

BIJLAGE BIJ UITWERKING SCENARIO'S GRONDBANK NA 1 JANUARI 2025

	Voordeel of positief
	Neutraal
	Negatief of nadeel

De kleurcodering is ten opzichte van de situatie op basis van de koopovereenkomst met de gemeente Zuidplas.

	Behoud en verlengen huidige GR	Liquidatie en een van onderstaande scenario's. <i>Het omzetten naar een van deze nieuwe scenario's wordt dan onderdeel van de liquidatie.</i>		
		Onderbrengen gronden in rechtspersoon die beheer voert	Onderbrengen gronden bij deelnemer met sluiten overeenkomst tbv rechten, plichten en risico's	Verkoop gronden aan derden
Welke ruimte biedt dit scenario in mate van zeggenschap	Wettelijk verplichte vertegenwoordiging van alle deelnemers in algemeen bestuur.	Geen wettelijke verplichting. Zeggenschap mogelijk door vertegenwoordiging van deelnemers in een orgaan van de rechtspersoon.	Geen wettelijk verplichting. Zeggenschap mogelijk dmv stuurgroep of ander orgaan voor controle uitvoering overeenkomst.	Zeggenschap afhankelijk van afspraken bij overdracht en beperkt tot hetgeen kan worden neergelegd in de koopovereenkomst.
Is er sprake van democratische legitimatie ¹ ?	Geborgd in de Wgr, op diverse momenten in het proces	Bij inrichting van rechtspersoon aanwezig, na inrichting niet meer.	Democratische legitimatie is binnen de deelnemer die gronden overneemt geborgd maar is niet meer aanwezig bij de anderen	De verkoopbeslissing is nog binnen Grondbank democratisch te borgen. Daarna geen betrokkenheid meer.
	Bng kan alles financieren zolang sprake van garantstelling deelnemers			

¹ Begin 2015 heeft de Raad voor openbaar bestuur (Rob) gepubliceerd over de democratische legitimiteit van samenwerkingsverbanden. Volgens de Rob moet voor democratische legitimiteit aan drie eisen tegemoetgekomen worden: 1. de eis van algemeen (actief en passief) kiesrecht: burgers moeten invloed kunnen uitoefenen op de samenstelling van vertegenwoordigende lichamen. 2. de eis van democratische sturing: vertegenwoordigende lichamen moeten richting kunnen geven aan het overheidsoptreden. 3. de eis van democratische verantwoording: vertegenwoordigende lichamen moeten in staat zijn om overheidsoptreden te controleren en betrokkenen te vragen hierover verantwoording af te leggen.

	Behoud en verlengen huidige GR	Liquidatie en een van onderstaande scenario's. <i>Het omzetten naar een van deze nieuwe scenario's wordt dan onderdeel van de liquidatie.</i>		
		Onderbrengen gronden in rechtspersoon die beheer voert	Onderbrengen gronden bij deelnemer met sluiten overeenkomst tbv rechten, plichten en risico's	Verkoop gronden aan derden
Financiering en garantstelling	Impliciete garantstelling, ongeacht de resultaten, verliesvoorziening moet sowieso. Garantstelling van de financier hoeft alleen als we afwijken van de GR.	Expliciete garantstelling nodig van de deelnemers om vermogen aan de voorkant beschikbaar te stellen. Garantstelling met sturing via oprichtingsakte en statuten en raad van toezicht/ bestuur	Garantstelling via deelnemer die gronden overneemt	Verkoop voor einde van de GB valt onder financiering GB, daarna afrekening met verliezen voor iedere deelnemende pp
Fiscale aspecten²	Geen	Feit is dat alle vormen van overdracht behalve bij overdracht aan bepaalde publieke lichamen zoals gemeententent leiden tot een reëel risico op heffing overdrachtsbelasting op de bebouwde delen van de activa van de Grondbank. In alle varianten geldt dat de btw en/of Vpb leidt tot risico's. De risico's btw en Vpb zijn positief te beïnvloeden bij een goede opvolging, mits aan voorwaarden wordt voldaan en deze voorwaarden passend/wenselijk zijn.		
		Overdracht leidt tot heffing btw van 21% en/of overdrachtsbelasting 10,4% tenzij de onderneming wordt overgedragen, dan geldt een vrijstelling BTW en mogelijk vrijstelling overdrachtsbelasting voor zover gronden onbebouwd zijn.		De verkrijger is btw en/of overdrachtsbelasting verschuldigd. Overdrachtsbelasting vormt voor de koper een last (10,4% van de geobjectiveerde grondwaarde). Afhankelijk van de rechtsvorm en activiteiten kan eventuele btw worden verrekend en wordt de rechtspersoon Vpb plichtig. Als de onderneming in stand blijft, zou er ruimte zijn voor mogelijke toepassing van de overgang van onderneming waardoor heffing van btw niet aan de orde is. Het risicoprofiel van deze variant voor heffing van btw/overdrachtsbelasting is hoger dan bij de andere
		Afhankelijk van de rechtsvorm en activiteiten van de rechtspersoon kan eventuele btw worden verrekend en wordt de rechtspersoon Vpb plichtig (tot 25,8% over de waardevermeerdering en winst). Een BV, coöperatie of NV wordt altijd belast met Vpb.	Een gemeente die de gronden verkrijgt is vrijgesteld van overdrachtsbelasting en kan onder voorwaarden de btw verrekenen. Afhankelijk van de activiteiten omtrent de gronden ontstaat mogelijk Vpb-plicht. Het overbrengen van gronden naar een gemeente heeft een lager risicoprofiel dan andere varianten.	

² Over de fiscale aspecten is nader advies verkregen: dit is beschikbaar indien gewenst.

	Behoud en verlengen huidige GR	Liquidatie en een van onderstaande scenario's. <i>Het omzetten naar een van deze nieuwe scenario's wordt dan onderdeel van de liquidatie.</i>		
		Onderbrengen gronden in rechtspersoon die beheer voert	Onderbrengen gronden bij deelnemer met sluiten overeenkomst tbv rechten, plichten en risico's	Verkoop gronden aan derden
				varianten. Dit risico ligt wel voornamelijk bij de koper.
Financiële consequenties	Indien de gebiedsontwikkeling onverwachts (deels) niet doorgaat zal de opbrengst van de gronden bij verkoop lager zijn dan de boekwaarde. Ook bij (volledige) gebiedsontwikkeling is het niet zeker of budgettair neutraal kan worden afgesloten. Met de accountant wordt nog overlegd over het moeten treffen van een (verliesvoorziening) of kunnen volstaan met opnemen van het risico in de risicoparagraaf.	Zie fiscale consequenties + Budgetneutraal afsluiten kan niet, eerst moet worden afgerekend, verliezen genomen. Gronden (en andere bezittingen moeten worden overgedragen, dit leidt tot verliezen voor deelnemers Worst case is verkoop tegen huidige marktwaarde en beloopt in de 10 tallen miljoenen. In begroting 2024 van de GB is deze becijferd op 50 mln.		
				Aanvullend: - Kans dat ontwikkelaar nog anticipeert op ontwikkelingen dus prijs hoger dan agrarische waarde - Verwachting van groot verlies, zeer onzeker proces, grote bandbreedte - Niet duidelijk of Rijk eventuele extra bijdrage kan leveren over onrendabele top - Ontwikkelingen lopen door, wat doet dit met prijzen etc. verkoop is korte termijn gericht.
Praktische uitvoerbaarheid,	- Tijdsplan voor besluitvorming tot 31-12-2024 - Actualisatie & verplichte wijzingen zoals uittredingsregeling	Op 1.1.25 moet er plan liggen		
		Moet nieuwe rechtspersoon worden opgericht.	1 van de deelnemers moet bereid zijn de gronden over te nemen. Omdat het niet gebruikelijk is als	Tijdrovend: Didam- arrest (verkoopstrategie, op markt aanbieden)

	Behoud en verlengen huidige GR	Liquidatie en een van onderstaande scenario's. <i>Het omzetten naar een van deze nieuwe scenario's wordt dan onderdeel van de liquidatie.</i>		
		Onderbrengen gronden in rechtspersoon die beheer voert	Onderbrengen gronden bij deelnemer met sluiten overeenkomst tbv rechten, plichten en risico's	Verkoop gronden aan derden
			een gemeente gronden verwerft in een andere gemeente, blijft alleen de provincie of de gemeente Zuidplas als mogelijke partij over	
Algemene constatering	- Huidige doelstelling mogelijk ontoereikend voor actief uitname beleid voor gebieden buiten ontwikkelgebied. - Verlengen om ontwikkelingen te volgen & betere tijden grotere kans op budgettair neutraal afsluiten; - Regeling uittreden moet toch worden uitgewerkt en er kunnen deelnemers uittreden	- Meerwaarde tov huidige samenwerking is beperkt tot het niet gebonden zijn aan procedures uit de Wet en evt. bijkomende bureaucratische last, - Taken of activiteit worden feitelijk beheer, zonodig via verpachten, dat is feitelijk hetzelfde als in huidige samenwerking	- Meerwaarde tov huidige samenwerking is beperkt tot het niet gebonden zijn aan procedures uit de Wet en evt. bijkomende bureaucratische last, - Taken of activiteit worden feitelijk beheer, zonodig via verpachten, dat is feitelijk hetzelfde als in huidige samenwerking	- Doelstelling niet gehaald: Grondbank is opgericht om versnippering tegen te gaan en dat de grond niet in handen komt van (speculerende) private partijen --> kans op imagoschade - onzekerheid over financiële uitkomst omdat bijv. verwachte prijs van grond niet wordt gerealiseerd - Onduidelijkheid over publiekrechtelijke voorwaarden in koopov in hoeverre deze passen binnen beleid ZP
Invloed koopovereenkomst op de scenario's	nvt	Koopovereenkomst moet worden overgedragen aan rechtsopvolger	Koopovereenkomst moet worden overgedragen aan rechtsopvolger	Breuk met koopovk Mogelijk een keuze om deze tbv fase 1 wel in stand te houden
Aansluiten bij bestuursovereenkomst	Ja	Mogelijk	Mogelijk	In strijd met bestuursovereenkomst want deze gaat uit van actief ontwikkelende rol voor Zuidplas. Eigendom van de gronden is hiervoor een randvoorwaarde.

Verbonden partijen beleid is niet apart benoemd omdat voor alle deelnemers, ongeacht of het in beleid is vastgelegd of niet, geldt dat bij publieke belang bij samenwerking en bij vorm van samenwerking dient te worden afgewogen en onderbouwd. Voorkeur gaat over het algemeen naar publiekrechtelijke vormen.