Ap7 Bijlage 7.2

Beoordeling van de ingebrachte zienswijze op de verlenging van de gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas

	Onderwerp/ artikel Regeling	**Uitleg/ inhoud zienswijze**	**Overwegingen AB Grondbank Zuidplas**	**Aanpassing regeling of toelichting op de regeling? (in geel gearceerd de aanpassing)**
W	Artikel 4, eerste lid, onder e	De kosten voor het uittreden mogen niet ingezet worden als boete. c. Mogelijk maken om gronden ook aan derden te verkopen. Op dit moment lijkt het niet expliciet mogelijk te zijn om gronden binnen de Grondbank aan derden te verkopen. *Voorstel: maak expliciet mogelijk om gronden aan derden te verkopen zodat meer flexibiliteit ontstaat voor de deelnemers en de mogelijke financiële druk voor de gemeente Zuidplas hierbij kan worden verlicht.*	In artikel 4, eerste lid, aanhef en onder e is bepaald dat de grondbank tot taak heeft het beheren en verkopen van de verworden gronden op zodanige wijze dat wordt voldaan aan de in artikel 3 omschreven doelstelling. Hiertoe worden onder meer het verkopen van verworven gronden ter uitvoering van de doelstelling van deze regeling gerekend. Dit artikel bepaalt niet aan wie de gronden verkocht moeten worden, er is geen beperking opgenomen van aankopende partijen. De gewenste verduidelijking kan in de regeling worden opgenomen.	Aanpassen regeling **Artikel 4 Taken** 1.De grondbank heeft tot taak het beheren en verkopen van de verworven gronden op zodanige wijze dat wordt voldaan aan de in artikel 3 omschreven doelstelling. Hiertoe worden onder meer de volgende, afgeleide, deeltaken gerekend: a…d e. het verkopen van verworven gronden **aan deelnemers en derden** ter uitvoering van de doelstelling van deze regeling.
W	31a, vierde lid,	Het recht tot uittreden moet al binnen een jaar mogelijk zijn. *Voorstel: Breng de opzegtermijn terug naar 1 jaar. De voorgestelde opzegtermijn van twee jaar wordt gezien als onredelijk lang.*	Er is geen sprake van een opzegtermijn van 2 jaar. Op grond van artikel 31a, vierde lid van de regeling is de opzegtermijn een jaar, dat wil zeggen dat een besluit tot uittreding dat genomen wordt in een kalenderjaar leidt tot uittreding per 1 januari van het 2 kalenderjaar, gerekend vanaf het besluit. Een besluit tot uittreding in 2024 leidt daarmee dus tot een uittreding per 1 januari 2026. Om praktische redenen is gekozen voor uittreding per kalenderjaar. De feitelijke termijn tussen	Aanpassen regeling en verduidelijking in de toelichting Artikel 31a, vierde lid 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.

	Onderwerp/ artikel Regeling	Uitleg/ inhoud zienswijze	Overwegingen AB Grondbank Zuidplas	Aanpassing regeling of toelichting op de regeling? (in geel gearceerd de aanpassing)
			besluit en uittreeddatum is afhankelijk van het moment in het jaar waarop het besluit wordt genomen; het varieert theoretisch tussen iets meer dan 1 jaar (indien het uittreedbesluit in december wordt genomen) en iets minder dan 2 jaar (indien het uittreedbesluit in januari wordt genomen).	**Vierde lid** 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.
W	Artikel 31a, vijfde lid	De Gemeenschappelijke Regeling moet aansluiten op de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr). *Voorstel om de concepttekst in lijn te laten zijn met de Wgr. Dit betekent dat het bestuur van de Grondbank geen formele rol krijgt bij het uittreden van een van de deelnemers.*	Het klopt dat het bestuur van de Grondbank geen formele rol krijgt bij het uittreden van een van de deelnemers. Wel is een rol weggelegd om te bepalen of de uittreding aanleiding kan geven om de gemeenschappelijke regeling op te heffen. Dit is artikel 31a, vijfde lid verwoord waarbij is opgenomen dat het AB binnen acht weken na ontvangst van het besluit tot uittreding beslist of n.a.v. de uittreding de regeling wordt opgeheven. Deze verwoording is niet correct, omdat niet het AB besluit over opheffing maar de individuele deelnemers, zoals dat wel goed is opgenomen in artikel 33, eerste lid. Overigens is in de tekst van artikel 33, eerste lid niet duidelijk geformuleerd dat een voorstel tot opheffing aan de deelnemers wordt voorgelegd behoudens de uittredende	<u>Aanpassing regeling</u> **Artikel 31a, vijfde lid** Het Algemeen Bestuur beslist binnen acht weken na ontvangst van het besluit tot uittreding of een voorstel tot opheffing wordt gedaan aan de deelnemers als bedoeld in artikel 33, eerste lid. De door de uittredende deelnemer aangewezen leden onthouden zich hierbij van stemming. **Artikel 33, eerste lid** De regeling wordt opgeheven wanneer de datum, bedoeld in artikel 36 is verstreken of zoveel eerder wanneer de meerderheid van het aantal deelnemers, al dan niet op basis van een voorstel van het Algemeen Bestuur, daartoe besluiten. Indien het besluit wordt genomen op basis van een voorstel van het

	Onderwerp/ artikel Regeling	Uitleg/ inhoud zienswijze	Overwegingen AB Grondbank Zuidplas	Aanpassing regeling of toelichting op de regeling? (in geel gearceerd de aanpassing)
			partij en de uittredende deelnemer niet meetelt in het benodigde quorum voor besluitvorming over het voorstel van het AB tot opheffing. Bovenstaande punten kunnen worden hersteld door een verduidelijking van de artikel 31a, vijfde lid en artikel 33, eerste lid.	Algemeen Bestuur als bedoeld in artikel 31a, vijfde lid, onthouden uittredende deelnemers zich van besluitvorming, dit wordt niet meegeteld in het meerderheidsvereiste voor besluitvorming.
W	31a 8e lid ev	De kosten voor uittreden mogen niet ingezet worden als boete: a. artikel dient in lijn te zijn met doelstelling van een kostenneutrale ontwikkeling. voorstel: artikel 31a lid 7-11 inzake uittredingsvoorwaarden dient zodanig aangepast te worden dat het artikel in lijn is met de doelstelling van kostenneutrale ontwikkeling. *Oftewel de uittredingssom dient alleen te zien op de directe operationele kosten en eenmalige kosten die een uittreding met zich brengt.*	Een kostenneutrale ontwikkeling als uitgangspunt bij het uitvoeren van de doelstelling van de regeling, houdt niet in dat andere kosten dan directe operationele kosten en eenmalige kosten die een uittreding met zich brengt, niet onderdeel kunnen zijn van het bepalen van de uittreedsom. De kerntaak van de Grondbank is de verkoop van de verworven gronden (en opstallen) ten behoeve van de gebiedsontwikkeling van het Middengebied. Het eindresultaat wordt voor een belangrijk deel bepaald door de opbrengst van de gronden en deze is onzeker. Op grond van vaste rechtspraak dient bij uittreding tenminste de schade voor de gemeenschappelijke regeling en de overblijvende deelnemers vergoed te worden. In geval van een verwacht negatief eindresultaat, is dat onderdeel van de schade. Het is daarom logisch om dit aspect bij de uittreding te betrekken. Dat laat onverlet dat gestreefd wordt naar een kostenneutrale afsluiting.	Geen aanpassing in regeling of toelichting

	Onderwerp/ artikel Regeling	Uitleg/ inhoud zienswijze	Overwegingen AB Grondbank Zuidplas	Aanpassing regeling of toelichting op de regeling? (in geel gearceerd de aanpassing)
W	31a 8e lid	De kosten voor uittreden mogen niet ingezet worden als boete: b. Het koopcontact met Zuidplas is onlosmakelijk verbonden met de verlenging van de gemeenschappelijke regeling. Waddinxveen is van mening dat het noodzakelijk is dat het koopcontract met Zuidplas voor de definitieve besluitvorming rond is. *Op deze manier moet er duidelijkheid komen vanuit de gemeente Zuidplas over ofwel afname van de gronden binnen de huidige afspraken, ofwel een verlenging van deze koopovereenkomst voordat besloten wordt tot verlenging van de gemeenschappelijke regeling.*	Er is geen sprake dat de kosten voor uittreden worden ingezet als boete. Dat zou namelijk strijdig zijn met het principe dat uittredende partij noch achterblijvende deelnemers voor- of nadeel van de uittreding mogen ondervinden. Toen in 2023 duidelijk werd dat Zuidplas gebruik wenste te maken van de ontbindende voorwaarden van de overeenkomst, zijn de diverse scenario's voor de Grondbank voor de periode na 2024 onderzocht. Door het DB ìs daarbij de (destijds voorlopige) conclusie getrokken dat "verlengen van de Grondbank op inhoudelijke gronden het beste aansluit bij de ontwikkelingen rond het Middengebied, leidt tot de minste financiële gevolgen op korte termijn waarbij een budget neutrale oplossing nog tot de mogelijkheden behoort, het beste past binnen het beleid van de deelnemende partijen en beantwoordt aan de doelstelling waarmee de samenwerking oorspronkelijk is gestart". Zie hiervoor de brief aan de deelnemers van 30 oktober 2023. De doelstelling van de regeling is effectieve realisatie van de gebiedsontwikkeling van het rechtsgebied. In artikel 4 van de regeling is opgenomen op welke manieren en met welke taken de grondbank de doelstelling mag en kan realiseren. Een koopovereenkomst zoals met Zuidplas is daarvoor een mogelijkheid	Geen aanpassing in regeling wel een verduidelijking in de toelichting (meegenomen in volgende)

	Onderwerp/ artikel Regeling	Uitleg/ inhoud zienswijze	Overwegingen AB Grondbank Zuidplas	Aanpassing regeling of toelichting op de regeling? (in geel gearceerd de aanpassing)
			maar denkbaar is dat er ook andere mogelijkheden (gaan) ontstaan. Voor een besluit tot verlenging van de Grondbank zien wij een gesloten koopovereenkomst derhalve niet als randvoorwaarde. Dat neemt niet weg dat als er het besluit tot verlenging moet worden genomen door de deelnemers, een gesloten koopovereenkomst meer zekerheid kan geven over het risicoprofiel van de Grondbank na verlenging. Dit kan overigens ook op een andere wijze worden vastgelegd dan in een overeenkomst bijvoorbeeld door het vastleggen van de uitgangspunten van de koopovereenkomst waaronder het overnemen van alle gronden en het budgettair neutraal afsluiten.	
ZP	Artikel 31a, 8e lid ev.	Akkoord met doelstelling dat een uittredende deelnemer een nabetaling krijgt indien de gemeenschappelijke regeling met een positief resultaat wordt afgesloten, en het maximeren van de nabetaling op het op het moment van uittreden voorziene eindresultaat, naar rato van het deelnemingspercentage van de deelnemer. MAAR: 1.Leidt de nu opgenomen regeling niet tot een ongewenste prikkel tot vervroegd uittreden op het moment dat zich een scenario voordoet waarbij een mogelijk positief resultaat wordt voorzien? * deelnemer kan dan recht vastzetten op een gemaximeerde nabetaling. Risico voor	Voor de beantwoording van de vraag is het goed te realiseren dat een deelnemer een besluit tot uittreding altijd weloverwogen en na een zorgvuldig proces zal nemen. De uittredingssom bestaat uit immers uit kosten en risico. Bovendien wordt het risico gezamenlijk vastgesteld (leden 10-13). Op grond van artikel 9, jo. Artikel 1 van de Wgr en uit rechtspraak over uittreden uit een gemeenschappelijke regeling volgt het uitgangspunt dat uittreden uit een regeling mogelijk moet zijn. Dit betekent dat geen onnodige drempels moeten worden opgeworpen voor uittredende deelnemers. En	<u>Geen aanpassing in regeling wel een verduidelijking in de toelichting</u> **De toelichting op artikel 31a van de Regeling zal als volgt worden aangevuld:** 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

	Onderwerp/ artikel Regeling	Uitleg/ inhoud zienswijze	Overwegingen AB Grondbank Zuidplas	Aanpassing regeling of toelichting op de regeling? (in geel gearceerd de aanpassing)
		uittredende deelnemer is dan beperkt tot lager worden of vervallen van deze nabetaling. Risico is alleen een positief risico * als prikkel door meerdere deelnemers tegelijk wordt ervaren, dan leidt dit tot *vervroegd* uittreden van meerdere, zo niet alle deelnemers tegelijk. * uittreden moet niet gevolg zijn van prikkel maar van een zorgvuldig en weloverwogen proces zonder resterende deelnemers met aanvullend risico achter te laten. *Voorstel:* -	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. Deze uitgangspunten uit de wet en de rechtspraak brengen met zich mee dat een deelnemer bij de overweging om uit te treden, behalve de rol die ze nog hebben in de regeling en bij het behalen van de doelstellingen van de grondbank ook de financiële gevolgen zal meewegen. Met de regeling van artikel 31a, 8e lid en verder is recht gedaan aan deze uitgangspunten uit de wet en de rechtspraak. Door met deelnemers samen de financiële feitelijke situatie vast te stellen, wordt ook samen vastgesteld welk eindresultaat wordt verwacht. Bij die vaststelling worden alle feiten, overeenkomsten en risico's betrokken. Door de feiten, overeenkomsten en risico's er in te betrekken wordt meteen een bedrag onvoorzien er in betrokken. Zodoende ontstaat een beoordeling van de financiële positie van de Grondbank van dat moment. Indien dan de conclusie wordt getrokken dat sprake is van een verwacht positief eindsaldo, is het passend dat die situatie uitgangspunt is	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.**

	Onderwerp/ artikel Regeling	Uitleg/ inhoud zienswijze	Overwegingen AB Grondbank Zuidplas	Aanpassing regeling of toelichting op de regeling? (in geel gearceerd de aanpassing)
			bij de beoordeling van de uittreedsom. Het risico van de uittreder bestaat er dan uit dat: - of het eindsaldo hoger wordt dan berekend maar dat het recht op nabetaling niet wordt verhoogd omdat het recht wordt gefixeerd op hetgeen wordt voorzien. Als de uittreder deelnemer zou zijn gebleven zou wel van het hogere eindsaldo worden geprofiteerd - of het eindsaldo lager wordt en het recht op nabetaling wordt verlaagd. Het klopt dat er geen risico is op een verplichte nabetaling en dat de overige deelnemers daarvoor het risico lopen. Beseft dient te worden dat bij het bepalen van het eindresultaat de risico's worden meegenomen. De verwachting is dus dat de prikkel niet bestaat uit louter financiële overweging alleen, maar uit het geheel van overwegingen.	
ZP	Artikel 31a (8e lid ev.)	Akkoord met genoemde doelstelling MAAR: 2. Achterblijvende deelnemers blijven achter met risico dat positieve eindresultaat lager wordt of vervalt of alsnog een verlieslatende situatie ontstaat en dus afgesloten moet worden met een verlies. Risicopercentage voor achterblijvende deelnemers neemt dus toe door uittreding. Het lijkt logisch om in het recht op nabetaling rekening te houden met toegenomen risico van achterblijvende deelnemers wegens	Zoals bij het vorige punt geschetst zal alleen als wordt afgesloten met een verlies terwijl dat bij het vaststellen van het eindresultaat niet was voorzien, dit verlies ten laste komen van de achterblijvende deelnemers. Het verzoek van Zuidplas is om in het recht op nabetaling hiermee rekening te houden. Zoals bij het vorige punt geschetst zal bij het bepalen van het eindresultaat sprake zijn van het meewegen van alle feiten,	<u>Aanpassen regeling en toelichting</u> **Artikel 31a, vanaf tiende lid:** 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

	Onderwerp/ artikel Regeling	Uitleg/ inhoud zienswijze	Overwegingen AB Grondbank Zuidplas	Aanpassing regeling of toelichting op de regeling? (in geel gearceerd de aanpassing)
		toename van kosten en mogelijk verlieslatende afsluiting van gemeenschappelijke regeling. *Voorstel*: *In artikel 31 a, tiende lid op te nemen: Daarbij wordt rekening gehouden met alle bekende feiten, overeenkomsten en risico's op de datum van het uittredingsbesluit plus een bedrag voor onvoorzien."* Door bij het berekenen van de uittreedsom (positief of negatief) te werken met een bedrag voor onvoorzien wordt recht gedaan aan het uitgangspunt dat de achterblijvers geen schade mogen ondervinden van de uittreding. Immers, als ná het uittreden van een deelnemer de kosten toenemen/het resultaat verslechtert lijden de achterblijvers extra schade, waar zij tevens voor een groter % op aanspreekbaar zijn. Hiertoe artikel 31a lid 12 van de regeling als volgt te wijzigen (geel gearceerd en onderstreept is toevoeging, doorhaling is verwijdering): "Recht op nabetaling bij opheffing van de grondbank ontstaat wanneer sprake is van een gerealiseerd positief ~~verwacht~~ eindsaldo. De nabetaling kan niet hoger zijn dan het bij uittreding verwachte eindsaldo". We onderschrijven dat bij een verwacht positief eindsaldo op moment van uittreden	overeenkomsten en risico's en onvoorziene kosten of resultaten. Het opnemen van de tekst ' plus een post onvoorzien", doet geen recht aan de berekening die er nu staat, juist omdat het er al onder wordt vervat. Let wel: Op basis van de situatie medio juni 2024 is het bepalen van het eindresultaat niet mogelijk want de onzekerheden zijn te groot. Een deelnemer kan uittreden maar de financiële relatie voor dit deel van de uittredingssom wordt nog niet verbroken; de deelnemer blijft naar evenredigheid van het toepasselijke percentage aansprakelijk tot het moment dat het verwachte eindsaldo wel kan worden bepaald. De vraag komt naar voren wanneer dat eindsaldo wel kan worden bepaald. Er blijft altijd een risico over dat het toch anders loopt dan voorzien. En zal dat niet zorgen voor een blokkade om met elkaar het verwachte eindresultaat te kunnen bepalen? Een mogelijke oplossing daarvoor kan recht doen aan de zorgen van Zuidplas. Voorgesteld wordt om in artikel 31, tiende lid (gevolgen van het verwachte eindsaldo voor uittreding) een aanvullende bepaling op te nemen. Hierdoor blijft de vertrekkende deelnemer dus financieel betrokken zij het alleen voor de vooraf gedefinieerde	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 eventuele risico's die in het bepalen van het eindsaldo niet zijn verdisconteerd 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 kunnen worden gemaakt wanneer sprake is van substantiële risico's welke niet in het eindsaldo kunnen worden verdisconteerd en er toch de wens bestaat het verwacht eindsaldo te bepalen. In de aanvullende afspraken worden tenminste de situatie en omstandigheden bepaald en de gevolgen voor de uittredende deelnemer als de omstandigheden zich voordoen.

	Onderwerp/ artikel Regeling	Uitleg/ inhoud zienswijze	Overwegingen AB Grondbank Zuidplas	Aanpassing regeling of toelichting op de regeling? (in geel gearceerd de aanpassing)
		een recht op nabetaling ontstaat, dat bij opheffing van de grondbank kan worden uitgekeerd. Er moet dan echter wel daadwerkelijk een positief eindsaldo gerealiseerd zijn	omstandigheden. Een dergelijke bepaling maakt een bepaling met een uitgesteld recht of plicht tot betaling als het niet mogelijk is het verwachte eindsaldo van de grondbank te bepalen, overbodig. Het eindsaldo wordt dan bepaald met eventueel aanvullende afspraken risico's die niet in het eindsaldo zijn verdisconteerd. In het twaalfde lid wordt aangegeven wanneer bij de uittreding het recht op nabetaling ontstaat: dat is als op het moment van uittreding een positief eindsaldo wordt verwacht. Dit is nu aangevuld zodat de nabetaling ook alleen plaats kan vinden als het eindsaldo daadwerkelijk positief is.	