Aan de Provinciale Staten van Zuid-Holland en de raden van de gemeenten Gouda, Rotterdam, Waddinxveen en Zuidplas

Ons kenmerk	Uw kenmerk	Bijlagen	Datum
2025GB/mjkva/814	-	2	12 november 2025

GRONDBANK RZG
ZUIDPLAS

Postbus 29
2910 AA Nieuwerkerk a/d IJssel
Bezoekadres
Raadhuisplein 1
2914 KM Nieuwerkerk a/d IJssel

A.E.L. Lindhout
secretaris Grondbank RZG Zuidplas
ael.lindhout@pzh.nl

Telefoon
06-18309578

Onderwerp
Ontwikkeling Cortelande en begrotingswijziging 2026

Geachte heer / mevrouw,

De gemeenteraad van Zuidplas heeft op 14 mei 2024 het bestemmingsplan "Middengebied Zuidplaspolder 1" vastgesteld. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn door twintig partijen ontvankelijke beroepen aangetekend bij de Raad van State waaronder door het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) en Rijkswaterstaat (RWS). In oktober 2024 heeft minister Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening dhr. Kuijken als onafhankelijk adviseur voor de gebiedsontwikkeling van het Middengebied benoemd die met de meest betrokken publieke partijen in gesprek is gegaan om te onderzoeken wat nodig is om de ontwikkeling van Cortelande te kunnen starten. In de jaarrekening 2024 van de Grondbank zijn wij hier nader op ingegaan.

Verzoek aan de Grondbank
Vlak voor het zomerreces heeft dhr. Kuijken om een gesprek met de voorzitter van de Grondbank verzocht. Dit gesprek heeft op 28 augustus 2025 plaatsgevonden. In het gesprek schetste de adviseur de ontwikkelingen van zijn gesprekken. Hij gaf aan dat op het gebied van de waterhuishouding en mobiliteit de gesprekken positief verliepen en dat een oplossing voor de ingediende bezwaren door het HHSK en RWS in zicht was. Dit vroeg wel een forse financiële bijdrage van met name de rijksoverheid in het mobiliteitspakket. Ook gaf hij aan dat de gemeente Zuidplas binnen de kaders van het bestemmingsplan "Middengebied Zuidplaspolder 1" mogelijkheden tot aanpassingen zag die een positief effect hebben op het financieel kader van de gebiedsontwikkeling. Ondanks deze aanpassingen resteerde een fors tekort op dit financieel kader waarvoor voor een deel een subsidie van het Rijk zou kunnen worden aangevraagd. Deze subsidie zou echter onvoldoende zijn om te komen tot een sluitend financieel kader. Hij verzocht de Grondbank om hieraan voor € 22 miljoen bij te dragen hetgeen hij, gezien het grote belang dat de Grondbank bij de ontwikkeling heeft, te rechtvaardigen vond. Immers, indien Cortelande niet tot ontwikkeling komt, zal de Grondbank een verlies leiden dat veel groter is dan dit bedrag. Dit risico is in de risicoparagraaf van de jaarrekening van de Grondbank ingeschat op maximaal € 65 miljoen. Dhr. Kuijken gaf aan dat de gemeente Zuidplas zich bereid heeft verklaard om alle gronden, bezittingen en verplichtingen van de Grondbank eind 2026 over te nemen zodat de Grondbank

kan worden geliquideerd. De gemeente Zuidplas wordt daarmee als ontwikkelende gemeente geheel risicodrager voor de ontwikkeling.

Afwegingen Dagelijks Bestuur
Het verzoek van dhr. Kuijken is in enkele vergaderingen van het Dagelijks Bestuur (DB) van de Grondbank besproken waarbij dhr. Kuijken zijn verzoek tijdens één van de vergaderingen ook nader heeft toegelicht. In het DB zijn zowel de individuele deelnemersbelangen als het collectieve belang van de Grondbank in de bespreking betrokken. Vanuit dat laatste belang acht het DB het omarmen van het voorstel van dhr. Kuijken een passende beheersmaatregel om het risico op een mogelijk groter financieel verlies van de Grondbank dan de gevraagde bijdrage, te beperken. Het DB heeft dan ook de intentie uitgesproken om mee te werken aan het verzoek bij te dragen aan het sluitend krijgen van het financieel kader. Daarbij is de mogelijkheid open gehouden om dit via de Grondbank te doen of buiten de Grondbank om via een aparte bestuursovereenkomst. Tevens is aangegeven dat de Raden en Staten het verzoek nog dienen te beoordelen en dat de Grondbank dit wil doen via het in procedure brengen van een begrotingswijziging.

Voor meer informatie verwijzen we u naar de schriftelijke reactie van het DB aan dhr. Kuijken die als bijlage is bijgevoegd.

Eindadvies dhr. Kuijken
Onlangs heeft de dhr. Kuijken zijn eindadvies aan de minister aangeboden. Uit het advies van dhr. Kuijken blijkt dat met aanvullende maatregelen de realisatie van Cortelande mogelijk is. Alle direct betrokken partijen (Rijk, Waterschap, Provincie en gemeente Zuidplas) hebben op 16 oktober 2025 aangegeven de oplossingsrichting te steunen. Dit advies vormt nu de basis om tot bestuurlijke afspraken te komen. Onderdeel daarvan is het omzetten van de intentie van het DB om € 22 miljoen bij te dragen naar een definitief besluit.

Bijdrage via de Grondbank: begrotingswijziging 2026
Het instemmen met de gevraagde bijdrage zal via de lijn van aanpassing van de vigerende Koopovereenkomst moeten plaatsvinden. Het DB is bevoegd om privaatrechtelijke overeenkomsten te sluiten en dus ook tot het aanpassen van de Koopovereenkomst. Echter, die bevoegdheid wordt begrensd omdat de financiële gevolgen moeten passen binnen de vastgestelde begroting van de Gemeenschappelijke Regeling. Dit volgt uit het stelsel van de Wet gemeenschappelijke regelingen en het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), die beide voorschrijven dat uitgaven en verplichtingen van het openbaar lichaam in de begroting moeten zijn opgenomen om een transparant en verantwoord financieel beleid te waarborgen. Anders zou het afbreuk doen aan de democratische controle en goedkeuring van het Algemeen Bestuur (AB). Op dit moment passen de financiële gevolgen van een eventuele aanpassing van de Koopovereenkomst niet binnen de vastgestelde begroting 2026. Het DB kan wettelijk gezien dus niet zelfstandig besluiten tot het aanpassen van de Koopovereenkomst totdat het AB de begroting heeft gewijzigd. Daartoe is bijgevoegde begrotingswijziging opgesteld.
Deze wijziging gaat uit van het in 2026 overdragen van alle bezittingen en schulden van de Grondbank aan de gemeente Zuidplas tegen een koopprijs

€ 22 miljoen lager dan de boekwaarde op het moment van overdracht. Rekening wordt gehouden met kosten voor liquidatie van de Grondbank. Na verkoop van de Gronden resteert een tekort van € 22 miljoen welk bedrag naar rato door de deelnemers aan de Grondbank dienen bij te dragen opdat de Grondbank kan worden opgeheven.

De begrotingswijziging biedt het DB de mogelijkheid om de koopovereenkomst aan te passen. Het verplicht het DB hiertoe overigens niet, zodat ook een bijdrage van de deelnemers buiten de Grondbank via een bestuursovereenkomst mogelijk blijft.

Zienswijze
U wordt uitgenodigd een zienswijze te geven op bijgevoegde begrotingswijziging 2026. Het bestuur van de Grondbank zal de ontvangen zienswijze beoordelen en de ontvangen zienswijzen bij het besluit over de begrotingswijziging betrekken.
U kunt uw zienswijze inzenden ter attentie van de secretaris van de Grondbank, de heer A.E.L. Lindhout, Postbus 29, 2910 AA Nieuwerkerk aan den IJssel. We verzoeken u uw reactie voor 1 maart 2026 aan ons te sturen.

Hoogachtend,
het Dagelijks Bestuur van de Grondbank RZG Zuidplas,

de secretaris,

A.E.L. (Arjan) Lindhout

de voorzitter,

A. (Arne) Weverling