

Onderwerp

Advies aan PS over de zienswijze op de ontwerpbegroting 2024 van de Grondbank Rotterdam Zoetermeer Gouda (RZG) Zuidplas

Algemene reactie

Gezien de looptijd van de Grondbank tot 2025 is volstaan met de begroting van één jaar (2024). De reden is dat in 2025 de Grondbank op grond van de Gemeenschappelijke Regeling eindigt.

Uit de ontwerpbegroting 2024 van de Grondbank blijkt dat sprake is van een sluitende begroting. Op grond van de begroting zal in 2024 het resultaat ad € 0,- geactiveerd worden op de boekwaarde van de voorraden. Dit vindt plaats binnen het programma dekkingsmiddelen. Op grond van deze begroting wordt voor 2024, vergelijkbaar met 2023, geen bijdrage aan de deelnemers gevraagd. Dit is in lijn met de in 2021 gemaakte bestuurlijke afspraken in de verkoopovereenkomst tussen de Grondbank en de gemeente Zuidplas. Met deze begroting kan worden ingestemd. Daarbij zijn een aantal aandachtspunten geformuleerd.

Provinciale bijdrage

De provinciale bijdrage wordt op basis van de ontwerpbegroting 2024 geraamd op € 0,-. Deze provinciale bijdrage is daarmee gelijk aan de bijdrage van 2022 en de geraamde bijdrage van 2023.

In de risicoparaagraaf geeft de Grondbank aan dat in de jaarrekening van 2021 de verliesvoorziening is ingelopen op grond van de afspraken die zijn opgenomen in de met de gemeente Zuidplas afgesloten overeenkomsten.

Het grootste risico voor de Grondbank is thans dat de bestemmingen wonen en werken bij het in procedure te brengen bestemmingsplan of omgevingsplan voor het Middengebied definitief niet of niet tijdig onherroepelijk worden. In 2023 worden de ruimtelijke plannen voor het Middengebied in procedure gebracht. In het geval dat de bestemmingen wonen en werken niet onherroepelijk worden, ondanks de stringente inspanningsverplichtingen van partijen zoals ook is opgenomen in de overeenkomsten, gaat de verkoop van de gronden van de Grondbank aan de gemeente Zuidplas niet of niet tijdig door. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de voorgenomen gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder.

De boekwaarde van de gronden in eigendom van de Grondbank is momenteel vanwege het huidige ontwikkelperspectief beduidend hoger dan de waarde van deze gronden zonder enig ontwikkelingsperspectief (agrarische waarde). In dat laatste geval zal de

waarde, in de meest extreme situatie, € 60 tot € 70 mln. lager liggen dan de boekwaarde.

Indien de nader te nemen bestuurlijke besluiten ten aanzien van de toekomst van de Zuidplaspolder leiden tot een mogelijke afboeking van de actuele grondwaarden dan zal de provincie in overleg met overige stakeholders volgend zijn in de verwerking van deze afwaardering.

De Grondbank heeft met als peildatum begin 2023 een bedrag van € 92 mln. aan leningen uitstaan waarvan € 55 mln. bestaan uit langlopende leningen met vaste rente zijnde 2,7% en € 37 mln. aan kortlopende leningen. In 2023 wordt € 5 mln. van de langlopende leningen afgelost.

De Grondbank loopt het risico dat tot einde van de looptijd van de Grondbank in 31 december 2024 voor de kortlopende financiering meer rente betaald dient te worden dan begroot.

In de begroting 2024 is uitgegaan van een rentepercentage van 3% te rekenen over een financieringsbehoefte van € 45 mln. gekoppeld aan de kortlopende leningen. Indien met een hogere of lagere rente gefinancierd dient te worden, geeft dat een hogere, respectievelijk lagere rentelast voor 2024 van € 0,45 mln. per procent.

Daarnaast is er een risico dat aan het einde van de looptijd van de langlopende leningen de gronden (nog) niet door de gemeente Zuidplas zijn afgenomen en de Grondbank (of de rechtsopvolgers) de aangetrokken lening zal moeten aflossen c.q. zal moeten herfinancieren. Indien uitgegaan wordt van een herfinanciering van het resterende gedeelte van de langlopende leningen eind 2024, zijnde € 50 mln., bedraagt de jaarlijkse rente bij 2,7% € 1,35 mln. Indien met een hogere of lagere rente gefinancierd dient te worden, geeft dat een hogere respectievelijk lagere rentelast van € 0,50 mln. per procent.

Een onderdeel van de afspraken in de koopovereenkomst is dat de toekomstige 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.

Voor het geval dat de verkoop van de gronden aan de gemeente Zuidplas niet (tijdig) doorgaat, bestaat de kans dat het renterisico optreedt.

In deze situatie ligt het voor de hand dat de deelnemers in de Grondbank de looptijd van de gemeenschappelijke regeling gaan verlengen en de huidige financieringswijze noodzakelijkerwijs continueren. Dit tot het moment dat zekerheid bestaat over een goede overdracht van de gronden aan de gemeente Zuidplas of aan een andere partij indien dit noodzakelijk wordt geacht.