

afdeling
Vastgoed, grondzaken en
ontwikkeling
zaaknummer
1610173

telefoon
140182

gouda
13 januari 2026

onderwerp
Zienswijze begrotingswijziging 2026 Grondbank

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten:

1. Een zienswijze in te dienen bij de Grondbank RZG Zuidplas op de voorgelegde begrotingswijziging 2026, conform bijgevoegd concept zienswijzenbrief (bijlage 1).

Toelichting

De gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas (hierna Grondbank) heeft op 12 november 2025 een brief aan zijn deelnemers gestuurd met een uitnodiging om een zienswijze in te dienen op het voorstel voor een begrotingswijziging 2026. De begrotingswijziging ziet op de aanpassing van de begroting 2026. Daarmee wordt het Dagelijks bestuur van de Grondbank in staat gesteld om de met de gemeente Zuidplas in 2021 gesloten koopovereenkomst te actualiseren. Dat vormt de juridische grondslag voor het leveren van een bijdrage aan de (financiële) haalbaarheid van Cortelande, waarmee de Grondbank kan worden opgeheven.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

De gemeente Gouda wordt door de Grondbank uitgenodigd om een zienswijze in te dienen op de voorgestelde begrotingswijziging 2026 (bijlage respectievelijk 2 + 3). De begrotingswijziging ziet op de aanpassing van de in 2021 tussen de gemeente Zuidplas en de Grondbank gesloten koopovereenkomst.

2 Argumenten

2.1 *Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de intentie uitspraak van het DB Grondbank om een bijdrage te leveren.*

Op 28 augustus heeft de heer Kuijken aan de Grondbank gevraagd om een bijdrage te leveren aan de gebiedsontwikkeling Cortelande. De heer Kuijken is door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) gevraagd een rol te vervullen als onafhankelijk adviseur voor de gebiedsontwikkeling Cortelande. Aanleiding hiervoor waren o.a. de beroepen die het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en Rijkswaterstaat hebben aangetekend bij de Raad van State tegen het door de gemeenteraad van Zuidplas vastgestelde bestemmingsplan voor het Middengebied van de Zuidplaspolder.

In het Dagelijks Bestuur (DB) van 23 september is duidelijk geworden dat het gevraagde bedrag € 22 mln. bedraagt bij volledige overdracht van de voorraad gronden aan de gemeente Zuidplas in 2026. In de bespreking zijn zowel de individuele deelnemersbelangen als het collectieve belang van de Grondbank betrokken. Vanuit het collectieve belang achtte het DB het omarmen van het voorstel van dhr. Kuijken een passende beheersmaatregel om het risico op een mogelijk groter financieel verlies (max. € 65 mln.) van de Grondbank te beperken. Het DB heeft 30 september per brief aan Kuijken de intentie uitgesproken om mee te werken aan het verzoek om bij te dragen (bijlage 4).

2.1.2 *Hiermee wordt gehoor gegeven aan het unaniem door betrokkenen gedragen eindadvies Kuijken.*

Op 12 november is het eindadvies van Kuijken openbaar geworden (bijlage 5), met uitzondering van de bijlage met de financiële informatie. Uit het advies van Kuijken blijkt dat met aanvullende maatregelen (water en mobiliteit) de realisatie van Cortelande mogelijk is. Alle direct betrokken partijen (Rijk, Waterschap, Provincie en gemeente Zuidplas) hebben op 16 oktober 2025 aangegeven het daarover eens te zijn. 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 mln. bij te dragen naar een definitief besluit.

2.1.3 Toekenning WOMO / gebiedsbudget is via toegezegde subsidie verzekerd.

Op 10 november heeft het Rijk bekend gemaakt dat Zuidplas in totaal € 208 mln. toegekend krijgt voor Cortelande (€ 130 mln. voor mobiliteit en € 78 mln. voor woningbouw). Deze bijdragen gecombineerd met de bijdragen van Provincie Zuid-Holland (€ 30 mln. voor met name langzaam verkeer) en de gevraagde bijdragen aan de grondeigenaren (waaronder de Grondbank) leiden tot een voor Zuidplas financieel acceptabele gebiedsontwikkeling.

De definitieve toekenning vanuit het Rijk vindt plaats tijdens BO MIRT, vermoedelijk in januari 2026, waarbij nadere afspraken over kaders en randvoorwaarden worden vastgelegd.

2.1.4 Met de begrotingswijziging 2026 Grondbank kan de grondbank de koopovereenkomst aanpassen en in lijn brengen met de bijdrage vanuit de Grondbank

Vanuit de Grondbank is op 12 november een brief gestuurd naar de raden en provinciale staten van de deelnemers met daarin het verzoek om uiterlijk 1 maart 2026 een zienswijze te geven op de begrotingswijziging 2026.

Het instemmen met de gevraagde bijdrage van € 22 mln. verloopt via aanpassing van de vigerende koopovereenkomst tussen de Grondbank en Zuidplas. De begrotingswijziging biedt het DB de mogelijkheid om de koopovereenkomst aan te passen, omdat de financiële gevolgen van een aanpassing van de koopovereenkomst niet binnen de vastgestelde begroting 2026 past.

De begrotingswijziging gaat uit van het in 2026 overdragen van alle gronden van de Grondbank aan de gemeente Zuidplas tegen een koopprijs die € 22 mln. lager is dan de boekwaarde op het moment van overdracht. Nadat de Grondbank al haar gronden aan Zuidplas heeft verkocht en daarmee zekerheid is dat de Grondbank kan worden opgeheven zal er voor de Grondbank een tekort resteren van € 22 mln. De deelnemers van de Grondbank moeten dit tekort, naar rato van hun deelnemerspercentage, bijdragen. Voor Gouda betekent dit een bijdrage van € 1.320.000. (o.b.v. 6% deelname). Met de verkoopopbrengst van de gronden en de bijdrage vanuit de deelnemers kan de Grondbank haar leningen aflossen, waarna de gemeenschappelijke regeling Grondbank kan worden opgeheven.

1.1.5 Met aanpassing van de koopovereenkomst kan worden toegewerkt naar financiële afwikkeling van de Grondbank en opheffing van de gemeenschappelijke regeling.

Voor opheffing zijn de regels en de te doorlopen stappen vastgelegd in de gemeenschappelijke regeling in art. 33 ('Opheffing'). Als eerste besluiten de deelnemende colleges en gedeputeerde staten tot het opheffen van de gemeenschappelijke regeling. Dit kan op voorstel van het Algemeen Bestuur van de Grondbank zijn, maar dat mag ook uit eigen beweging worden gedaan. Vervolgens besluit het Algemeen Bestuur tot liquidatie, waarna een concept-liquidatieplan ter advisering wordt voorgelegd aan de raden van de deelnemende gemeenten en aan provinciale Staten ("vertegenwoordigende organen"). Het liquidatieplan wordt vervolgens vastgesteld door het Algemeen Bestuur en dient na vaststelling te worden goedgekeurd door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Omdat op dat moment de gronden al zijn overgedragen aan Zuidplas (dat gebeurt immers met de voorgestelde aan te passen koopovereenkomst), gaat het met name om afspraken over de overdracht van het archief van de Grondbank en de juridisch/fiscale afwikkeling. Het financiële tekort dienen de deelnemers naar rato bij te dragen zodat de Grondbank haar leningen kan aflossen. Naar verwachting zal de doorlooptijd van het liquidatieproces hiervan circa 1 jaar zijn.

1.1.6 Met de bijdrage van Gouda van € 1.320.000 wordt invulling gegeven aan de oorspronkelijk doelstelling van de Grondbank.

De grondbank is opgericht met de doelstelling om een bijdrage leveren aan de realisatie van de gebiedsontwikkeling Cortelande. Het doorgaan van de gebiedsontwikkeling is van groot

maatschappelijk belang, het levert met 8.000 woningen, voornamelijk eengezinswoningen, een significante bijdrage aan de behoefte aan extra woningen. Onderdeel van de ontwikkeling is de realisatie van 30% sociale woningen, wat ook de druk op de sociale woningen in Gouda kan ontlasten.

1.1.7 *Onderdeel van de deal is dat het Rijk fors investeert in bereikbaarheid en mobiliteit in de Regio, waar Gouda in belangrijke mate van profiteert.*

Op 10 november werd bekend dat het kabinet besloten heeft om de aanvraag te honoreren en € 132 mln. subsidie toe te kennen. De toekenning van deze subsidie is van grote betekenis voor de gebiedsontwikkeling in de Zuidplaspolder als geheel. Voor Zuidplas betekent dit een belangrijke stap richting de realisatie van Cortelande.

Voor Gouda is de grote waarde van de subsidietoekenning vooral gelegen in de verbetering van de ontsluiting aan de westkant van Gouda. Met deze subsidie kan Gouda - samen met provincie en Zuidplas - sneller aan de slag met de plannen voor de verbreding van de N457, de aanpak van Eurotonde (N207) en Ringvaartrotonde bij 't Weegje en de aanleg van de tweede entree van Westergouwe. Ook de realisatie van de langgewenste Doorfietsroute van station Gouda naar Rotterdam is nu in zicht.

Dit is niet alleen van belang voor de huidige en toekomstige inwoners van Westergouwe, maar ook voor de inwoners van de rest van Gouda en de regio. De doorstroming op de randwegen rond Gouda is bijvoorbeeld ook belangrijk voor het autoverkeer uit de Krimpenerwaard richting de A20. Daarnaast is de doorstroming een randvoorwaarde om de maatregelen uit het Verkeerscirculatieplan uit te kunnen voeren. Met de aanleg van de Doorfietsroute Gouda – Rotterdam wordt de westkant van Gouda ook beter ontsloten voor fietsers, zowel voor het woon-werkverkeer als voor recreatie.

Het totale maatregelenpakket vormt een nadrukkelijk onderdeel van de zogenoemde 'deal Kuijken'. In dit kader heeft het Rijk toegezegd een aanzienlijk deel van de benodigde middelen beschikbaar te stellen, onder de voorwaarde dat ook de Grondbank een financiële bijdrage levert. Voor Gouda betekent dit dat met een relatief beperkte eigen inzet een fors pakket aan mobiliteits- en bereikbaarheidsmaatregelen kan worden gerealiseerd, waarmee het belang van de regio en Gouda in het bijzonder wordt gediend. De kosten-batenverhouding van deze deal is daarmee nadrukkelijk gunstig voor Gouda.

In de komende periode worden de afspraken en de financiële uitwerking nader geconcretiseerd. De gemeenteraad zal hierover op gezette tijden worden geïnformeerd.

Over de toekenning van de subsidiemiddelen door het Rijk voor de verbetering van bereikbaarheid en mobiliteit is de raad bij raadsmemo van 25 november jl. uitgebreid geïnformeerd. De betreffende raadsmemo is als bijlage bijgevoegd (bijlage 6).

3 Kanttekeningen

Het leveren van een bijdrage aan de gemeenschappelijke regeling is in beginsel strijdig met het eerder ingenomen standpunt van de deelnemers om de gemeenschappelijke regeling budgettair neutraal af te sluiten.

Het leveren van een bijdrage is in strijd met het uitgangspunt dat de Grondbank budgetneutraal zou moeten worden afgesloten, een uitgangspunt dat door de raden en staten van de deelnemende partners de afgelopen jaren herhaaldelijk heeft uitgesproken. Gouda heeft in haar begroting geen middelen beschikbaar voor een bijdrage aan de Grondbank. Niettemin heeft het DB, na stevige gesprekken, unaniem ingestemd met de begrotingswijziging met als belangrijkste argument dat het niet doorgaan van de ontwikkeling van Cortelande financieel nog ongunstiger uitpakt voor de Grondbank(leden). Het maximale verlies voor de Grondbank bij het niet doorgaan van de ontwikkeling bedraagt namelijk € 65 mln.

4 Juridische- / financiële gevolgen

De begrotingswijziging gaat uit van het in 2026 overdragen van alle gronden van de Grondbank aan Zuidplas tegen een koopprijs die € 22 mln. lager is dan de boekwaarde op het moment van overdracht. Na verkoop van de gronden resteert een tekort voor de Grondbank van € 22 mln. De

deelnemers van de Grondbank moeten dit tekort bijdragen alvorens de Grondbank kan worden opgeheven. Voor Gouda betekent dit een bijdrage van € 1.320.000 (o.b.v. 6% deelname).

De Grondbank heeft in haar concept begrotingswijziging extra kosten opgenomen ter uitvoering van de liquidatie van de gemeenschappelijke regeling. Voor deze kosten wordt geen extra bijdrage verlangd van de deelnemers.

De accountant van de Grondbank heeft in zijn interim-controle voor de jaarrekening aangegeven dat de Grondbank op basis van de ontwikkelingen in de jaarrekening 2025 een verliesvoorziening moet treffen van € 22 mln, vooruitlopend op het opnemen van de vordering op de deelnemers in de (gewijzigde) begroting 2026. Dit betekent dat Gouda, naar rato van haar deelnemers-percentages, ook een verliesvoorziening moet treffen in de jaarrekening van € 1.320.000.

Het Dagelijks Bestuur heeft middels een brief aan de heer Kuijken op 30 september 2025 de intentie uitgesproken om mee te werken aan de voorgestelde oplossingsrichting via het leveren van een bijdrage van € 22 mln. en heeft aangegeven dat zij dit door middel van een begrotingswijziging zal voorleggen aan het Algemeen Bestuur. Een wettelijk verplicht onderdeel van het proces om de begroting te wijzigen is dat de raden en staten van de deelnemers de mogelijkheid krijgen om een zienswijze te geven. De besluitvorming over de aanpassing van de begroting 2026 en een aangepaste verkoopprijs van de gronden vindt formeel/definitief plaats in het Algemeen Bestuur van de Grondbank in maart 2026. Uw zienswijze is hierin medebepalend voor het stemgedrag van Gouda in het AB.

De accountant van de Grondbank heeft in zijn interim-controle voor de jaarrekening aangegeven dat de Grondbank op basis van de ontwikkelingen in de jaarrekening 2025 een verliesvoorziening moet treffen van € 22 mln, vooruitlopend op het opnemen van de vordering op de deelnemers in de (gewijzigde) begroting 2026. Dit betekent dat Gouda, naar rato van haar deelnemers-percentage, ook deze risicovoorziening van € 1.320.000 moet treffen in de jaarrekening. Een risicovoorziening moet gevormd worden als met enige mate van zekerheid een verlies te verwachten is. Het instellen van de risicovoorziening is een collegebevoegdheid, die met het vaststellen door de raad geautoriseerd wordt.

5 **Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie
 mensen met een beperking**

Het voorstel heeft geen personele of organisatorische gevolgen voor de gemeente Gouda. De gebiedsontwikkeling Cortelande en de bijbehorende investeringen in mobiliteit en fietsverbindingen dragen bij aan duurzamere vormen van vervoer en daarmee aan een vermindering van CO₂-uitstoot op regionaal niveau. Er zijn geen specifieke gevolgen voor de positie van mensen met een beperking.

6 Communicatie / interactiviteit

De zienswijze van de raad wordt ter kennis gebracht aan de Grondbank, door middel van bijgevoegde zienswijzenbrief op de begrotingswijziging 2026.

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve

Bijlagen:

Bijlage 1: zienswijze begrotingswijziging 2026

Bijlage 2: aanbiedingsbrief Grondbank – ontwikkeling Cortelande en begrotingswijziging

Bijlage 3: concept begrotingswijziging Grondbank RZG Zuidplas

Bijlage 4: Brief reactie DB Grondbank aan dhr. Kuijken 30-09-2025

Bijlage 5: Eindadvies Kuijken

Bijlage 6: Raadsmemo Toekennen Rijkssubsidie aan Gebiedsopgave Zuidplaspolder