

Grondbank RZG Zuidplas



Technische toelichting financiën en proces opheffing Grondbank RZG Zuidplas
09-12-2025



Gemeente
Rotterdam

Grondbank Zuidplas - gemeenschappelijke regeling

- De Grondbank is een gemeenschappelijke (college)regeling ontstaan in 2004.
- De regeling is per december 2024 verlengd tot uiterlijk 31 december 2034.
- De Grondbank bestaat uit 5 deelnemers met verschillende deelnemerspercentages:
Rotterdam (40%),
Provincie Zuid-Holland (40%),
Zuidplas (9%), Gouda (6%) en Waddinxveen (5%).
- De deelnemers staan (ieder voor hun deelnemerspercentage) garant voor (de leningen van) de Grondbank.

Grondbank Zuidplas - financiële kerngegevens

- Boekwaarde eind 2025 ca. € 100 mln.
- De Grondbank financiert zichzelf met leningen bij de BNG.
- Boekwaarde loopt jaarlijks op met ca. € 2,5 mln. (rentekosten leningen minus opbrengsten huur/pacht)
- Risico op waardeverlies gronden = verschil boekwaarde < vs. > marktwaarde huidige agrarische bestemming
- Maximaal risico Grondbank bedraagt momenteel € 65 mln.
- Maximaal risico voor Rotterdam: 40% van € 65 mln = € 26 mln.

Grondbank Zuidplas - grondeigendom

De Grondbank heeft 290 ha. grond in bezit. Deze gronden liggen versnipperd in de Zuidplaspolder en vallen deels binnen de gebiedsontwikkeling Cortelande.



Grondbank - overeenkomst 1

Koopovereenkomst (1 juli 2021)

- Koopovereenkomst tussen Grondbank en Zuidplas = Zuidplas koopt alle gronden + opstallen van de Grondbank.
- Koopsom = marktconforme prijs + tegemoetkoming
= boekwaarde Grondbank → Grondbank sluit budgettair neutraal af
- Twee ontbindende voorwaarden voor Zuidplas:
 1. Geen onherroepelijk bestemmingsplan voor bestemmingen wonen en werken.
 2. Geen financiële haalbaarheid (geen vaststelling financieel kader Cortelande / 'grondexploitatie in uitvoering')

Rekenvoorbeeld: bij afname eind 2026:

totale verkoopprijs Zuidplas = boekwaarde Grondbank = € 102 mln.

→ Deze overeenkomst moet herzien worden!

Grondbank - overeenkomst 2

Bestuursovereenkomst (1 juli 2021)

- Overeenkomst tussen Zuidplas, Provincie Zuid-Holland en de Grondbank.
- Afsprakenkader voor het Middengebied Zuidplaspolder.
- Regelt rolverdeling voor de investeringen bij de ontwikkeling van het Middengebied.
- Zuidplas neemt de regie in de (plan-)ontwikkeling en realisatie.

➔ Deze overeenkomst blijft bestaan!

Grondbank - overeenkomst 3

Deelovereenkomst Mobiliteit (29 juni 2023)

- Overeenkomst tussen Zuidplas, Provincie Zuid-Holland, Gouda en Rotterdam.
- Doel: taken, rollen, verantwoordelijkheden en bevoegdheden tussen partijen verdelen met het oog op het realiseren en uitvoeren van de mobiliteitsafspraken en -maatregelen.
- Zuidplas is in de lead voor de mobiliteitsingrepen.
- Rotterdam heeft géén actieve rol in de uitvoering en draagt geen financiële middelen bij.
- Waarborging van de ontsluiting van Nesselande, op kosten van Zuidplas.
- Afspraak over een ongelijkvloerse fietskruising met de N219.

➔ Deze overeenkomst blijft bestaan!

Proces Zuidplas 2024/2025

2024

- 14 mei: Bestemmingsplan Cortelande vastgesteld door raad Zuidplas.
- Juni/juli: Beroepen ingediend bij Raad van State door waterschap HHSK en Rijkswaterstaat + 18 particulieren.
- Q4: minister Keijzer benoemt onafhankelijk adviseur Wim Kuijken, met als doel doorbraak realiseren om Cortelande alsnog mogelijk te maken (beroepen HHSK & RWS van tafel & financiële haalbaarheid).

2025

- Q1: Mobiliteitstafel & watertafel: resulterend in afspraken tussen Zuidplas, PZH, Rijk/RWS en HHSK.
- 28 augustus: gesprek Kuijken met voorzitter Grondbank – verzoek om bijdrage € 22 mln.
- November: toezegging Rijk € 208 mln, PZH € 30 mln, toezegging Dagelijks Bestuur Grondbank € 22 mln.
- 18 november: besluit raad Zuidplas over herstelbesluit bestemmingsplan.
- 10 december: raad Zuidplas (opiniërend) over Financieel Kader Cortelande en grondexploitatie fase 1A.
- 13 januari 2026: raad Zuidplas (besluitvormend) over Financieel Kader Cortelande en grondexploitatie fase 1A.

Proces Zuidplas 2026/2027

2026 Januari t/m maart • Zitting Raad van State bestemmingsplan 1 • Uitwerking beeldregieplan		2026 Juli t/m september • Besluitvorming beeldregieplan		2027 Januari t/m maart • Start bouwrijp maken		2027 Juli t/m september • Werkzaamheden bouwrijp maken	
2026 April t/m juni • Uitspraak Raad van State bestemmingsplan 1 • Uitwerking beeldregieplan		2026 Oktober t/m december • Start marktselectie		2027 April t/m juni • Werkzaamheden bouwrijp maken		2027 Oktober t/m december • Start verkoop	

Proces Grondbank 2025/2026 (begrotingswijziging/koopovk)

- Om 'bijdrage' van € 22 mln. te leveren moet de koopovereenkomst uit 2021 worden aangepast.
- Bevoegdheid voor aanpassen koopovereenkomst ligt bij Dagelijks Bestuur.
- Eerst moet de begroting 2026 van de Grondbank aangepast worden, want financiële gevolgen van aanpassing (verkoop tegen lagere waarde resulterend in tekort) passen niet binnen de begroting.
- Bevoegdheid voor aanpassen begroting ligt bij Algemeen Bestuur.
- **In proces begrotingswijziging kunnen raden en staten een zienswijze geven (dit verzoek ligt nu voor).**
- Begrotingswijziging wordt in principe in maart 2026 door Algemeen Bestuur vastgesteld.
- Hierna kan de koopovereenkomst herzien worden:
 - Verkoop van alle gronden en bezittingen in 2026 aan Zuidplas (o.v.v. onherroepelijk bestemmingsplan)
 - Nieuwe prijs-afspraken: verkoopprijs = boekwaarde Grondbank moment verkoop +/- € 22 mln.
- Stemproces DB en AB: besluit via meerderheid van stemmen (o.b.v. deelnemerspercentages)

Proces Grondbank 2025 t/m 2027 – opheffing en liquidatie

- Ná besluit over begrotingswijziging en koopovereenkomst: start proces tot opheffen van de Grondbank.
- Besluit tot opheffen is bevoegdheid van colleges van de deelnemers.
- Na besluit tot opheffing neemt Algemeen Bestuur besluit tot liquidatie en stelt concept liquidatieplan vast.
- **De raden en staten van de deelnemers kunnen een zienswijze geven op het liquidatieplan.**
- Na vaststelling van het liquidatieplan door AB is goedkeuring nodig van de Minister van BZK.
- Liquidatieplan legt afspraken tussen deelnemers vast en (evt.) rechten en verplichtingen.
- Het behelst met name afspraken over overdracht archief en de juridisch/fiscale afwikkeling.

Proces Grondbank 2025 t/m 2027 – indicatieve planning

- **Dec. 2025 - feb. 2026: proces zienswijze begrotingswijziging raden en staten**
- Jan. - feb. 2026: bepalen aanpassingen koopovereenkomst
- Maart 2026: vaststellen begrotingswijziging (DB+AB), vaststellen koopovereenkomst (DB)
- Maart 2026: besluit tot opheffen Grondbank (DB+AB)** , vaststellen concept liquidatieplan (DB+AB)
** incl. voorbehoud dat alle gronden overgedragen moeten zijn voor eind 2026.
Bestemmingsplan moet onherroepelijk zijn (Raad van State proces afgerond)
- **April – juni 2026: proces zienswijze liquidatieplan raden en staten**
- Juli 2026: vaststellen liquidatieplan (AB)
- Q3 2026: goedkeuring Minister BZK op liquidatieplan en start uitvoering liquidatieplan
- 2027: liquidatieplan voltooid, Grondbank opgeheven

Financiën Grondbank/Rotterdam i.r.t. opheffing

- Accountant van de Grondbank: "Grondbank moet een verliesvoorziening treffen van € 22 mln. bij JR2025."
 - Rotterdam heeft geen middelen opgenomen in de begroting om verlies op Grondbank mee te dekken.
 - Betekent dat Rotterdam óók verliesvoorziening moet treffen van € 8,8 mln. (40% van € 22 mln.) bij JR2025.
 - Dit is aan u gemeld via het herziene raadsvoorstel en ontwerpbesluit Eindejaarsbrief 2025 (25bb008962)
-
- Het Grondbank-risico voor Rotterdam zit in de benodigde weerstandscapaciteit in de begroting 2026.
 - Dit risico was ingeschat op een maximumbedrag van € 26 mln. met kans van optreden van 25%.
 - Het risico kan bij de 1e herziening in 2026 komen te vervallen.
 - Het verdwijnen van een risico verlaagt de benodigde buffer, maar levert geen vrij besteedbaar geld. De benodigde weerstandscapaciteit wordt kleiner en het weerstandsvermogen verbeterd.
-
- Na overdracht van de gronden aan Zuidplas resteert een tekort voor de Grondbank van € 22 mln.
 - Rotterdam moet dan € 8,8 mln. bijdragen, zodat Grondbank leningen kan aflossen en kan worden opgeheven.

Bedankt

voor uw aandacht.



Gemeente
Rotterdam