



RZG Grondbank Zuidplaspolder

Ontwerp

Uitgifte Strategie Kader 2022

Vastgesteld door het Dagelijks Bestuur
van de Grondbank RZG Zuidplas,
d.d. 24 februari 2022

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	2
1.1	<i>Algemeen</i>	2
1.2	<i>Geschiedenis</i>	2
1.3	<i>Taken en bevoegdheden Grondbank</i>	2
2.	Kader	4
2.1	<i>Masterplan</i>	4
2.2	<i>Bestuurlijke overeenkomst</i>	4
2.3	<i>Koopovereenkomst</i>	5
3.	Taken Grondbank	6
3.1	<i>USK</i>	6
3.2	<i>Beheer</i>	6
3.3	<i>Financiering</i>	6
3.4	<i>Waardebehoud</i>	6
3.5	<i>Verkopen</i>	6

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De Gemeenschappelijke Regeling Grondbank RZG Zuidplas, hierna te noemen **Grondbank**, dient in een cyclus van ten minste éénmaal in de vier jaar een Uitgifte Strategie Kader, hierna te noemen USK, op te stellen. Voor u ligt het USK 2022, welke het voorgaande USK 2018 opvolgt en dat volgend is aan de in 2021 genomen bestuurlijke besluiten van de Grondbank en haar deelnemers. Het beleid en de kaders van de Grondbank voor de komende jaren worden in deze nota vastgelegd en zijn ondersteunend aan de doelen van de gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder. De Grondbank bezit per 1 januari 2022 ca. 296 ha aan gronden, woningen en overige gebouwen, hierna de **Gronden** genoemd.

1.2 Geschiedenis

De Grondbank is in 2004 opgericht voor de duur van 6 jaar en heeft in die periode conform de doelstelling strategische grondposities ingenomen ten behoeve van de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. Uitgangspunt was daarbij het behoud van regie op de ontwikkeling en daarbij het vanuit de overheid, conform de doelstellingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten, reguleren van het prijsniveau. Dit grondbezit zou waar mogelijk moeten worden overgedragen aan ontwikkelende partijen c.q. gebiedsgemeenten zodra ontwikkeling ook mogelijk is. In 2010 is besloten om de Grondbank te continueren. Daarbij is ook besloten om af te zien van verdere minnelijke verwerving van gronden en de activiteiten te beperken tot beheer- en gronduitgifte. Sindsdien verwerft de Grondbank alleen nog gronden in opdracht van en voor rekening van derden, doet ruilingen en richt zij zich op het beheer en de uitname van de Gronden.

1.3 Taken en bevoegdheden Grondbank

Op grond van de in 2015 vastgestelde Gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas 2015, hierna **Gemeenschappelijke regeling** genoemd, heeft de Grondbank tot doel:

“De grondbank heeft tot doel het ontwikkelen, vaststellen, initiëren en uitvoeren van een strategisch beheer- en uitnamebeleid voor de verworven gronden ten behoeve van een effectieve realisatie van de in de Herijkingsstudie en de Visie Ruimte en Mobiliteit voor het rechtsgebied geformuleerde ruimtelijke en sectorale doelstellingen” (artikel 3 van de Gemeenschappelijke Regeling).

Op grond van dit doel zijn de taken van de Grondbank in artikel 4 van de Gemeenschappelijke regeling als volgt omschreven:

1. De grondbank heeft tot taak het beheren en verkopen van de verworven gronden op zodanige wijze dat wordt voldaan aan de in artikel 3 omschreven doelstelling. Hiertoe worden onder meer de volgende, afgeleide, deeltaken gerekend:
 - a. het opstellen van het USK;
 - b. het voeren van (tijdelijk) beheer, in de ruimste zin van het woord, met betrekking tot de verworven gronden;
 - c. het financieren van de verworven gronden, het beheer en de verdere kosten ter uitvoering van de doelstelling van deze regeling;
 - d. het nemen van maatregelen om het waardebehoud van de gronden te borgen;

- e. *het verkopen van verworven gronden ter uitvoering van de doelstelling van deze regeling.*
2. *De grondbank heeft tot taak het in opdracht en voor rekening van één of meerdere deelnemers verwerven en beheren van gronden voor zover die gronden zijn gelegen binnen het rechtsgebied.*
3. *Onder de taken van de grondbank is uitdrukkelijk niet inbegrepen de bij de deelnemers berustende taakstelling, gericht op het (doen) voeren van in ieder geval de grondexploitatie ter uitvoering van de planologische maatregelen die ter uitvoering van de Herijkingsstudie en de Visie Ruimte en Mobiliteit voor het rechtsgebied worden vastgesteld.*

In artikel 18 van de Gemeenschappelijke Regeling is de inhoud en de procedure van het USK bepaald. Hierin is onder andere aangegeven dat in het ontwerp-USK in ieder geval voorstellen gedaan moeten worden voor:

- a) de wijze, het tempo en de te verwachten resultaten van realisatie van de in artikel 3 genoemde doelstellingen;
- b) de afstemming met het door de deelnemers te voeren ruimtelijk en grond-beleid in relatie tot de uitvoering van de Herijkingsstudie en de Visie Ruimte en Mobiliteit binnen het rechtsgebied;
- c) de begrenzing in omvang van de voorraad verworven gronden;
- d) de inhoudelijke en procedurele voorwaarden waarbinnen privaatrechtelijke rechtshandelingen gericht op de verkoop van gronden, zoals bedoeld in artikel 4, eerste lid onder c, dienen plaats te vinden;
- e) de inhoudelijke en procedurele voorwaarden waarbinnen privaatrechtelijke rechtshandelingen gericht op de verwerving van gronden, zoals bedoeld in artikel 4 tweede lid, dienen plaats te vinden.

Naast de vorengenoemde taken is exclusief in de Gemeenschappelijke regeling opgenomen dat de Grondbank geen grondexploitaties mag voeren en niet mag deelnemen aan samenwerkingsvormen zoals stichtingen, maatschappen, vennootschappen en dergelijke.

De Grondbank heeft geen bevoegdheden van haar deelnemers overgenomen. Er worden door de Grondbank derhalve geen wettelijke taken uitgevoerd. De planologische bevoegdheden zijn voorbehouden aan de gebiedsgemeenten en aan de provincie. Aan hen komen de bevoegdheden toe om de bestemmingen van de gronden te wijzigen teneinde gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit heeft vorm gekregen in de in 2021 genomen besluiten zoals hierna aangegeven.

2. Kader

Voor het bepalen van de strategie van dit USK zijn de volgende bestuurlijke besluiten leidend, te weten:

- het door de gemeenteraad van Zuidplas op 19 mei 2021 vastgesteld Masterplan Middengebied Zuidplaspolder, hierna **Masterplan** genoemd;
- de bestuurlijke overeenkomst 'Ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder' gesloten tussen de Gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland en de Grondbank RZG Zuidplas, d.d. 1 juli 2021, hierna **Bestuurlijke overeenkomst** genoemd, en
- de Koopovereenkomst gesloten tussen de Grondbank RZG Zuidplas en de gemeente Zuidplas, d.d. 1 juli 2021, hierna **Koopovereenkomst** genoemd.

De Bestuurlijke overeenkomst en Koopovereenkomst worden hierna **de Overeenkomsten** genoemd.

2.1 Masterplan

Het Masterplan geeft invulling aan een integrale toekomstige invulling van het Middengebied van de Zuidplaspolder en is op 19 mei 2021 door de gemeenteraad van Zuidplas vastgesteld. Het Masterplan is in overleg met de Grondbank en haar deelnemers samengesteld. Het Middengebied is grofweg gelegen ten oosten en zuiden van de N219, ten noorden van de A20 en ten zuiden en westen van de bedrijventerreinen Doelwijk en Gouwepark. In het Middengebied is ca. 90% van de Gronden van de Grondbank gelegen. Het Masterplan geeft een samenhangend en integraal beeld van het Middengebied en omvat onder meer de volgende beoogde bestemmingen: wonen (vijfde dorp), werken, groen, natuur, landbouw, recreatie en infrastructuur in het Middengebied. Deze bestemmingen zijn richtinggevend voor de invullingen van het beheer en de eventuele verkopen van gronden.

2.2 Bestuurlijke overeenkomst

De Bestuurlijke overeenkomst is het afsprakenkader voor de invulling van het Middengebied en regelt de rolverdeling tussen en de investeringen van de genoemde partijen bij de ontwikkeling van het Middengebied. Deze overeenkomst is op 1 juli 2021 gesloten tussen de gemeente Zuidplas, Provincie Zuid-Holland en de Grondbank. In deze overeenkomst zijn de volgende ontwikkelingen vastgelegd:

- woningbouw (8.000 woningen);
- werken (65 ha bruto bedrijventerreinen);
- ecologische verbindingzone in het Middengebied voor de verbinding Krimpenerwaard-Bentwoud;
- mobiliteit;
- duurzaamheidsaspecten.

In deze bestuursovereenkomst is verder afgesproken dat de gemeente Zuidplas de regie neemt in de (plan-)ontwikkeling en –realisatie voor het Middengebied en dat de gemeente de Gronden van de Grondbank koopt. Deze bestuursovereenkomst is leidend voor de kwalitatieve en kwantitatieve invulling van het Middengebied en voor de verhoudingen tussen de gemeente Zuidplas, provincie Zuid-Holland en de Grondbank en haar deelnemers. De ondertekende partijen hebben in deze bestuurlijke overeenkomst bevestigd dat de Grondbank voor 2025 beëindigd wordt.

2.3 Koopovereenkomst

Met de Koopovereenkomst neemt de gemeente Zuidplas alle nog in eigendom zijnde gronden van de Grondbank over nadat de bestemmingen voor Wonen en Werken in het Middengebied onherroepelijk zijn geworden. Met deze overname wordt de Grondbank opgeheven. Naar verwachting zal dit per 31 december 2024 bij einde van de looptijd van de Grondbank zijn. Afgesproken is dat de gemeente tot taak heeft zich tot het uiterste in te spannen om de bovengenoemde bestemmingen te realiseren. Verder is afgesproken dat tussentijds verkopen door de Grondbank aan derden naast de reguliere goedkeuringsprocedure bij de Grondbank ook instemming van de Gemeente behoeft. In deze koopovereenkomst zijn ook nadere afspraken gemaakt over onder meer tussentijdse verkopen, financiering en dergelijke.

3. Taken Grondbank

3.1 USK

Ten minste eenmaal in de vier jaar dient een USK door het Algemeen Bestuur vastgesteld te worden. Door middel van dit document geeft de Grondbank invulling aan de haar toebedeelde taken.

3.2 Beheer

De Grondbank beheert de Gronden tot het moment waarop ze worden overgedragen aan de gemeente Zuidplas. De Grondbank geeft het beheer zodanig vorm dat de onroerende zaak op het gewenste moment beschikbaar komt voor de voorgenomen ontwikkeling of verkoop en realiseert, daar waar mogelijk, door middel van pacht of huur, maximale financiële beheeropbrengsten binnen de kaders van de beoogde gebiedsontwikkeling, zoals de duurzaamheidswensen.

Het beheer van de onroerende zaken heeft tot op heden in relatie gestaan tot het toekomstig gebruik. Gezien de langere doorlooptijden van de ontwikkelingen dan waar in het verleden van werd uitgegaan en dus het langer in beheer houden van de onroerende zaken, is het beheer de laatste jaren gericht op waardebehoud.

Het beheerbeleid is vastgesteld in de door het Dagelijks Bestuur vastgestelde nota beheer.

3.3 Financiering

De Grondbank is met ca. 95 mln. euro aan externe leningen gefinancierd. De langlopende leningen lopen tot 1 januari 2025. In de Koopovereenkomst is afgesproken dat er nadere afspraken komen tussen de gemeente Zuidplas en de Grondbank om eventuele risico's van financieringen zoveel mogelijk te beperken. Partijen zullen in 2022 hierover nadere afspraken maken.

3.4 Waardebehoud

Voor de Grondbank is het waardebehoud van haar Gronden van cruciaal belang. Dit omdat de Grondbank tot doel heeft neutraal af te sluiten en bij een beëindiging van de Grondbank de deelnemers niet met verliezen te confronteren. Door het sluiten van de Overeenkomsten is hiermee invulling gegeven. Wel dient opgemerkt te worden dat de verkoop aan de gemeente Zuidplas pas daadwerkelijk plaats vindt na het onherroepelijk worden van de bestemmingen Wonen en Werken. Indien deze bestemmingen niet tot stand komen blijft de Grondbank eigenaar van de Gronden en zal een nieuwe uitnamestrategie opgesteld worden om het waardebehoud te garanderen.

3.5 Verkopen

De Grondbank heeft ca. 296 ha in eigendom, hiervan is ruim 90% gelegen in het Middengebied. Alle Gronden zijn onderdeel van de koop met de gemeente Zuidplas. Tussentijdse verkopen van gronden zijn niet uitgesloten, maar er is geen sprake van een actief verkoopbeleid. Eventuele verkopen dienen te passen bij de beoogde gebiedsontwikkeling zoals vastgelegd in de Overeenkomsten en het Masterplan. Als voorbeeld van een passende tussentijdse verkoop is de verkoop van gronden aan de nutsbedrijven voor de ontwikkeling van het transformatorstation Zuidplaspolder. Een dergelijke

verkoop past in de beoogde gebiedsontwikkeling. In de Koopovereenkomst is opgenomen dat eventuele tussentijdse verkopen ook de instemming van de gemeente Zuidplas behoeven. Eventuele verkopen kunnen ook ten dienste staan bij de grondverwerving door de gemeente Zuidplas van gronden van derden. De gronden en/of opstallen van de Grondbank kunnen dan als compensatie dienen. Aangezien de verkoop aan de gemeente Zuidplas niet onvoorwaardelijk is (gekoppeld aan bestemmingswijzigingen) dienen verkopen marktconform plaats te vinden.

4. Rol en succes Grondbank

In de 'goede tijd' van de gebiedsontwikkeling is de Grondbank opgericht om als overheid en in relatie tot een beoogde regierol via grondbezit voldoende grondposities in te nemen voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. Uiteindelijk met als doel die gronden zo spoedig mogelijk over te hevelen naar GEM'men en GOM'men (grondexploitatiemaatschappijen en gebiedsontwikkelingsmaatschappijen), die zorg zouden dragen voor de feitelijke ontwikkeling. Vervolgens sloeg de crisis toe, zijn de toen beoogde grootschalige publiek-private samenwerkingen niet van de grond gekomen, is de ontwikkelingskracht van private partijen aanzienlijk afgenomen en is de Grondbank omgevormd tot een 'beheer- en gronduitgiftebedrijf'. Op grond van haar doelstellingen heeft de Grondbank een actieve rol gespeeld bij het tot stand komen van de Overeenkomsten en het Masterplan. Hiermee is het doel van de Grondbank bereikt en kan de Grondbank na het onherroepelijk worden van de bestemmingen Wonen en Werken afgesloten worden. Door de inbreng van de Gronden van de Grondbank kan de gemeente Zuidplas een goede start maken bij de uitvoering van de gewenste planvorming en kan de gemeente echt de regie nemen. De gemeente heeft door haar sterke grondpositie een leidende rol bij de onderhandelingen met private partijen voor de invulling van het Middengebied. De gronden zijn minnelijk aangekocht waardoor onteigening beperkt wordt en bijkomende kosten achterwege zijn gebleven.