de verwachte renteontwikkeling, bouwkostenontwikkeling en/of verkoopopbrengsten aanzienlijke schommelingen opleveren in de waardering. Onderdeel van de onderhandelingen is de uitwerking van een voorstel, die ziet op de overname van een deel van het plangebied voor een gefaseerde ontwikkeling. Dit laat onverlet de ambitie en doelstelling om het totale gebied op termijn te ontwikkelen zoals in het eerder vastgestelde Masterplan is opgenomen.

Beoogd resultaat

De Grondbank draagt bij aan versnelling van woningbouw. De te realiseren woningen en een bedrijventerrein worden weliswaar gerealiseerd op het grondgebied van Zuidplas, maar komen evenwel ten goede aan de regio, waarvan ook gouwenars en goudse bedrijven zouden kunnen profiteren. Tegen die achtergrond is het wenselijk om de gemeenteschappelijke regeling te continueren voor de duur van maximaal 10 jaar.

Argumenten

1.1 *Het is wenselijk om de looptijd van de gemeenschappelijke regeling te verlengen*

Om de gemeenschappelijke regeling instand te houden is een verlenging van de looptijd van de regeling met tien jaar nodig, tot het moment dat de gronden zijn verkocht en ontwikkeling van het gebied is geborgd. Voor deze termijn wordt gekozen omdat een periode van

onbepaalde tijd op gespannen voet staat met de wens van de deelnemers om de gemeenschappelijke regeling niet langer te laten bestaan dan strikt noodzakelijk. Een kortere periode is niet wenselijk vanwege de doorlooptijd van een gebiedsontwikkeling van een dergelijke omvang.

Bij gebreke van verlenging van de gemeenschappelijke regeling komt de regeling van rechtswege te eindigen per 31 december 2024 en vervolgens in liquidatie gaan. Voor verlenging van de gemeenschappelijke regeling is een positief besluit nodig van vier van de vijf deelnemers. Wanneer verlenging onvoldoende steun krijgt van de deelnemers zal de gemeenschappelijke regeling van rechtswege eind dit jaar eindigen. Dat betekent dat de Grondbank vervolgens de lopende leningen niet kan (her)financieren. De leningenportefeuille is gelijk aan de boekwaarde van afgerond 96 mln. Omdat de Grondbank niet staat is om de lening af te lossen (vermogen zit in gronden en stenen) zal de geldverstrekker de deelnemers vervolgens aanspreken op het voldoen aan de betalingsverplichting voor hun aandeel.

1.2 *Het is voor Gouda van belang om haar invloed te houden op deze ontwikkeling*

De deelnemers van de gemeenschappelijke regeling blijven streven naar een minimaal kostenneutrale grondexploitatie om te voorkomen dat de Grondbank wordt geconfronteerd met een eventueel tekort, dat voor rekening en risico komt van de betrokken deelnemers. Het is daarom van belang voor Gouda om te blijven participeren in de gemeenschappelijke regeling, waarmee zij blijvend haar invloed kan blijven uitoefenen op deze opgave.

1.3 *Uittreden uit de gemeenschappelijke regeling in deze fase is ongunstig voor Gouda*

De financiële consequenties voor de Grondbank en in het verlengde daarvan voor haar deelnemers zijn op dit moment op voorhand niet exact te bepalen.

Nu duidelijk is dat de gronden naar verwachting niet uiterlijk eind 2024 in eigendom worden overgedragen aan de gemeente Zuidplas zal de gemeenschappelijke regeling, anders dan eerder beoogd, niet per 31 december 2024 kunnen worden opgeheven. Na verkenning van verschillende scenario's blijkt verlenging van de gemeenschappelijke regeling voor de deelnemers van de Grondbank meest gunstig te zijn. Verlenging van de GR met een periode van 10 jaar geeft de meeste zekerheid op de woningbouwontwikkeling enerzijds en een budgettair neutrale afsluiting van de regeling op termijn anderzijds. Deze verlenging is verwerkt in de bij dit voorstel gevoegde 'wijzigingsregeling Gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas 2015'. Belangrijkste toevoeging betreft de uittredingsregeling. Deze regeling ziet op de mogelijkheid voor de deelnemers om tussentijds uit te treden. In de aangepaste regeling zijn spelregels opgenomen, die van toepassing zijn ingeval een of meer deelnemers besluiten uit de gemeenschappelijke regeling te treden. Uitgangspunt bij het formuleren van de uittreedvoorwaarden is dat er enerzijds geen onnodige drempels worden opgeworpen om uittreden te bemoeilijken en anderzijds "achterblijvende" deelnemers geen schade ondervinden van het uittreden van een deelnemer. Dit is uitgewerkt in een uittreedsom.

Uittreding is in deze fase ongunstig. De grondexploitatie van de grondbank laat een stevig negatief saldo zien. Uittreding op dit moment betekent dat de uittredende partij gehouden is om een forse financiële bijdrage te doen aan de Grondbank. Er bestaat consensus tussen de deelnemers van de gemeenschappelijke regeling over verlenging van de regeling met een periode van maximaal 10 jaar, met de mogelijkheid voor de deelnemers om tussentijds uit te treden. Bij uittreding is de uittreedregeling van toepassing.

Kanttekeningen

1. Instandhouding van de gemeenschappelijke regeling is wenselijk tot het moment dat de gronden zijn verkocht en ontwikkeling van het gebied is geborgd. Bij gebreke van verlenging van de gemeenschappelijke regeling komt de regeling van rechtswege te eindigen per 31 december 2024 en gaat vervolgens in liquidatie. Voor verlenging van de gemeenschappelijke regeling is een positief besluit nodig van vier van de vijf deelnemers. Wanneer verlenging onvoldoende steun krijgt van de deelnemers zal de gemeenschappelijke regeling van rechtswege eindigen eind dit jaar. Dat betekent dat de Grondbank vervolgens de lopende leningen niet kan (her)financieren. De leningenportefeuille is gelijk aan de boekwaarde van afgerond 96 mln. omdat de Grondbank niet in staat is om de lening af te lossen (vermogen zit in gronden en stenen) zal

de geldverstrekker de deelnemers aanspreken op het voldoen aan de betalingsverplichting voor hun aandeel.

2. In de bestuurlijke overeenkomst Middengebied zijn tevens afspraken gemaakt over investeringen in mobiliteit en groen. Deze vinden plaats in en rond het plangebied van Cortelande en zijn ook in het belang van Gouda (verbreding N457, ambitieroute fiets Rotterdam-Gouda, station). De gemeente Zuidplas, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Gouda dragen hier aan bij. Uitvoering van de afspraken over mobiliteit en groen staan los van de besluitvorming over voortzetting van de Grondbank. In het eerste half jaar van 2025 zal aan de raad een update worden gegeven van de stand van zaken rond de ruimtelijke opgaven aan de westkant van Gouda.

Financieel

De gemeente Gouda blijft vanuit haar rol van deelnemer aan de Grondbank zich inzetten op een minimaal kostenneutrale afsluiting van de Grondbank, met nachtneming van de ambities uit het masterplan. Bij de verkenning van de verschillende scenario's voor de periode na 1 januari 2025 zal Gouda hier proactief op sturen. Gefaseerde uitname van de gronden draagt bij aan de ambitie om de gemeenschappelijke regeling op termijn kostenneutraal af te sluiten.

Gegeven het uitgangspunt van kostenneutrale afsluiting van de regeling is er vooralsnog geen aanleiding om een verliesvoorziening voor een eventueel toekomstig tekort te treffen.

Uitvoerbaarheid

Bij instemming met de verlenging van de gemeenschappelijke regeling zal e.e.a. administratief worden verwerkt. De gesloten koopovereenkomst tussen de Grondbank en de gemeente Zuidplas zal eveneens worden aangepast aan de nieuwe afspraken. Wel dienen minimaal vier van de vijf deelnemers positief te besluiten. Bij gebreke daarvan zal de regeling van rechtswege eindigen.

Afgestemd met

De portefeuillehouders Wonen en Financiën, Albert Smelik (Financiën), Alex Verhoeve (Centrale Juridische Afdeling)

Communicatie/ participatie

De Grondbank wordt in kennis gesteld van het besluit van de gemeente Gouda. Afhankelijk van de reacties van de overige deelnemers zal het algemeen bestuur van de Grondbank (waarin Gouda eveneens is vertegenwoordigd) een besluit nemen over de verlenging van de gemeenschappelijke regeling.

Evaluatie

De Grondbank evalueert samen met de betrokken deelnemers de werking van de gemeenschappelijke regeling na 5 jaar. De evaluatie ziet op de voortgang van het planproces in relatie tot het budgetneutraal kunnen afsluiten van de regeling tegen uiterlijk de einddatum van de regeling, namelijk 1 januari 2035. Het resultaat van de evaluatie wordt gedeeld met de deelnemers.

Bijlagen

- Bijlage 0, aanbiedingsbrief wijziging GR Grondbank RZG Zuidplas
- Bijlage 1, zienswijze GR Grondbank
- Bijlage 2, nota van beantwoording zienswijzen GR Grondbank
- Bijlage 3, wijzigingsbesluit deelnemers GR Grondbank
- Bijlage 4, geconsolideerde versie GR Grondbank met track changes
- Bijlage 5, was wordt tabel wijzigingsregeling GR Grondbank