

Input van financieel toezicht t.b.v. het digitaal ambtsbezoek CdK aan de gemeente Zuidplas op 22 april 2021.

# buiten reikwijdte verzoek

## **Masterplan Middengebied Zuidplaspolder**

*Aanvullende financiële informatie naar aanleiding van het concept raadsbesluit van Zuidplas (30 mrt) dat 21 april 2021 (opiniërend) en 18 mei 2021 (besluitvormend) wordt besproken, respectievelijk vastgesteld in de gemeenteraad over het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder.*

Zuidplas heeft voornemens voor het ontwikkelgebied (Middengebied) actief grondbeleid te voeren. Dit houdt in dat de gemeente als uitgangspunt heeft een nieuw Vijfde Dorp te ontwikkelen, nieuwe ruimte voor bedrijvigheid en een vernieuwd landschap in het Middengebied, waarbij de gemeente actief en voor eigen rekening en risico de ontwikkeling ter hand wil nemen. Dit brengt uiteraard

financiële risico's met zich mee. Eén van de redenen om zelf de ontwikkeling actief te sturen is dat de gemeente maximale regie over de realisatie van de maatschappelijke doelen van het Masterplan Middengebied Zuidplaspolder wil houden.

De Grondbank en de provincie, verenigd in de *Grondbank RZG Zuidplas* ambiëren geen risicodragend deelnemer in de gebiedsontwikkeling. De gronden die al reeds door de Grondbank sinds 2004 is verworven, zal Zuidplas (door de overname) in één keer een forse grondpositie verwerven. De intentie is dat de *Grondbank RZG Zuidplas* dan zal worden opgeheven. De looptijd op dit moment van de Grondbank is tot 1 januari 2025.

De gemeenteraad heeft in een voorstadium besloten dat de ontwikkeling een budgettair neutraal resultaat moet hebben inclusief een robuuste risicoreserve ter afdekking van toekomstige risico's. Er wordt in het concept raadsbesluit aangegeven dat hieraan wordt voldaan. Het financieel kader geeft een budgettair neutraal resultaat, mede te danken aan de door het Rijk toegekende financiële bijdrage uit de regeling *Woningbouwimpuls* van ruim € 14 miljoen. De provincie stelt € 4 miljoen ter beschikking volgens het *concept Bestuurlijke Overeenkomst*.

Het is een zeer omvangrijke investeringsopgave van meer dan € 700 miljoen (daarin zijn de gemeentelijke investeringen in maatschappelijke voorzieningen zoals schoolgebouwen nog niet in meegenomen).

Zuidplas heeft het risicoprofiel laten beoordelen en is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Er is door een onafhankelijk bureau een second opinion uitgevoerd op de uitgangspunten van de financiële haalbaarheidsberekening. Hieruit komt naar voren dat er voldoende wendbaarheid en weerbaarheid is. Het inwoner aantal zal naar verwachting met ongeveer 40% toenemen.

Bij het ontwikkelen van de grondexploitatie zal de waarde van sommige kengetallen gedurende de ontwikkeling van de grondexploitatie omhoog gaan, zoals bijvoorbeeld de schuldquote. De kosten gaan namelijk voor de baat. De gemeente moet voldoende beheersmaatregelen hebben om te kunnen bijsturen. Ook zal de reservepositie goed gemonitord moeten worden en eventueel versterkt. Na de ontwikkeling zullen deze waarden weer naar de hoogte bewegen van daarvoor. Financieel Toezicht zal de ontwikkeling van het Middengebied nauwgezet volgen in relatie tot de financiële positie.

De meerjarenbegroting van Zuidplas geeft, zoals in het begin van de notitie aangegeven, op dit moment nog geen meerjarig structureel sluitende begroting. Het traject *Keuzes Maken* heeft als doel om dit structureel evenwicht te bereiken. Daarin zien wij nog wel een grote uitdaging voor de gemeente Zuidplas, aangezien de kosten op het sociaal domein nog steeds oplopen. De gemeente is aangesloten bij de verbonden partijen GR IJsselgemeenten en GR Promen. De gemeente zit financieel niet ruim in hun vestje. In de loop van 2021 zal bekend worden wat het traject *Keuzes Maken* heeft opgeleverd.



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

53

**Memo**

Contact

**5.1.2.e**

Datum  
21 mei 2021

Aan  
Anne Koning

Kopie aan  
Willy de Zoete

Onderwerp  
Annotatie voor Anne Koning voor Statencommissie RWE  
26 mei 2021 ontwikkeling Middengebied Zuidplaspolder

**Praktische aandachtspunten**

**buiten reikwijdte verzoek**

**Bijlagen**

**buiten reikwijdte verzoek**

# buiten reikwijdte verzoek

## Financiën

buiten reikwijdte verzoek

Mogelijk dat dhr. Haasnoot (50+) doorvraagt over de financiën aangezien hij in de technische sessie heeft aangegeven dat hij er achter wil komen wie hier nu rijk van wordt. Het antwoord op die vraag is dat er zoveel wordt geïnvesteerd in kwaliteit (sociaal, natuur, mobiliteit, groen, etc.) dat de kans groot is dat geen van de publieke partijen hier financieel rijk van zal worden maar dat het doel is om maatschappelijke rijkdom te realiseren. Feit is wel dat de gemeente de risicodragende partij zal worden en dat eventuele financiële meevallers voor de gemeente zullen zijn, maar ook financiële tegenvallers zullen voor de gemeente zijn.

De kern is dat in de financiële kant van deze Overeenkomst zowel de kwaliteit van het plan als de afkoop van het risico voor de provincie, is verdisconteerd.

# buiten reikwijdte verzoek