



Contactpersoon
Dhr. F.L. de Vogel
06-42 39 47 00

E-mail
fl.de.vogel@pzh.nl

Postbus 29
2910 AA Nieuwerkerk a/d
IJssel

Secretariaat
06-28 24 31 88
E-mail
mjk.van.atten@pzh.nl

Aan: Dagelijks Bestuur Grondbank RZG Zuidplas

Van: F.L. de Vogel

Datum: 2 oktober 2023

Betreft: uitwerking scenario's voor gemeenschappelijke regeling
Grondbank RZG Zuidplas

Adviezen:

1. "Verlengen Grondbank" als voorkeursvariant te benoemen.
2. De deelnemers te informeren over de analyse alsmede de voorkeursvariant en verzoeken hun mening daarover te geven.
3. Opdracht te geven om te starten met uitwerken van voorkeursvariant.

Aanleiding

Op 31 december 2024 loopt de Grondbank af. In het DB van 21 juni jl. is een eerste beeld met mogelijke scenario's voorgelegd voor de Grondbank na 31 december 2024. Het DB heeft de opdracht gegeven deze nader uit te werken. De raden en staten zijn via een brief waarin de recente ontwikkelingen zijn beschreven, ook geïnformeerd over het uitwerken van de scenario's en hen is toegezegd dat de uitkomsten *"aan de deelnemers worden voorgelegd opdat de deelnemers (elk afzonderlijk) hun mening kunnen vormen over deze scenario's en ook het voorkeursscenario kunnen bepalen"*. In de brief is aangegeven dat verwacht wordt dat de resultaten van het onderzoek in het najaar aan de deelnemers kunnen worden voorgelegd.

In deze notitie worden de scenario's langs de lat van uitgangspunten en randvoorwaarden gelegd en de voor- en nadelen geschetst. Tevens is de ambtelijke voorkeursvariant benoemd. Na keuze van het DB voor een scenario zal dit worden voorgelegd aan de deelnemers voor meningsvorming. Parallel daaraan wordt de voorbereiding van de voorkeursvariant uitgewerkt.

Mogelijke scenario's

In de DB vergadering van 21 juni is afgesproken de volgende vijf scenario's uit te werken:

- a. behoud van de huidige gemeenschappelijke regeling door deze te verlengen;
- b. het onderbrengen van de gronden in een stichting of andere rechtspersoon die het beheer voert;

- c. het onderbrengen van de gronden bij een van de deelnemers en afsluiten van een overeenkomst ten behoeve van het verdelen van de rechten en plichten en de risico's;
- d. Grondbank in liquidatie laten gaan en rechten en plichten in liquidatie afwikkelen;
- e. Verkoop van de gronden aan derden.

Deze vijf scenario's zijn feitelijk te verdelen in twee hoofdsenario's te weten het "voorzetten van de Grondbank" of "Liquidatie" waarbij na/tijdens de liquidatie sprake is van 3 subscenario's: het onderbrengen van de gronden bij een rechtspersoon die het beheer voert, onderbrengen van de gronden bij een van de deelnemers (met een overeenkomst over de verdeling van rechten, plichten en risico's) of het verkopen van de gronden aan een derde.

Aanpak

Bij het onderzoek en weging van de verschillende scenario's is het uitgangspunt dat de doelstelling waarvoor de Grondbank is aangegaan, onveranderd blijft: *een effectieve realisatie van de ruimtelijke en sectorale doelstellingen uit de Herijkingsstudie en de Visie Ruimte en Mobiliteit voor de gronden binnen het gebied van de Grondbank*. Het te kiezen scenario mag geen afbreuk doen aan deze doelstelling. Daarnaast moet het scenario aansluiten bij het beleid dat de deelnemers hanteren voor het vormgeven van samenwerkingen tussen overheden (beleid verbonden partijen), zoals een gemeenschappelijke regeling of deelname in private rechtspersonen¹.

De verschillende scenario's zijn vervolgens getoetst aan de mate van zeggenschap, democratische legitimatie, financiële consequenties en financiering, praktische uitvoering, risico's en aansluiting bij de koopovereenkomst met Zuidplas. Zie voor de uitwerking de bijlage.

Bij het onderzoek naar de verschillende scenario's is meegewogen dat niet kan worden voorzien hoe de markt zich blijft ontwikkelen.

Beoordeling van de scenario's

Hoofdsenario 1: Verlengen

Het verlengen van de Grondbank past bij uitstek bij de doelstelling waarvoor de Grondbank is aangegaan en past in het beleid dat de deelnemers hanteren ten aanzien van verbonden partijen. De huidige inrichting en zeggenschap blijft onveranderd. Verlengen geeft de ruimte om de ontwikkelingen te blijven volgen en past bij een streven van deelnemers naar een budgettair neutrale afwikkeling. De financiële gevolgen blijven gekoppeld aan de daadwerkelijke gebiedsontwikkeling en zijn op dit moment nog onzeker.

Tegelijk geeft verlengen geen uitstel om de voorwaarden voor uittreden en voorwaarden van liquidatie uit te werken. Deze moeten immers op grond van de wetswijziging worden opgenomen in de gemeenschappelijke regeling. Dit kan er

¹ . Bij de meeste deelnemers is vanuit het 'beleid verbonden partijen' een voorkeur voor een publiekrechtelijke vorm van samenwerking boven deelname in een privaatrechtelijke rechtspersoon.

ook toe leiden dat deelnemers uit wensen te treden onder de financiële voorwaarden die dan in de regeling zijn of worden opgenomen.

Verlengen betekent overigens niet dat naast de genoemde aanpassingen vanwege de wetswijziging, geen andere aanpassingen (kunnen) worden doorgevoerd. Dat kan bijvoorbeeld zijn in aangepaste doelstellingen. De huidige evaluatie van de gemeenschappelijke regeling kan op dat punt nadere informatie bieden over wensen van de deelnemers. Naast eventuele inhoudelijke wijzigingen dient bij een verlenging de duur van de verlenging te worden bepaald. Deze hoeft niet een bepaalde tijd te zijn maar kan ook gekoppeld worden aan een gebeurtenis zoals de verbetering van de Grex als gevolg van verbeterde marktomstandigheden waardoor de gronden aan de gemeente Zuidplas kunnen worden overgedragen. In de gemeenschappelijke regeling kan dan worden opgenomen op welke wijze de grondbank de ontwikkelingen volgt en monitort en hierover rapporteert aan de deelnemers.

Indien deze variant als voorkeursvariant wordt gekozen, dan zullen deze punten in de verdere uitwerking worden meegenomen.

Hoofdscenario 2. Liquideren en onderbrengen van de gronden

2a. Het liquideren van de Grondbank en verkopen van de gronden aan derden betekent dat gronden worden verkocht aan een of meerdere private grondontwikkelaars. Dit beantwoordt niet aan de oorspronkelijke doelstelling waarvoor de samenwerking is aangegaan², gaat tegen de bestuursovereenkomst in en het levert een breuk op met de koopovereenkomst met Zuidplas en de Bestuursovereenkomst tussen Zuidplas, de provincie en de Grondbank. Naar verwachting leidt dit tot een nog niet goed in te schatten financieel verlies bij verkoop die door de deelnemers gedragen dient te worden, ongeacht welke voorziening intern bij deelnemers hiervoor wordt getroffen en ongeacht enige naheffingsclausule die hiervoor kan worden afgesproken ten aanzien van waardeontwikkeling.

2b. Het liquideren van de Grondbank en onderbrengen van de gronden bij een op te richten rechtspersoon betekent dat de huidige vorm van samenwerking, die publiekrechtelijk is verankerd en waarvan zeggenschap en democratische legitimatie is geborgd, wordt omgezet in een private vorm. De rechtspersoon kan de koopovereenkomst met Zuidplas overnemen, zeggenschap kan worden ingericht in de organen van de rechtspersoon. Voorafgaand aan de overgang zullen de huidige bezittingen en financiën van de Grondbank moeten worden afgewikkeld, dit betekent dat dit kan leiden tot financiële verliezen en financiële risico's. De meerwaarde ten opzichte van de huidige vorm is dan beperkt tot het niet meer gebonden zijn aan procedures en zo mogelijk bijkomende bureaucratische last uit de Wet gemeenschappelijke regelingen. Daar tegenover staat dat het aangaan van een andere vorm van samenwerking, terwijl een gemeenschappelijke regeling mogelijk is, niet past binnen het beleid van de meeste deelnemers ten aanzien van verbonden partijen.

² Verplichtingen kunnen weliswaar met b.v. een kettingsbeding, kwalitatieve verplichtingen en publiekrechtelijke verplichtingen vanuit de gemeente Zuidplas worden meegegeven maar die beantwoorden niet volledig aan de doelstellingen.

2c. Het liquideren van de Grondbank en onderbrengen van de gronden bij een van de deelnemers betekent dat alle gronden worden overgenomen door een van de deelnemers en dat in een overeenkomst afspraken worden vastgelegd over toekomstige ontwikkeling. Mogelijk kan er nog een stuurgroep worden opgericht die bestaat uit de huidige deelnemers om beslissingen te nemen die zien op de gronden. De deelnemer kan de koopovereenkomst met Zuidplas overnemen. Los van de vraag of een van de deelnemers hiertoe bereid is, betekent ook dit scenario dat er naar huidige marktprijzen moet worden afgerekend en dat eventuele verliezen door de deelnemers gedragen dienen te worden, ongeacht welke voorziening intern bij deelnemers hiervoor wordt getroffen en ongeacht enige naheffingsclausule die hiervoor kan worden afgesproken ten aanzien van waarde-ontwikkeling.

Conclusie

Alles overziend, sluit het verlengen van de Grondbank op inhoudelijke gronden het best aan bij de ontwikkelingen die momenteel inzake het Middengebied spelen. Daarbij leidt het verlengen van de Grondbank tot de minste financiële gevolgen op korte termijn waarbij een budgetneutrale oplossing nog tot de mogelijkheden behoort.

Het is een praktische oplossing die past binnen het beleid van alle deelnemers en beantwoordt aan de doelstelling waarmee de samenwerking oorspronkelijk is gestart.

Voorgesteld wordt dan ook om in te zetten op het verlengen van de gemeenschappelijke regeling met de noodzakelijke wijzigingen ten aanzien van uittreding en liquidatie van de regeling zelf.