



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

te besluiten

Bijgaande zienswijzenbrief inzake de Gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas 2015 vast te stellen.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Rotterdam is sinds 2004 deelnemer (voor 40%) in de gemeenschappelijke regeling "Grondbank RZG Zuidplas". In 2003 is Zuidplaspolder in het kader van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening aangewezen als grootschalige woningbouwlocatie. Om strategisch gronden te kunnen verwerven en de gebiedsontwikkeling te faciliteren is in 2004 de Grondbank opgericht.

Het Dagelijks Bestuur van de Grondbank zond u op 28 maart jl. een brief (24bb002021) met een concept wijzigingsbesluit voor de gemeenschappelijke regeling, een toelichtende 'was-wordt tabel' en de ontwerp programmabegroting 2025 van de Grondbank, met de uitnodiging om de Grondbank zienswijzen toe te sturen. Het Dagelijks Bestuur zal de ingekomen reacties op 27 juni a.s. bespreken, waarna het Algemeen Bestuur van de Grondbank de stukken in zijn vergadering op 11 juli zal behandelen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Via een wethoudersbrief is een toezegging afgedaan over twee recente brieven van de Grondbank (23bb004999 en 23bb007278). In deze toezegging stond al de aankondiging over het aankomende verzoek tot zienswijze op verlenging en aanpassing van de gemeenschappelijke regeling en de conceptbegroting 2025 van de Grondbank.

Toelichting:

Wijziging gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas

De gemeenschappelijke regeling Grondbank (uit 2015) moet om twee redenen gewijzigd worden. Ten eerste vanwege de verlenging van de Grondbank en ten tweede dient de



regeling ook (verplicht) te worden gewijzigd in verband met de in 2022 gewijzigde Wet op de gemeenschappelijke regelingen (Wgr).

De belangrijkste inhoudelijke gewijzigde punten betreffen:

- *De looptijd van de Grondbank*
Voorgesteld wordt een looptijd van 10 jaar omdat een periode van onbepaalde tijd op gespannen voet staat met de wens om de gemeenschappelijke regeling zo kort mogelijk voort te zetten en bij een kortere periode dan 10 jaar (bijvoorbeeld 5 jaar) een ongewenste situatie kan ontstaan als de uitname van de gronden t.b.v. de gebiedsontwikkeling in het Middengebied niet binnen vijf jaar plaatsvindt, hetgeen niet uit te sluiten is.
- *De mogelijkheid tot uittreding*
De huidige tekst van de GR biedt de deelnemers de mogelijkheid om eens per 5 jaar uit te treden. Voorgesteld wordt dat te wijzigen in de mogelijkheid om elk jaar uit te treden.
- *De voorwaarden voor uittreding*
De Wgr schrijft voor dat de voorwaarden tot uittreding en de (financiële) gevolgen van de uittreding voor de uittreder en de achterblijvende deelnemers moeten worden opgenomen in de gemeenschappelijk regeling. Gehanteerd 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.

Verlenging Grondbank

De Grondbank eindigt, zonder ingrijpen, op 31 december 2024. Door de sterk gewijzigde economische omstandigheden is Zuidplas tot de conclusie gekomen dat het vaststellen van een integrale grondexploitatie voor de gehele ontwikkeling, en daarmee de middelen te hebben om in één transactie de volledige positie van de Grondbank over te nemen, momenteel niet mogelijk is. Om die reden is door de Grondbank onderzocht welke scenario's er ná 2024 mogelijk zijn, wat de voor- en nadelen zijn van deze scenario's en wat het voorkeursscenario is. In een brief van 30 oktober 2023 (23bb007278) heeft de Grondbank de analyse van de scenario's met u gedeeld. Het Algemeen Bestuur van de Grondbank heeft besloten dat verlenging van de Grondbank het voorkeursscenario is, omdat verlenging het beste aansluit bij de oorspronkelijke uitgangspunten, de gemaakte (bestuurlijke) afspraken en het beleid van deelnemers (inclusief het deelnemingenbeleid van Rotterdam). Het leidt ook tot de minste financiële impact op korte termijn voor de Grondbank (en daarmee haar partners) én past bij het streven naar een budgettair neutrale afwikkeling van de Grondbank.

Op grond van de Wet gemeenschappelijke regeling moet minimaal 2/3 van de deelnemers (deelnemerspercentage speelt geen rol) instemmen met een verlengingsvoorstel. Dit betekent dat vier van de vijf deelnemers van de Grondbank moeten instemmen.

Wij ondersteunen de keuze voor verlenging van de Grondbank. Dit sluit het beste aan bij de oorspronkelijke uitgangspunten, de gemaakte (bestuurlijke) afspraken en ons eigen deelnemingenbeleid. Het leidt ook tot de minste financiële impact op korte termijn voor Rotterdam én past bij ons voortdurende streven naar een budgettair neutrale afwikkeling van de Grondbank.



Niet verlengen van de Grondbank zal leiden tot een fors verlies op korte termijn van waarschijnlijk tientallen miljoenen, waarvan Rotterdam 40% zal moeten dragen. Inhoudelijk ondersteunen wij de keuze voor een 10-jaars verlenging en de opzet voor de uittreedvoorwaarden, waarbij er geen onnodige drempels worden opgeworpen om uittreden te bemoeilijken en anderzijds achterblijvende deelnemers geen schade ondervinden van het uittreden van een deelnemer.

Zienswijzen

Op grond van artikel 51 Wgr wordt het ontwerp van een wijziging van een gemeenschappelijke regeling door de colleges van B en W en Gedeputeerde Staten aan de raden en Provinciale Staten van de deelnemende gemeenten en de Provincie toegezonden, waarop de vertegenwoordigende organen hun zienswijzen over het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de colleges, onderscheidenlijk Gedeputeerde Staten.

Wel focussen wij op een zo spoedig als mogelijke beëindiging van de Grondbank, zonder jaarlijkse financiële (deelnemers)bijdragen en een budgettair neutrale afsluiting. Daarnaast moeten er zo snel mogelijk nieuwe afspraken komen tussen de Grondbank en Zuidplas over de verkoop van de gronden voor de 1e fase (ca. 1/3 van de gronden Grondbank).

Begroting 2025

De Grondbank vraagt u om een zienswijze op de ontwerpbegroting voor 2025. Deze begroting is gebaseerd op de afspraken tot budgettair neutraal afsluiten van de Grondbank. Er is daarom geen deelnemersbijdrage opgenomen. De mogelijkheid tot het geven van een zienswijze op de begroting van de Grondbank is een jaarlijks terugkerende actie op grond van artikel 26 van de Gemeenschappelijke Regeling van de Grondbank (waarin wordt verwezen naar artikelen 58, 58B en 59 van de Wgr).

De insteek van de begroting 2025 is gelijk aan die van vorig jaar, omdat de doelstelling, de werkzaamheden (gronden beheren/verpachten tot verkoop aan Zuidplas) en uitgangspunt van budgettair neutraal afsluiten ongewijzigd blijven. Het advies is om geen zienswijze in te dienen op de begroting 2025 van de Grondbank.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Aan het gevraagde besluit over de zienswijze op de aanpassing van de gemeenschappelijke regeling en de programmabegroting zitten geen financiële en juridische consequenties. De financieel, juridische positie blijft ongewijzigd voor Rotterdam.

Risico's

De afwikkeling van de Grondbank staat in sterke relatie tot het onherroepelijk worden van de bestemmingen wonen en werken in het Middengebied. Als deze bestemmingen niet onherroepelijk worden, gaat de verkoop van de gronden aan de gemeente Zuidplas niet door. In dat geval zijn de gronden van de Grondbank niet meer waard dan de 'agrarische' waarde. In een dergelijke extreme situatie zal het totale verlies voor de Grondbank tussen de € 60 en € 70 mln. kunnen bedragen. In een dussdanig scenario, bij het beperkt of het geheel ontbreken van ontwikkelingsinitiatieven zal dit bedrag (grotendeels) afgeboekt dienen te worden. De deelnemers dienen dan het tekort op de balans aan te zuiveren. Voor Rotterdam zou dit maximaal € 28 mln. kosten. De toegenomen discussie op nationaal niveau over de mate waarin bodem en water sturend moeten zijn bij gebiedsontwikkelingen kunnen de uitvoering van het project beïnvloeden.



Het risico (voor Rotterdam) is voor een bedrag van € 7 mln. (kans van 25%) opgenomen in de benodigde weerstandscapaciteit.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, l.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

- Wijzigingsbesluit gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas
- 'Was-wordt' tabel bij wijzigingsbesluit
- Ontwerp programmabegroting 2025 Grondbank RZG Zuidplas



Ontwerpbesluit zienswijzen ontwerp-wijzigingsbesluit Gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas 2015

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gezien het ontwerp-wijzigingsbesluit Gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas 2015;

gelezen de conceptzienswijzenbrief, vastgesteld door het college op 21 mei 2024;

gelet op de artikelen 51 en 59 van de Wet gemeenschappelijke regelingen;

overwegende dat:

- De raad in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen omdat Rotterdam sinds 2004 deelnemer is (voor 40%) in de gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas 2015;
- Thans een ontwerpbesluit tot wijziging van de regeling is opgesteld en de raad in de gelegenheid gesteld is zienswijzen in te dienen;
- Het dagelijks bestuur van de Gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas 2015 een ontwerp programmabegroting 2025 van de Grondbank heeft aangeboden, waarbij wij in de gelegenheid zijn gesteld zienswijzen in te dienen,

besluit:

de zienswijzenbrief, zoals aangeboden door het college, vast te stellen, waarmee:

- Geen zienswijze wordt ingediend ten aanzien van het ontwerp-wijzigingsbesluit Gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas 2015;
- Geen zienswijze wordt ingediend ten aanzien van de conceptbegroting 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,