

Onderwerp

Zienswijze ontwerpbegroting 2026 inclusief meerjarenraming 2027-2029 Grondbank RZG Zuidplas

Bestuurlijke samenvatting van het voorstel

De gemeenschappelijke regeling (GR) Grondbank RZG Zuidplas (de Grondbank) heeft de conceptbegroting 2026 inclusief meerjarenraming 2027-2029 toegezonden aan haar deelnemers met het verzoek hierop desgewenst een zienswijze te geven.

De gemeenschappelijke regeling liep tot 1 januari 2025. Toen bleek dat de voorgenomen verkoop van de gronden door de Grondbank aan de gemeente Zuidplas in 2024 niet kon plaatsvinden, ontstond de noodzaak om de GR te verlengen tot 1 januari 2025. Hiermee hebben Provinciale Staten en de betrokken raden in december 2024 ingestemd.

Tegen het door de gemeenteraad van de gemeente Zuidplas (Zuidplas) vastgestelde bestemmingsplan voor het Middengebied van de Zuidplaspolder hebben het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en Rijkswaterstaat (evenals meerdere bewoners en bedrijven) beroep aangetekend bij de Raad van State. Hierop heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de heer Kuijken gevraagd om na een eerste verkenning een rol te vervullen als onafhankelijk adviseur voor de ontwikkeling van het Middengebied van de Zuidplaspolder (Cortelande). In dit traject wordt gezien of de belemmeringen om te kunnen starten met de ontwikkeling van het Middengebied in de Zuidplaspolder kunnen worden opgelost.

In de conceptbegroting 2026 is geanticipeerd op een positieve uitkomst van dit traject; rekening is gehouden met het in 2026 verkopen van gronden aan Zuidplas voor een bedrag van € 35 mln.

Op grond van deze conceptbegroting wordt voor 2026, vergelijkbaar met voorgaande jaren, geen bijdrage aan de deelnemers, w.o. de provincie, gevraagd. Dat betekent dat ook het uitgangspunt van budget-neutrale afsluiting van de GR gehandhaafd blijft. Om die reden kan met de conceptbegroting 2026 worden ingestemd. Dat betekent dat het niet nodig is om een zienswijze in te dienen.

Inhoud*Conceptbegroting 2026*

De Grondbank heeft de conceptbegroting 2026 inclusief meerjarenraming 2027-2029 aan haar deelnemers gezonden, in overeenstemming met artikel 59 van de Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr) en vooruitlopend op de formele besluitvorming in het Algemeen Bestuur van de Grondbank.

Op deze wijze worden Provinciale Staten in de gelegenheid gesteld hun zienswijze op de conceptbegroting 2026 kenbaar te maken. De meerjarenraming 2027-2029 wordt niet vastgesteld door het Algemeen Bestuur en is ter toelichting toegevoegd.

De conceptbegroting 2026 is naar analogie van de voorgaande jaren opgesteld en gebaseerd op een aantal eerder genomen bestuurlijke besluiten. Naast het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder,

Nota van uitgangspunten en 1^e Grondexploitatie Middengebied en Bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder betreft het hier de Bestuurlijke Overeenkomst, Koopovereenkomst 2021 en Wijziging Koopovereenkomst 2021 (de Koopovereenkomst).

De belangrijkste doelstelling van de Grondbank is om haar in eigendom zijnde gronden te verkopen aan Zuidplas zoals in de Koopovereenkomst is overeengekomen. Daartoe zal uitvoering gegeven worden aan de afspraken gemaakt in de Overeenkomst en het in 2022 vastgestelde Uitgifte Strategie Kader.

In de conceptbegroting 2026 en de meerjarenraming 2027-2029 wordt uitgegaan van het positieve scenario dat in 2026 gestart zal worden met de uitvoering en uitname van de gronden (fase 1) ten behoeve van de (gefaseerde) ontwikkeling van het Middengebied Zuidplaspolder (Cortelande).

In de huidige Koopovereenkomst wordt uitgegaan van uitname van de gronden in één keer. Echter, het is de bedoeling om de uitname van de gronden in fasen te laten plaats vinden. Dat maakt het noodzakelijk om de Koopovereenkomst aan te passen. De aanpassing betreft de omvang, ligging en prijs van de uit te nemen gronden. De conceptbegroting 2026 gaat in dat verband uit van een opbrengst van € 35 mln. voor de eerste fase.

Laatstgemeld bedrag is tot stand gekomen in afstemming met Zuidplas en is alleen van betekenis voor het opstellen van de conceptbegroting 2026 en kan niet gerelateerd worden aan de daadwerkelijke waarde of (mogelijke) gewijzigde Koopovereenkomst.

In lijn met de afspraken in de Koopovereenkomst zal het verschil tussen de baten en de lasten worden geactiveerd. Zonder de verkoop van de gronden aan Zuidplas is sprake van een negatief saldo van € 2,445 mln. Het negatieve saldo bestaat vrijwel geheel uit financieringslasten. Vanwege het activeren hiervan sluit de begroting op € 0.

Een begrotingswijziging zal mogelijk nodig zijn om de financiële gevolgen voor de begroting 2026 van de definitieve afspraken met Zuidplas in de begroting te verwerken.

Op grond van deze conceptbegroting wordt voor 2026, vergelijkbaar met voorafgaande jaren, geen bijdrage aan de deelnemers gevraagd. Dat betekent dat ook het uitgangspunt van budget-neutrale afsluiting van de GR gehandhaafd blijft. Dit uitgangspunt zal mogelijk moeten worden herzien in het geval er andere bestuurlijke afspraken worden gemaakt met Zuidplas dan de afspraken opgenomen in de Overeenkomst.

Meerjarenraming 2027-2029

Naast de conceptbegroting 2026 heeft de Grondbank ook de meerjarenraming 2027-2029 toegezonden. De meerjarenraming 2027-2029 gaat uit van de bestaande afspraken tot budgettair neutraal afsluiten van de Grondbank.

Er is daarom op basis van de huidige inzichten geen deelnemersbijdrage opgenomen. Indien de afspraken tussen de deelnemers en de Grondbank zouden wijzigen, zal dat uiteraard leiden tot een gewijzigde meerjarenraming.

Financiële risico's

Ten aanzien van de ontwikkeling van (financiële) risico's wordt nog op de volgende aandachtspunten gewezen:

1. Geen of onvoldoende afname van gronden
Het belangrijkste risico voor de Grondbank is dat het Middengebied niet of slechts gedeeltelijk tot ontwikkeling komt. Dit kan als de gemeente Zuidplas van mening is dat het niet verantwoord is om de Grondexploitatie voor het totale gebied vast te stellen, of als de bestemmingen wonen en werken die opgenomen zijn in het vastgestelde bestemmingsplan voor het Middengebied definitief niet onherroepelijk worden. In beide situaties gaat de (volledige) verkoop van de gronden van de Grondbank aan de gemeente Zuidplas niet door.

2. Boekwaarde:
De meest actuele boekwaarde van de gronden in eigendom van de Grondbank is met € 96,9 mln. vanwege het huidige ontwikkelperspectief beduidend hoger dan de waarde van deze gronden zonder enig ontwikkelingsperspectief (agrarische waarde).

In de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing houdt de provincie steeds rekening met het actuele risico op mogelijke afwaardering van de gronden. Dit risico wordt tweemaal per jaar, bij begroting en bij jaarrekening, geactualiseerd.

3. Rentekosten:
De Grondbank had met als peildatum begin 2023 een bedrag van € 92 mln. aan leningen uitstaan waarvan € 55 mln. bestaande uit langlopende leningen met vaste rente zijnde 2,7% en € 37 mln. aan kortlopende leningen. In 2023 is € 5 mln. van de langlopende leningen afgelost. Een onderdeel van de afspraken in de Koopovereenkomst is dat de financiering van het niet vastgelegde gedeelte van haar leningenportefeuille afgestemd zal gaan worden met de gemeente Zuidplas om de renterisico's zoveel mogelijk te beperken.

In de begroting 2024 was nog uitgegaan van een rentepercentage van 3% te rekenen over een financieringsbehoefte van € 45 mln. gekoppeld aan de kortlopende leningen. De Grondbank is eind 2024 nieuwe leningen aangegaan die de bestaande, per 1 januari 2025 vervallen leningen, vervangen. De hoogte, vorm en duur van de leningen is vastgelegd in het financieringsplan. Hierin is rekening gehouden met een gefaseerde uitname van de gronden en met het spreiden van momenten van eventuele herfinanciering om het risico van herfinanciering tijdens een rentepiek te beperken. Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,66%.

Indien de Grondbank op vervaldatum opnieuw in de financiering moet voorzien, dan bestaat het risico dat dit tegen een hoger rentepercentage moet dan de vervallen lening. Dit risico doet zich het eerst voor begin 2027 wanneer een lening van € 35,5 mln. afloopt en geldt alleen voor het bedrag waarvoor tot die datum geen gronden zijn verkocht.

Het risico bedraagt dan per procent dat duurder geleend moet worden dan de bestaande lening, € 0,355 mln. per jaar. Dit risico doet zich ook voor op data waarop andere leningen eventueel dienen te worden geherfinancierd.

Voor de financiering van de rentelasten die voortvloeien uit de leningenportefeuille zullen op grond van de in 2024 vastgestelde financieringsstrategie nieuwe leningen worden aangetrokken indien deze niet uit eventuele verkopen kunnen worden gedekt. Voor het rentepercentage van deze leningen is rekening gehouden met 3,2%.

Advies

Gelet op het feit dat de bijdrage voor de provincie niet wijzigt evenmin als het uitgangspunt dat de GR budgetneutraal wordt afgesloten, is het advies om de conceptbegroting 2026 en de meerjarenbegroting 2027-2029 voor kennisgeving aan te nemen en geen zienswijze te geven.

Proces

De Grondbank is een gemeenschappelijke regeling op basis van artikel 51 e.v., Wet gemeenschappelijke regelingen (Wgr). De provincie Zuid-Holland is deelnemer in deze gemeenschappelijke regeling. Artikel 58, Wgr, regelt de procedure die deelnemers in staat stelt desgewenst een zienswijze in te dienen op de conceptbegrotingen van de gemeenschappelijke regeling.

Het Dagelijks Bestuur van de Grondbank voegt de zienswijzen en overige commentaren van de deelnemers bij de conceptbegroting 2026, verwerkt deze waar nodig en biedt de definitieve conceptbegroting ter vaststelling aan het Algemeen Bestuur aan.

Het Algemeen Bestuur betreft de zienswijzen van de deelnemers bij de vaststelling van de begroting 2026, waarna deze wordt aangeboden aan de deelnemers en aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als toezichthouder.

Procedure

Voorgesteld wordt dat Provinciale Staten de conceptbegroting 2026 inclusief meerjarenbegroting van de Grondbank op 11 juni 2025 behandelen. Om het Dagelijkse Bestuur van de Grondbank voldoende de gelegenheid te bieden om de opmerkingen uit de zienswijze te verwerken en dit nog te bespreken, is het Advies en voorstel van Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten kenbaar gemaakt na de behandeling in de Statencommissie BMM op 28 mei 2025. Daarbij is aangegeven dat dit is gedaan onder het voorbehoud dat Provinciale Staten instemmen met het Advies.

Ontwerp-Besluit

Provinciale Staten van Zuid-Holland,

Gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten van 13 mei 2025, met het besluitnummer PZH-2025-872299369;

Gelet op Artikel 59, eerste en derde lid, van de Wet gemeenschappelijke regelingen;

Besluiten:

1. Te bepalen dat de conceptbegroting 2026 en de meerjarenbegroting 2027-2029 van de gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas voor kennisgeving kunnen worden aangenomen en er geen zienswijze hoeft te worden ingediend.

Den Haag, 11 juni 2025

Provinciale Staten van Zuid-Holland,

Griffier
drs. B.S.M. Sepers

Voorzitter
mr. A.W. Kolff

Bijlagen:

1. Aanbiedingsbrief van de Grondbank RZG Zuidplas
2. Concept programmabegroting 2026 inclusief meerjarenraming begroting 2027-2029
Grondbank RZG Zuidplas

Den Haag, 13 mei 2025

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

Secretaris
drs. M.J.A. van Bijnen MBA

Voorzitter
mr. A.W. Kolff