

Onderwerp

Advies aan PS - Zienswijze ontwerpbegroting 2025 inclusief meerjarenraming 2026-2028
Grondbank RZG Zuidplas

Algemene reactie

Grondbank RZG Zuidplas (hierna: de Grondbank) is een gemeenschappelijke regeling die als doel heeft het verwerven van gronden in de Zuidplaspolder voor woningbouw. De provincie Zuid-Holland is deelnemer, net als de gemeente Zuidplas en een aantal andere gemeenten.

De gemeenschappelijke regeling Grondbank RZG Zuidplas 2015 (hierna: de GR) loopt tot 1 januari 2025. Inmiddels is gebleken dat de voorgenomen verkoop van de gronden door de Grondbank aan de gemeente Zuidplas niet (meer) in één keer in 2024 zal plaatsvinden. Het voornemen is nu om dit gefaseerd over een langere periode te laten plaatsvinden.

Deze omstandigheid heeft aanzienlijke gevolgen voor de Grondbank, zoals de noodzaak om de bestaande GR te verlengen tot 1 januari 2035. Het voorstel tot verlenging van de GR (inclusief inhoudelijke wijzigingen als gevolg van de gewijzigde Wet op de gemeenschappelijke regelingen (hierna: Wgr) wordt separaat voor een zienswijze aan Provinciale Staten aangeboden, zie PZH-2024-852585206.

Verlenging maakt het noodzakelijk om een begroting 2025 vast te stellen. Om die reden heeft het Dagelijks Bestuur een ontwerpbegroting 2025 inclusief meerjarenraming 2026-2028 toegezonden met het verzoek om daarop desgewenst een zienswijze te geven (artikel 59, eerste en derde lid, Wgr).

Ontwerpbegroting 2025

Ontwerpbegroting 2025

Het aanbieden voor zienswijze van de ontwerpbegroting 2025 is de eerste stap om ervoor te zorgen dat als de GR tot 1 januari 2035 wordt verlengd, bij de start van het begrotingsjaar 2025 kan worden beschikt over een vastgestelde begroting 2025.

De ontwerpbegroting 2025 is naar analogie van de voorgaande jaren opgesteld. De Grondbank kiest ervoor om geen raming op te nemen voor eventuele grondverkopen, gelet op het vooralsnog onzekere karakter daarvan. Wel zijn de organisatie- en rentekosten en de inkomsten van verhuur en pacht geraamd.

De Grondbank voldeed afgelopen jaren niet aan de renterisiconorm, mede gezien het voornemen om de Grondbank op 31 december 2024 te beëindigen en op dat moment alle leningen afgelost te hebben. Verlenging van de Grondbank maakt het noodzakelijk om de leningenportefeuille in 2024 te herfinancieren. Hierbij zal de Grondbank de renterisiconorm betrekken.

Indien uitgegaan wordt van een herfinanciering van het resterende gedeelte van de huidige langlopende leningen eind 2024, zijnde € 50 mln., dan bedraagt de jaarlijkse rente bij gemiddeld 2,7% in totaal € 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.

Voor 2025 leidt dat tot een negatief saldo van € 2.875.000,00 welk bedrag aan de boekwaarde wordt toegevoegd (te activeren). In de jaren 2026 t/m 2028 zal dit saldo iets toenemen omdat het jaarlijks negatief saldo ook gefinancierd moet worden. Indien en zodra gronden worden verkocht, heeft dit uiteraard ook gevolgen voor het negatieve saldo.

De ontwerpbegroting 2025 is gebaseerd op de afspraken tot budgettair neutraal afsluiten van de Grondbank. Er is daarom op basis van de huidige inzichten geen deelnemersbijdrage opgenomen. Dit uitgangspunt zal mogelijk moeten worden herzien in het geval er andere bestuurlijke afspraken worden gemaakt met de gemeente Zuidplas dan de afspraken opgenomen in de Bestuurlijke overeenkomst, de Koopovereenkomst en de Wijziging Koopovereenkomst 2021 (hierna: “*de Overeenkomsten*”).

Wijziging van de gemaakte afspraken kan substantiële gevolgen hebben voor het beleid, de begroting en de meerjarenraming van de Grondbank. Gelet op het intensieve traject tussen de provincie, de gemeente Zuidplas, de Grondbank en haar deelnemers over de planvorming voor het Middengebied van de Zuidplaspolder is het de verwachting dat wijziging van de Overeenkomsten eveneens een intensief traject zal vergen. Voor de provincie is daarbij uitgangspunt dat haar bijdrage aan de instandhouding van de Grondbank niet wijzigt en dat de Grondbank uiteindelijk budgetneutraal afsluit.

Provinciale bijdrage:

In de ontwerpbegroting 2025 wordt voor 2025 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. Hierbij is van belang dat de in 2021 gemaakte afspraken in ieder geval voor 2024 onverkort blijven gelden. Dat betekent dat ook het uitgangspunt van budget-neutrale afsluiting van de GR gehandhaafd blijft.

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 als gevolg van het voorgaande de ontwikkeling van het Middengebied niet op korte termijn - of zelfs helemaal niet - start.

Dat is het geval indien de gemeente Zuidplas de daarvoor benodigde grondexploitatie niet (geheel) sluitend kan krijgen. Dit vanwege mogelijke te grote onzekerheden om tot daadwerkelijke realisatie over te gaan en/of de noodzakelijke (her)bestemmingen wonen en werken bij het in procedure te brengen bestemmingsplan voor het Middengebied definitief niet onherroepelijk worden.

Hierdoor zou de verkoop van de gronden van de Grondbank aan de gemeente Zuidplas verdere vertraging kunnen oplopen en zelfs helemaal niet door kunnen gaan. In een dergelijke situatie gaat de voorgenomen gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder op grond van de gemaakte afspraken niet door.

2. Boekwaarde:

De meest actuele boekwaarde van de gronden in eigendom van de Grondbank is met € 94 mln. 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 huidige 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, zal de provincie rekening moeten houden met de financiële doorwerking daarvan. Over de aard en omvang zal in dat geval overleg plaatsvinden met de overige deelnemers en andere betrokken partijen.

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 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.

In de begroting 2024 was 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.

4. Liquidatiekosten:

In de begroting 2024 was rekening gehouden met een budget van € 0,1 mln. voor liquidatiekosten. Gelet op het voorstel om de Grondbank tot 2035 te verlengen, bestaat voor nu geen behoefte om daarvoor een budget in de begroting op te nemen.

5. Activering saldo baten en lasten:

Bij de primaire begroting was voorzien dat het negatieve saldo van baten en lasten exclusief grondverkoop, € 2.565.000 zou bedragen welk bedrag zou worden geactiveerd. Vanwege de bijstelling van de financierings- en liquidatiekosten wordt dit negatieve bedrag bijgesteld naar € 2.805.000.

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.

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 als zienswijze te geven dat met de ontwerpbegroting 2025 kan worden ingestemd.

Meerjarenraming 2026-2028

Naast de ontwerpbegroting 2025 heeft de Grondbank ook de meerjarenraming 2026-2028 toegezonden. Ook daarmee wordt vooruitgelopen op een verlenging van de Grondbank.

De meerjarenraming geeft de deelnemers van de Grondbank de mogelijkheid om bij de beoordeling van de aanpassing van de gemeenschappelijke regeling ook de (meerjarige) financiële raming te betrekken.

De meerjarenraming 2026-2028 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.

Geadviseerd wordt om kennis te nemen van de meerjarenraming 2026-2028.