



GRONDBANK RZG ZUIDPLAS

t.b.v. Raads en Statenbijeenkomst 31 maart 2025

Frank de Vogel – directeur Grondbank



Voorgeschiedenis

- 2002 landsdeelconvenant wordt de opgaven driehoek Rotterdam, Zoetermeer, Gouda vastgelegd. De naam Zuidplas werd al lang niet meer gebruikt
- 2004 Zuidplaspolder erkend als transformatiegebied in 5^e Nota R.O. voor wonen (15 - 30 k woningen), werken (200 ha) en glas (200 ha)
- 2004 Grondbank opgericht. Deelnemers: Rotterdam 40%, Provincie 40%, Gouda 6%, Waddinxveen 5% en Moordrecht, Nieuwerkerk, Zevenhuizen-Moerkapelle 9%
- Reden: door gronden te verwerven kon grondspeculatie worden voorkomen en met bezit kon de ontwikkeling worden gestuurd
- Duur:
 - bij start bepaald op 6 jaar
 - In 2010 verlengd met 5 jaar
 - In 2015 verlengd met 9 jaar
 - In 2024 verlengd met uiterlijk 10 jaar.



Rol/taak van de Grondbank

Doel van Grond in de loop van de tijd gewijzigd:

- Bij start in 2004 Grondbank: grondposities verwerven. Verkopen aan deelnemers en/of PPS (met deelnemers)
- Vanaf 2011: geen aankoop van gronden maar “stallingsbedrijf” gericht op uitname van de gronden, het initiëren van ontwikkelingen op haar gronden en goed beheren en verpachten
- Wijzing 2025: Doel niet aangepast. Verduidelijkt dat verkoop aan deelnemers en derden kan plaatsvinden

Geen eigen grondexploitaties, niet zelf ontwikkeling.

Werking van de Grondbank

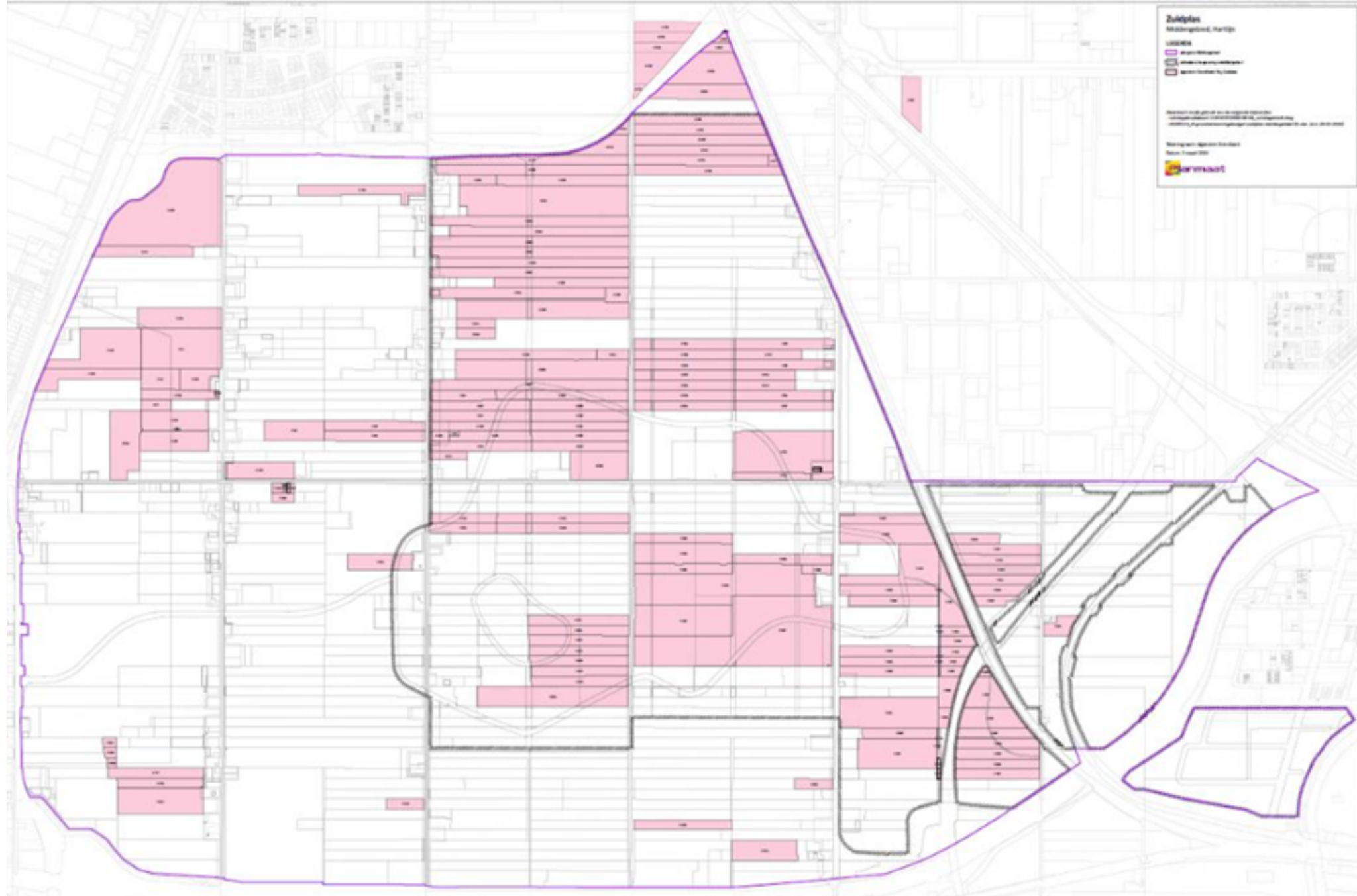
- DB (5 leden + adviseur)
 - Voorzitter pzh (Weverling) , plv vz (de Haas, Zuidplas) en 2^e plv vz (Zeegers, Rotterdam)
 - Leden: Gouda (Oppelaar) en Waddinxveen (Vleij)
 - Adviserend lid HHSK (van Capelle)
 - Gemiddeld 3 keer per jaar bijeen
 - 20 stemmen: 8, 8, 2, 1, 1
- AB
 - 10 leden uit de colleges + adviseur HHSK
 - 1 of 2 keer per jaar bijeen
 - 40 stemmen: 16, 16, 4, 2, 2
- Ambtelijk
 - Geen mensen in dienst
 - Directeur, secretaris, ondersteuning (inhuur), pachtmeester (inhuur), adm. kantoor, diverse adviseurs
 - Ambtelijk grondbankoverleg met vertegenwoordiging deelnemers



Ontwikkelingen sinds oprichting

- Grondbank: ca 350 ha grond verworven.
- Vanaf start: budgettair neutraal. Kosten van gronden werden geactiveerd op de boekwaarde van de gronden
- 2008 krediet/bankencrisis
- 2010 gemeente Zuidplas opgericht
- 2011 boekwaarde van de gronden te hoog → deelnemers jaarlijkse bijdragen betalen.
- Boekwaarde hoger dan getaxeerde waarde → verliesvoorziening binnen Grondbank (22 mln) en bij de deelnemers
- 2011 – 2013 verkoop 50 ha aan Zuidplas voor 23 mln.
- 2013 herijkingsstudie vastgesteld. Bijgesteld programma tot 7000 woningen
- 2019 concept ontwikkelingsvisie plangebied door Zuidplas vrijgegeven

Grondeigendom Grondbank





Overeenkomsten 2021, bestuursovereenkomst

- Bestuursovereenkomst Zuidplas – Provincie – Grondbank
 - Doel: afspraken voor op zo kort mogelijke termijn realiseren van woningbouw en bedrijventerrein in Plangebied
 - Afspraak tot verkoop van de gronden van de Grondbank aan Zuidplas t.b.v. de integrale gebiedsontwikkeling
 - Inhoudelijke afspraken wonen, werken, evz, mobiliteit (in deelovereenkomst uitgewerkt)
 - Gemeente eigen rekening en risico ontwikkelen
 - Grondbank ziet af van ontwikkelende en risicodragende rol
 - Via Grondbank ook Rotterdam, Waddinxveen en Gouda verbonden
 - Voorzitter Grondbank neemt deel aan Bestuurlijke Overleg Zuidplaspolder
- Zuidplas voortvarend gestart met voorbereiding



Overeenkomsten 2021

koopovereenkomst (1)

- Koopovereenkomst Grondbank- Zuidplas, inhoud
 - Koop van alle gronden (296 ha) en bezittingen, prijs marktconform vastgesteld
 - Naast prijs grond ook een tegemoetkoming voor in verleden gemaakte kosten en in toekomst te maken kosten
 - Tegemoetkoming zorgt voor **budgettair neutraal kunnen afsluiten** voor deelnemers
 - Ontbindende voorwaarden
 - geen definitief omgevingsplan
 - financieel- economisch niet meer uitvoerbaar
- Koopovereenkomst Grondbank- Zuidplas, gevolgen
 - Vrijval verliesvoorziening bij Grondbank en bij deelnemers in 2021
 - Einde aan deelnemersbijdrage per 2021
 - Focus in eerste instantie 'op de winkel passen' in afwachting van overdracht aan Zuidplas in 2024 of 2025. Nu in afwachting verdere ontwikkeling Cortelande



Overeenkomsten 2021

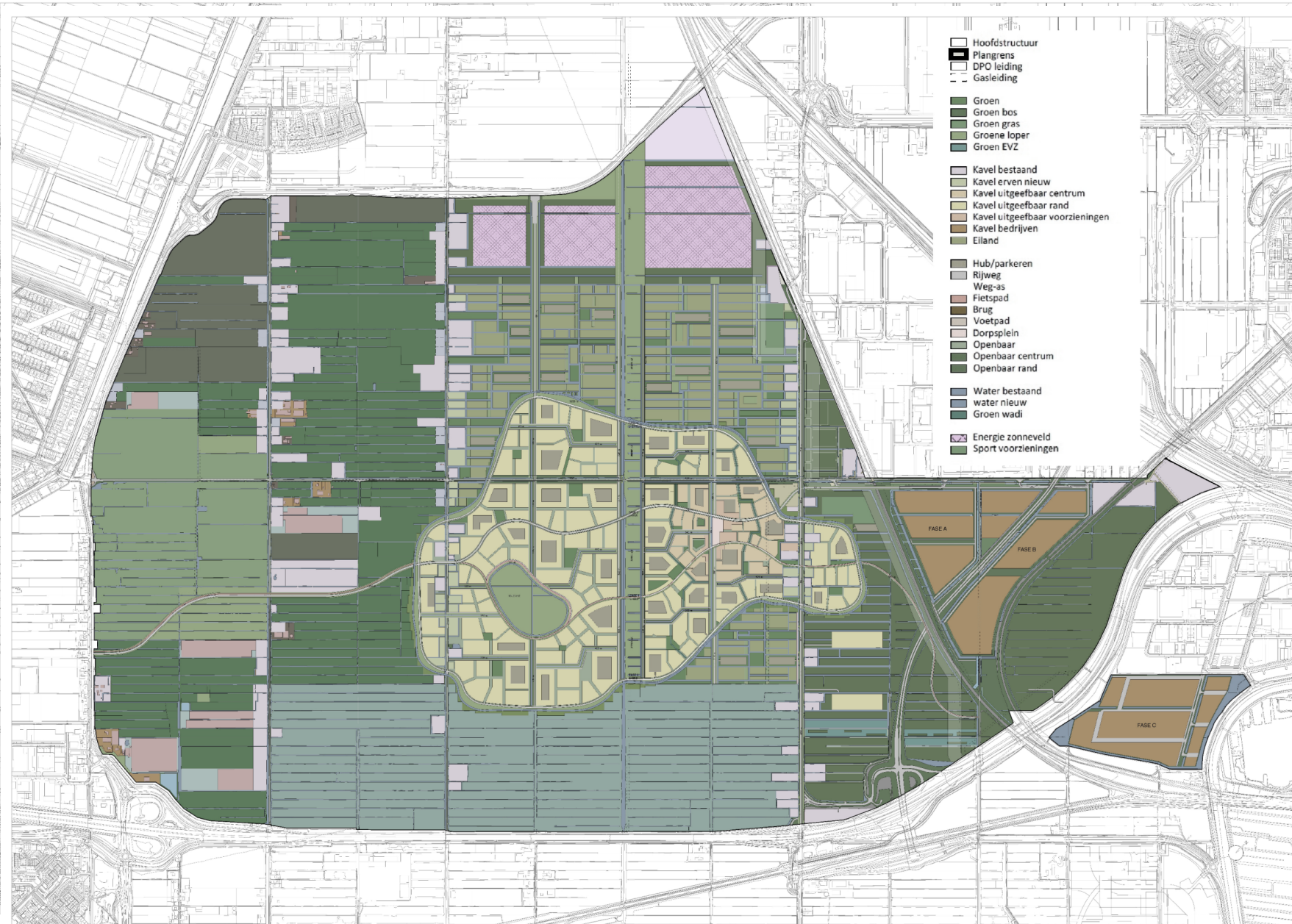
koopovereenkomst (2)

- Koopovereenkomst huidige stand van zaken
 - Koopovereenkomst is verlengd tot eind 2026
 - Aanpassing van de koopovereenkomst lijkt noodzakelijk
 - Hoewel in eerste instantie bedoeling was alle gronden in 1 keer uit te nemen heeft Zuidplas aangegeven dat dit niet mogelijk is. Wil wel eerste fase uitnemen
 - Zuidplas wil 1^e fase woningen realiseren met 2300 woningen, uitbreiding Doelwijk bedrijventerrein, Koning Willem 1 bos
 - Zuidplas is van mening dat besluit over 2^e fase financieel niet verantwoord is. Wel opgenomen in bestemmingsplan
 - Ook 1^e fase sluit met tekort. Gemeenteraad heeft Grex fase 1 vastgesteld maar budget slechts zeer beperkt vrijgegeven
 - Gesprekken over (aanpassingen) koopovereenkomst na traject Rijksadviseur

Ligging gronden

		ha
Gronden ontwikkelgebied		
	wonen en werken	170
	energielandschap	43
	zoekgebied duurzame energie	10
Gronden overige gronden		
	binnen middengebied	55
	buiten middengebied	9
Gronden met gebouwen		5
tot		290

Plankaart

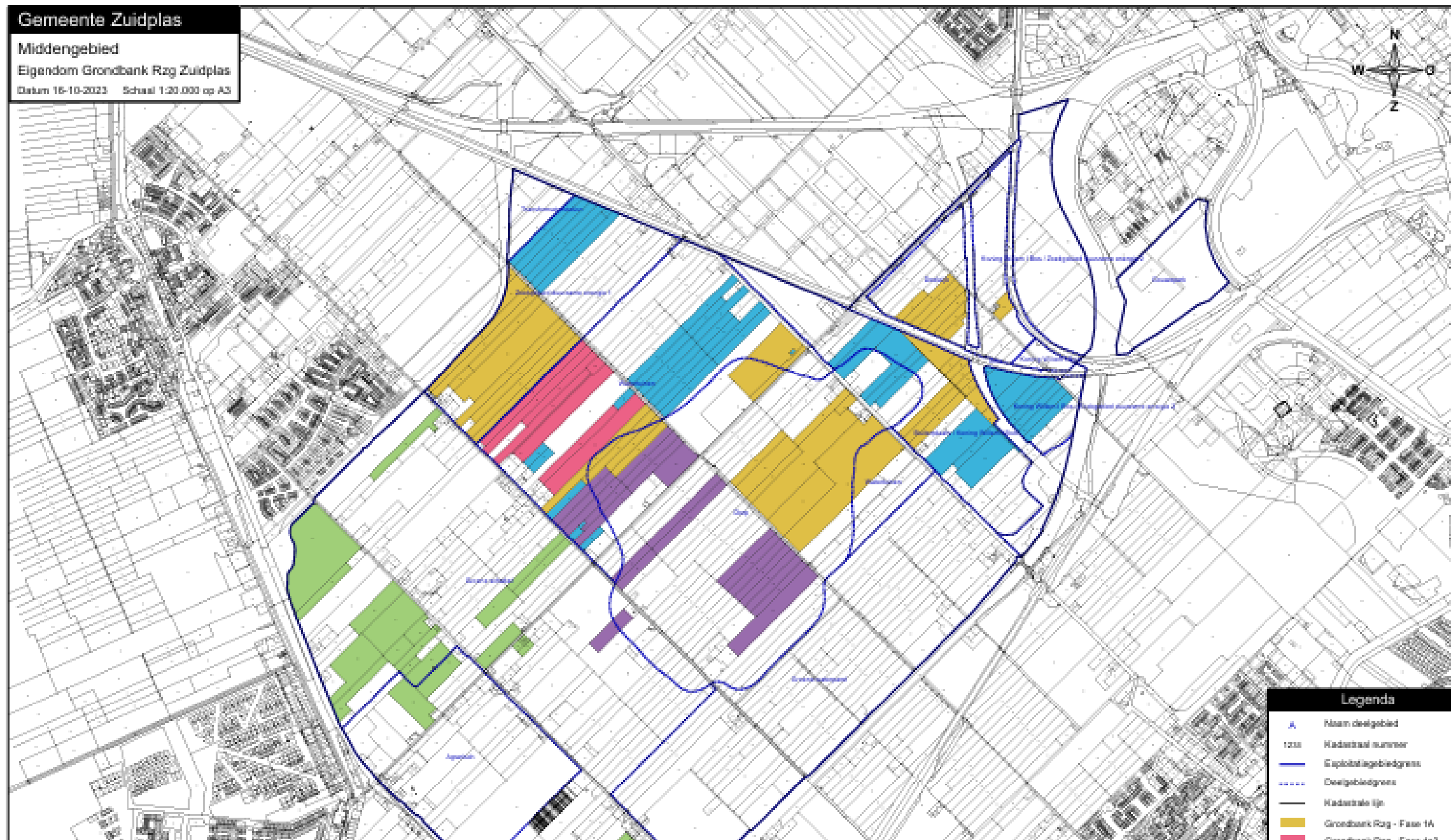


Gemeente Zuidplas

Middengebied

Eigendom Grondbank Rzg Zuidplas

Datum 16-10-2023 Schaal 1:20.000 op A3



Legenda

- Midden deelsgebied
- Kadasteraal nummer
- Exploitatiegebiedsgrens
- Deelsgebiedsgrens
- Kadasterale lijn
- Grondbank Rzg - Fase 1A
- Grondbank Rzg - Fase 1B
- Grondbank Rzg - Fase 1C
- Grondbank Rzg - Fase 1D





Financiële kern gegevens

- Grondbezit 290 ha
- Exploitatie
 - Rentekosten (€ 2,5 mln)
 - Kosten voor beheer en organisatie € 240 k
 - Inkomsten pacht en huur € 450 k
- Boekwaarde 97 mln, jaarlijks oplopend met ongeveer € 2,5 mln
- Financiering gemiddeld 2,66%, met leningenstaffel vanaf 31/12/2024:
 - € 35 mln 2 jaar
 - € 15,5 mln 5,6 8 en 10 jaar
- Belangrijkste risico's: waardeverlies gronden (65 mln) en rente

Uittreding

- Uittreden is een recht en altijd mogelijk
- Uiterlijk per 1 januari jaar t , besluit tot uittreden genomen in $t-2$.
- Geen van deelnemers onevenredig voor- of nadeel
- Risico's bij uittreding betrokken worden
- Gevolgen risico grondverlies kunnen zeer groot
- Daarom toekomstige ontwikkeling toch bij de uittreding betrokken
- Uittreder betaalt uittreedsom bestaande uit:
 - Bijdrage in operationele kosten
 - Risico
 - Berekend op basis van verwacht eindsaldo
 - Indien negatief → uittreder betaalt
 - Indien positief → recht op nabetaling. Betaling pas als eindsaldo is gerealiseerd

Instellen adviescommissie

In artikel 24a, eerste en tweede lid, van de Wgr is het instellen van een commissie vastgelegd.

- Op voorstel van de raden van de deelnemende gemeente **gezamenlijk** (alle deelnemers moeten akkoord gaan, AB kan niet zelf commissie instellen)
- Het AB wordt dan geacht binnen redelijk termijn na indiening van het voorstel van de raden de commissie in te stellen met daarbij regelen over het functioneren (een reglement met bevoegdheden, taken, werkwijze en samenstelling)
- Vervolgens krijgen de raden van de deelnemers de gelegenheid hun wensen en bedenkingen naar voren te brengen
- Op basis van de wensen en bedenkingen stelt het AB een gemeenschappelijke adviescommissie in
- De deelnemers dragen leden uit hun raad aan als lid van de commissie