



Aan de commissie
Bouwen, Wonen en Buitenruimte

Beste commissieleden,

In de commissie BWB van 25 oktober 2023 heb ik u toegezegd (23bb007226) om met een reactie te komen op de brief van de Grondbank RZG Zuidplas van 10 juli 2023 (23bb004999). Op 30 oktober 2023 heeft de Grondbank een vervolgbrief gestuurd (23bb007278), waarin de raden en staten van de deelnemers van de Grondbank worden geïnformeerd over de voorlopige conclusie ten aanzien van de Grondbank-scenario's. In deze afdoening geef ik een toelichting en reactie op beide Grondbank-brieven.

Geen afname van alle gronden uit grondbank door Zuidplas

De aanleiding van de (eerste) brief van de Grondbank was dat de gemeente Zuidplas tot de conclusie is gekomen dat het vaststellen van een integrale grondexploitatie voor de gehele ontwikkeling rondom het Vijfde Dorp voor haar onverantwoord is. Dit betekent dat zij daarmee ook niet de middelen heeft om in een transactie de volledige positie van de Grondbank over te nemen. De in 2021 met de Grondbank gesloten koopovereenkomst biedt Zuidplas de mogelijkheid om uiterlijk 31 december 2023 de overeenkomst te ontbinden als de (integrale) grondexploitatie niet door de gemeenteraad is vastgesteld.

De gemeente Zuidplas heeft verzocht om met de Grondbank in gesprek te treden over aanpassing van de koopovereenkomst zodat deze passend is bij een gefaseerde ontwikkeling van het Middengebied en er voor de eerste fase een eerste tranche van de grondpositie van de Grondbank kan worden overgenomen. Onderdeel van dat gesprek zal zijn onder welke (rand-)voorwaarden en in welk tempo de resterende posities kunnen worden overgenomen door Zuidplas. Het Algemeen Bestuur van de Grondbank heeft aangegeven bereid te zijn dit gesprek met de gemeente Zuidplas te voeren.

Laat ik vooropstellen dat ik begrip heb voor de onfortuinlijke situatie waarin Zuidplas zich bevindt. De forse stijging de afgelopen periode van de (bouw)kosten in combinatie met stijgende (hypotheek)rente en stagnerende VON-prijzen hebben de haalbaarheid van alle gebiedsontwikkelingen in Nederland onder forse druk geplaatst. Het is dan ook niet verrassend dat het Zuidplas niet lukt om middenin een dergelijke 'perfect storm' voor een uiterst complexe gebiedsontwikkeling zoals het Vijfde Dorp een integrale grondexploitatie te starten. Een analyse door de Grondbank-leden van de grondexploitatie op hoofdlijnen



en de (geheime) second opinion die Zuidplas met de Grondbank heeft gedeeld, bevestigt dat een integrale grondexploitatie momenteel financieel haalbaar is.

Zuidplas heeft, ondanks de huidige tegenwind, het (publiekrechtelijke) proces onverminderd doorzet. Het ontwerpbestemmingsplan voor het gehele ontwikkelingsgebied (o.a. het Vijfde Dorp en bedrijfsterreinen) is inmiddels door de raad van Zuidplas vastgesteld en het bestemmingsplan voor de omliggende gebieden (o.a. natuur, ecologische verbindingszone en bestaande (agrarische) bedrijvigheid) heeft vanaf 10 november jl. voor 6 weken ter inzage gelegen. De raad van Zuidplas heeft op 24 oktober jl. de Nota van Uitgangspunten voor de gehele gebiedsontwikkeling en de grondexploitatie voor de 1^e fase vastgesteld, waarbij ten aanzien van de grondexploitatie de raad van Zuidplas slechts een klein deel van het krediet heeft vrijgegeven en er wordt toegewerkt naar een definitief go-no go moment najaar 2024.

Verlenging koopovereenkomst

De eerste (ambtelijke) gesprekken over de aanpassing van de koopovereenkomst zijn inmiddels gestart.

Gezien de beperkte beschikbare tijd tot het verlopen van de huidige koopovereenkomst is in het overleg van het Dagelijks Bestuur van de Grondbank op 20 december 2023 een verlenging van de koopovereenkomst (verlenging van de ontbindende voorwaarde) overeengekomen.

De precieze (financiële) effecten van de gefaseerde uitname door Zuidplas van de gronden van de Grondbank kunnen momenteel nog niet precies worden ingeschat. Zoals valt te lezen in de eerste brief, is het maximale risico voor de Grondbank (in het worst case scenario als de gronden niet worden uitgenomen bij geheel niet ontwikkelen) € 70 mln, wat gegeven het deelnemerspercentage van 40% van Rotterdam voor Rotterdam een maximaal risico van € 28 mln. betekent. Het uitgangspunt en streven is en blijft om de Grondbank uiteindelijk budgetneutraal af te kunnen sluiten.

Verlenging Grondbank

De Grondbank (gemeenschappelijke regeling) eindigt, zonder ingrijpen, per 1 januari 2025. Zuidplas kan voor die datum de gronden echter niet overnemen. 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 de (tweede) brief van 30 oktober 2023 (23bb007278) deelt de Grondbank de analyse van de scenario's en de door het bestuur van de Grondbank ondersteunde conclusie dat verlenging van de Grondbank het voorkeursscenario is.

De Grondbank heeft een vijftal scenario's grondig uitgewerkt, waarbij de scenario's zijn getoetst aan de mate van zeggenschap, democratische legitimatie, financiële consequenties en financiering, praktische uitvoering, risico's en aansluiting bij de koopovereenkomst met Zuidplas. Ik deel de conclusie dat verlenging van de Grondbank het voorkeursscenario moet zijn, omdat dit 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 ons streven naar een budgettair neutrale afwikkeling van de Grondbank.

De Grondbank zal in Q1 2024 een voorstel tot verlenging voorleggen aan het Algemeen Bestuur van de Grondbank, waarna er een zorgvuldige zienswijzen- en bezwarenprocedure wordt doorlopen waarbij u (en de raden en staten van de andere



deelnemers) uw zienswijzen kenbaar kan maken. In het verlengingsproces van de Grondbank worden ook de wijzigingen die voortkomen uit de wetswijziging van de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) meegenomen, zoals het opnemen van voorwaarden voor uittreden en liquidatie.

Het is de verwachting dat u in maart/april 2024 de concepttekst van de aangepaste gemeenschappelijke regeling ter zienswijze krijgt aangeboden, tegelijkertijd met de uitvraag voor een zienswijze op de conceptbegroting 2025 en meerjarenbegroting 2026-2028, anticiperend op een positieve zienswijze van de deelnemers. In Q3 2024 krijgt u dan de definitieve tekst voorgelegd met verzoek tot instemming, waarna het college het mandaat heeft om het daadwerkelijke besluit tot wijziging van de gemeenschappelijke regeling te nemen.

Hiermee vertrouw ik u voldoende te hebben geïnformeerd en de toezegging "reactie op de brief van Grondbank Zuidplas over ontwikkelingen Middengebied Zuidplaspolder" (23bb007226) hiermee te hebben afgedaan.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen