



RZG Grondbank Zuidplaspolder

Ontwerp

Uitgiftestrategiekader 2018

Vastgesteld door het Dagelijks Bestuur
van de Grondbank RZG Zuidplas,
d.d. 22 maart 2018

<u>Inhoudsopgave</u>	<u>Blz.</u>
1. Samenvatting	2
2. Inleiding	3
2.1 Algemeen	3
2.2 Geschiedenis	3
2.3 Bestuurlijk en ruimtelijk kader	4
2.4 Taken en bevoegdheden Grondbank	5
2.5 Gemeenschappelijke Regeling	6
3. Ruimtelijke en bestuurlijke ontwikkeling van de Zuidplaspolder	8
4. Waardebehoud gronden	13
4.1 Markt	13
4.2 Analyse van de gronden van de Grondbank	13
4.3 Wet- en Regelgeving	14
4.4 Uitgifte	15
4.4.1 Beheer	15
4.4.2 Gronduitgifte	15
4.5 Waardebehoud	16
5. Rol Grondbank	17

1. Samenvatting

Het beleid en de kaders van de Gemeenschappelijke Regeling Grondbank RZG Zuidplas, hierna te noemen Grondbank, zijn in dit Uitgifte Strategie Kader (USK) voor de komende jaren vastgelegd. De Grondbank, haar beleid en de kaders zijn ondersteunend aan de doelen van de gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder. Aangezien in 2018 de nodige besluiten genomen dienen te worden in het kader van deze Zuidplasgebiedsontwikkelingen is dit USK beleidsarm van opzet. Als beheer- en gronduitgiftebedrijf moet de Grondbank waar mogelijk faciliteren opdat de gronden op termijn voor de gewenste ontwikkelingen kunnen worden verkocht. De Grondbank richt zich ten minste op het organiseren van het waarde-behoud van de gronden. Navolgend wordt de rolinvulling van de Grondbank op grond van het bovenstaande op hoofdlijnen beschreven:

- de Grondbank beheert de verworven gronden conform de huidige afspraken, instandhoudingsbeheer en waarde-behoud;
- de Grondbank voert de voor de Grondbank relevante afspraken uit het actieplan van de notitie Programmatische Uitgangspunten, de nader vast te leggen afspraken in het Bestuurlijk Overleg Zuidplaspolder (BOZ) en/of van haar deelnemers uit;
- de Grondbank faciliteert nieuwe (vervolg)acties van derden;
- de Grondbank treedt op als marktmeester en zal - waar gevraagd - namens de overheidspartijen gronden binnen de Zuidplaspolder verwerven;
- de Grondbank onderneemt en ondersteunt initiatieven voor zover dat relevant is voor het waarde-behoud;
- de Grondbank doet gelegenhedaankopen om de versnippering van haar grondbezit tegen te gaan.

De invulling van deze rollen hangt uiteraard ook af van de besluitvorming in 2018 van de provincie Zuid-Holland aangaande het “bid” van de gemeente Zuidplas inzake de verstedelijkingsopgave, het daarbij behorende besluitvorming in het BOZ en besturen Grondbank en de daaraan gelieerde initiatieven van de gebiedsgemeenten.

2. Inleiding

2.1 Algemeen

De Gemeenschappelijke Regeling Grondbank RZG Zuidplas, hierna te noemen Grondbank, dient in een cyclus van ten minste éénmaal in de vier jaar een Uitgifte Strategie Kader (USK) op te stellen. Voor u ligt het USK 2018, dat zoals aangegeven ondersteunend en beleidsarm is. Het beleid en de kaders van de Grondbank voor de komende jaren worden in deze nota vastgelegd. De Grondbank, haar beleid en de kaders zijn ondersteunend aan de doelen van de gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder.

2.2 Geschiedenis

De Grondbank is in 2014 opgericht voor de duur van 6 jaar. De Grondbank is opgericht door de bij de ontwikkeling van de Zuidplaspolder betrokken overheden om enige regulering van de grondmarkt te bewerkstelligen. In 2010 is besloten om de Grondbank tot 2020 voort te zetten. Bij de vaststelling van de gewijzigde Gemeenschappelijke Regeling Grondbank RZG Zuidplas 2015, hierna te noemen Gemeenschappelijke Regeling, in 2015 is besloten om de looptijd van de Grondbank te verlengen tot 2025.

Sinds 2004 heeft de Grondbank conform de doelstelling van de toen geldende gemeenschappelijke regeling strategische posities ingenomen ten behoeve van de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. Uitgangspunt was daarbij het behoud van regie op de ontwikkeling en daarbij het vanuit de overheid conform de doelstellingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten reguleren van het prijsniveau. Dit grondbezit zou waar mogelijk moeten worden overgedragen aan ontwikkelende partijen c.q. gebiedsgemeenten zodra ontwikkeling ook mogelijk is. De Grondbank heeft de gronden grotendeels passief verworven en heeft dus zelf geen ontwikkelingsvoornemen. De grootste hoeveelheid grond is in 2008 verworven door de grondposities van Bouwfonds/Rabo over te nemen. In 2010 is besloten om de Grondbank als gemeenschappelijke regeling te continueren. Daarbij is ook besloten om af te zien van verdere minnelijke verwerving en de activiteiten te beperken tot beheer- en gronduitgifte. Sindsdien verwerft de Grondbank alleen nog gronden in opdracht van en voor rekening van derden, doet ruilingen en richt zij zich op het beheer en de uitname van de verworven gronden.

De Grondbank bezit per 1 januari 2018 circa 300 ha aan grond met een boekwaarde van circa € 97 miljoen. Vanaf 2013 ligt de marktwaarde lager dan de boekwaarde en hierdoor is een voorziening getroffen van circa € 24 miljoen in de jaarrekening 2016. Vanaf 2012 komen

de jaarlijkse nettolasten van de Grondbank (beheerkosten en rente over de leningen minus opbrengsten uit beheer) voor rekening van de deelnemers. De financiering van de Grondbank tot 2025 ligt grotendeels vast. In 2016 heeft een herfinanciering van de Grondbank plaatsgevonden en hiermee zijn de jaarlijkse lasten met circa 1 miljoen euro verminderd.

2.3 Bestuurlijk en ruimtelijk kader

Sinds het opstellen van het nu geldende USK 2013/2014 (waarbij de beoogde ontwikkelingen sterk zijn gefaseerd) is een aantal besluiten genomen, die van belang zijn voor de uitname strategie van de Grondbank:

- de strategische verkenningen van de Grondbank;
- de vaststelling van de Visie Ruime en Mobiliteit door de provincie Zuid-Holland ('de provinciale structuurvisie') en de daaraan gekoppelde herijkingstudie Zuidplaspolder waarbij het totale ontwikkelperspectief is bevestigd, maar wel is gefaseerd;
- de vaststelling van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) door het Rijk en de doorvertaling daarvan door de provincie Zuid-Holland in de Ladder voor de Duurzame Verstedelijking;
- de Vaststellingsovereenkomst gesloten tussen de provincie Zuid-Holland en de gemeente Zuidplas, waarbij een aantal taken en verantwoordelijkheden zijn geherdefinieerd;
- de collegeprogramma's van de in 2014 aangetreden colleges van B&W in de Zuidplaspolder;
- de opheffing van de Regionale Ontwikkelorganisatie Zuidplaspolder (ROZ) per 31 december 2014;
- de Programmatische uitgangspunten Zuidplaspolder, vastgesteld door het Dagelijks Bestuur van de ROZ in 2014;
- het instellen van het Bestuurlijk Overleg Zuidplaspolder (BOZ) in 2015 als orgaan voor het nader bepalen van het programmatisch kader van de Zuidplaspolder, mede ten dienste van het periodiek door de Grondbank vast te stellen USK;
- een bid door de gemeente Zuidplas aan de provincie Zuid-Holland in het kader van de verstedelijkingsopgave in 2017.

2.4 Taken en bevoegdheden Grondbank

Op grond van de in 2015 aangepaste Gemeenschappelijke Regeling heeft de Grondbank tot doel:

“De grondbank heeft tot doel het ontwikkelen, vaststellen, initiëren en uitvoeren van een strategisch beheer- en uitnamebeleid voor de verworven gronden ten behoeve van een effectieve realisatie van de in de Herijkingsstudie en de Visie Ruimte en Mobiliteit voor het rechtsgebied geformuleerde ruimtelijke en sectorale doelstellingen.”

Op grond van dit doel zijn de taken van de Grondbank als volgt omschreven:

1. *De grondbank heeft tot taak het beheren en verkopen van de verworven gronden op zodanige wijze dat wordt voldaan aan de in artikel 3 omschreven doelstelling.*
Hiertoe worden onder meer de volgende, afgeleide, deeltaken gerekend:
 - a. *het opstellen van het USK;*
 - b. *het voeren van (tijdelijk) beheer, in de ruimste zin van het woord, met betrekking tot de verworven gronden;*
 - c. *het financieren van de verworven gronden, het beheer en de verdere kosten ter uitvoering van de doelstelling van deze regeling;*
 - d. *het nemen van maatregelen om het waardebehoud van de gronden te borgen;*
 - e. *het verkopen van verworven gronden ter uitvoering van de doelstelling van deze regeling.*
2. *De grondbank heeft tot taak het in opdracht en voor rekening van één of meerdere deelnemers verwerven en beheren van gronden voor zover die gronden zijn gelegen binnen het rechtsgebied.*
3. *Onder de taken van de grondbank is uitdrukkelijk niet inbegrepen de bij de deelnemers berustende taakstelling, gericht op het (doen) voeren van in ieder geval de grondexploitatie ter uitvoering van de planologische maatregelen die ter uitvoering van de Herijkingsstudie en de Visie Ruimte en Mobiliteit voor het rechtsgebied worden vastgesteld.*

Naast de vorengenoemde taken is exclusief in de gemeenschappelijke regeling opgenomen dat de Grondbank geen grondexploitaties mag voeren en niet mag deelnemen aan samenwerkingsvormen zoals stichtingen, maatschappen, vennootschappen en dergelijke. De Grondbank heeft geen bevoegdheden van haar deelnemers overgenomen. Er worden door de Grondbank derhalve geen wettelijke taken uitgevoerd. De planologische bevoegdheden zijn voorbehouden aan de gebiedsgemeenten en aan de provincie. Aan hen komen de bevoegdheden toe om de bestemmingen van de gronden te wijzigen om

gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. De Grondbank heeft geen bevoegdheden om grondexploitaties te voeren, dit betekent feitelijk dat de Grondbank de gronden alleen in de huidige staat kan verkopen en geen bevoegdheden heeft om de gronden (fysiek en juridisch) geschikt te maken voor gewenste ontwikkelingen. Het opzetten en uitvoeren van een projectorganisatie behoort dus impliciet ook niet tot de taken van de Grondbank. Deze bevoegdheid behoort op basis van de ontvlechttingsbesluitvorming op grond van de adviezen van de Taskforce Gebiedsontwikkeling in 2011 expliciet tot de taak van de gebiedsgemeenten. Dit is indirect versterkt door de opheffing van de ROZ en het hieraan gekoppeld bestuurlijk overleg (BOZ).

De mogelijkheden van de Grondbank voor het stimuleren en initiëren van de gebiedsontwikkeling in de Zuidplaspolder zijn beperkt. De Grondbank kan de gronden in huidige staat verkopen aan private partijen, maar kan geen samenwerkingsvormen met private partijen aangaan voor de ontwikkeling van deze gronden. De Grondbank is volgend op de gewenste programmering van de invulling van de Zuidplaspolder, die in een ander gremium of in overleg tussen deelnemers bepaald wordt. Het BOZ is vooral een overlegorgaan, dat echter, gezien de status, geen formele besluiten kan nemen. Het is een overlegorgaan. Het is aan de deelnemende partijen om initiatieven te nemen voor de gewenste gebiedsontwikkeling.

2.5 Gemeenschappelijke Regeling

In artikel 18 van de gemeenschappelijke regeling zijn de inhoud en procedure van het USK vastgesteld:

1. *Het Dagelijks Bestuur stelt ten minste eenmaal in de vier jaar, met inachtneming van het gestelde in hoofdstuk 2, een ontwerp-USK op, dat als kader geldt voor het door de grondbank uit te voeren beheer- en uitnamebeleid. In het ontwerp-USK worden in ieder geval voorstellen gedaan voor:*
 - a. *de wijze, het tempo en de te verwachten resultaten van realisatie van de in artikel 3 genoemde doelstellingen;*
 - b. *de afstemming met het door de deelnemers te voeren ruimtelijk en grondbeleid in relatie tot de uitvoering van de Herijkingsstudie en de Visie Ruimte en Mobiliteit binnen het rechtsgebied;*
 - c. *de begrenzing in omvang van de voorraad verworven gronden;*
 - d. *de inhoudelijke en procedurele voorwaarden waarbinnen privaatrechtelijke rechtshandelingen gericht op de verkoop van gronden, zoals bedoeld in artikel 4, eerste lid onder c , dienen plaats te vinden;*

- e. *de inhoudelijke en procedurele voorwaarden waarbinnen privaatrechtelijke rechtshandelingen gericht op de verwerving van gronden zoals bedoeld in artikel 4 tweede lid, dienen plaats te vinden.*
- 2. *Het USK beslaat steeds een periode van vier jaar, te rekenen vanaf de datum van haar vaststelling.*
- 3. *Het ontwerp-USK wordt na vaststelling door het Dagelijks Bestuur toegezonden aan de vertegenwoordigende organen. De vertegenwoordigende organen kunnen binnen drie maanden hun reacties op het ontwerp-USK kenbaar maken aan het Dagelijks Bestuur. Het Dagelijks Bestuur voegt de commentaren waarin deze reactie is vervat, bij het ontwerp-USK zoals dit aan het Algemeen Bestuur wordt aangeboden.*
- 4. *Het Algemeen Bestuur stelt het USK vast. Na vaststelling wordt het USK toegezonden aan de vertegenwoordigende organen.*

In het USK 2018 wordt invulling gegeven aan de doelstellingen zoals hiervoor geformuleerd.

3. Ruimtelijke en bestuurlijke ontwikkeling van de Zuidplaspolder

Hieronder volgt een opsomming van de bestuurlijke en juridische besluitvorming voor de invulling van de Zuidplaspolder.

Intergemeentelijk Stuctuurplan Zuidplaspolder (ISP)

In 2006 is het ISP door de toenmalige vijf (grondgebied)gemeenten en de provincie vastgesteld. Vertaald naar aantallen en oppervlaktes houdt de ambitie van het ISP het volgende in: 15.000 tot 30.000 woningen, 125 hectare bedrijventerrein, 280 hectare glastuinbouw, 350 hectare groen en natuur en diverse infrastructuuringrepen. In de in 2008 door alle partijen vastgestelde Nota Koersbepaling is deze ambitie volkshuisvestelijk teruggebracht tot 7.000 woningen tot 2020 en 8.000 woningen in de periode 2020-2030.

Bestemmingsplannen 2009-2010

De gemeenten Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen-Moerkapelle en Moordrecht hebben in 2008, 2009 en 2010 (Gouweknoop) de bestemmingsplannen vastgesteld voor hun deelgebied van de Zuidplaspolder. Met uitzondering van 'Het Nieuwe Midden' werd de gewenste ontwikkeling van de Zuidplaspolder op grond van het ISP omgezet in concrete planologische maatregelen. Op grond van de uitspraken van de Raad van State in 2011 is een deel van de bestemmingen vernietigd, met name als gevolg van een onduidelijk volkshuisvestelijk scenario voor het Ringvaartdorp en de beoogde woningbouw in de Rode Waterparel als gevolg van de op dat gebied rustende geurcirkel. Herstel van deze bestemmingsplannen heeft tot dusver niet plaatsgevonden, mede als gevolg van de hierboven benoemde productie vanwege de Nota Koersbepaling. Op grond van de in stand gebleven bestemmingsplannen is een woningbouwopgave van circa 4.500 woningen mogelijk gemaakt in de deelgebieden Nieuwerkerk-Noord, Rode-Waterparel West, Zevenhuizen-Zuid en Moerkapelle-Noord (Jonge Veenen). De Grondbank heeft haar gronden in deze gebieden in 2012 overgedragen aan de gemeente Zuidplas en bezit thans vooral gronden in de vernietigde plandelen van de bestemmingsplannen en in het Nieuwe Midden (het conserverend agrarisch bestemde gebied dat is beoogd voor de realisatie van fase 2 van de Zuidplaspolderontwikkelingen).

Visie Ruimte en Mobiliteit

In juli 2014 heeft de provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Deze visie geldt als kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie voor de komende jaren. In de VRM wordt verwezen naar de Herijkingstudie Zuidplaspolder, zoals

vastgesteld door Gedeputeerde Staten in 2013. Daardoor is de Herijkingstudie uitgangspunt van beleid geworden voor de toekomstige ontwikkeling van de Zuidplaspolder.

In de VRM wordt onderkend dat de initiële ambities van de Zuidplaspolder als gevolg van de ontwikkelingen in de markt aangepast zijn, maar dat in de Zuidplaspolder nadrukkelijk sprake is van een bovenregionale opgave op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen en glastuinbouw. Die ambities laten zich – met daarbij het inzicht als gevolg van de vertraging door de crisis in de jaren 2009-2013 – als volgt samenvatten:

- Woningbouwopgave: realisering van 7.000 woningen in de periode tot 2030 met een potentie om bij het aantrekken van de markt een grotere woningbouwopgave tot 13.500 woningen te accommoderen.
- Bedrijventerreinen/Glastuinbouw: realisering van een tweetal locaties in Zuidplas en Waddinxveen van circa 100 ha in de periode tot 2020. Daarbij moet worden opgemerkt dat de provincie vanaf 2014 een sterk terughoudende rol heeft getoond voor de ontwikkeling van de locatie Knibbelweg-Oost.

Sturend voor de daadwerkelijke productie van de woningbouw is de marktvraag en deze zal dan ook centraal moeten staan in de realisering van de ambities en de te volgen ontwikkelstrategie. De overheidspartijen dienen volgens de Visie zich daarbij initiërend en faciliterend op te stellen. De Grondbank heeft hierin een passieve rol en zal geen grondontwikkeling uitvoeren.

Programmatistische uitgangspunten

Per 31 december 2014 is de ROZ opgeheven. Door de opheffing komen de samenwerkende partijen in een andere rolverdeling. Uitgangspunt daarbij is dat de ontwikkelgemeenten het initiatief nemen bij de ontwikkeling van de verschillende ontwikkellocaties. Ten aanzien van de voorwaardelijke investeringen (investeringen in mobiliteit en bereikbaarheid, investeringen in blauwe-, en groene structuren, investeringen in de opheffing van thans aanwezige (milieu)belemmeringen en investeringen in duurzaamheid en kwaliteit) liggen de verantwoordelijkheden bij verschillende partijen. Hiertoe is in 2013 een z.g.

Vaststellingsovereenkomst gesloten tussen de provincie Zuid-Holland en de gemeente Zuidplas, waarbij een aantal taken en verantwoordelijkheden zijn geherdefinieerd.

In de door het DB van de ROZ op 9 december 2014 vastgestelde notitie 'Programmatistische Uitgangspunten' zijn de verwachtingen ten aanzien van de integrale ontwikkeling van de Zuidplaspolder vastgesteld. Als kwantitatief uitgangspunt is in de Nota Programmatistische Verkenningen (2014) het volgende afgesproken:

- Woningbouw: 1.340 woningen (tot 2020) en 7.000 woningen (tot 2030) met mogelijkheden voor meer;
- Bedrijventerreinen: 100 ha bedrijventerrein en glastuinbouwbedrijvenlandschap (t.a.v. de programmering van de bedrijventerreinen is in relatie tot de Ladder van Duurzame Verstedelijking geen planning afgesproken);
- Aandacht voor een kwalitatief verantwoorde inpassing (groen, grijs en blauw) van woningbouw en bedrijventerreinen.

Ladder voor de Duurzame Verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) wordt door het Rijk de Ladder voor de Duurzame Verstedelijking geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Daarbij wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

1. Trede 1: Is er een regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief)?
2. Trede 2: kan de beoogde ontwikkeling plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden?
3. Trede 3: is aan de orde op het moment dat herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen.

Voor wat betreft de geprogrammeerde woningbouw, zoals aangegeven in de VRM voor de Zuidplaspolder is door Gedeputeerde Staten vastgesteld dat deze voldoen aan de uitgangspunten van de Ladder van Duurzame verstedelijking.

Recente ontwikkelingen m.b.t. het ontwikkelingsperspectief Zuidplaspolder

Na jaren van crisis is de woningmarkt hersteld. De vraag naar nieuwbouwwoningen in de Randstad is groot en het woningaanbod daalt volgens de NVM snel. Een aantal locaties binnen de Zuidplaspolder, zoals Zevenhuizen-Zuid en de Jonge Veenen, zijn in ontwikkeling genomen door de gemeente Zuidplas samen met private partijen. Er zijn in het afgelopen jaar geen initiatieven geweest om andere gronden in de Zuidplaspolder daadwerkelijk te gaan ontwikkelen. De reden hiervoor is onder meer het hierna geduide onderzoek door een aantal deelnemers naar het ontwikkelingsperspectief.

De markt voor bedrijfsterreinen is nog een kwetsbare. In 2015 is het bestemmingsplan 'Glasparel+' onherroepelijk geworden waardoor de ontwikkeling van glastuinbouw, bedrijventerrein en woningbouw in het Waddinxveense deel van de Zuidplaspolder mogelijk is gemaakt. Glasparel+ loopt goed en een groot deel van deze gronden voor glastuinbouw en bedrijven zijn uitgegeven.

Het glasbedrijventerrein Knibbelweg-Oost is nog niet tot ontwikkeling gekomen. Dit terrein is in 2015 op initiatief van de provincie onderdeel geworden van de discussie over het vraagaanbod van bedrijfsterreinen rondom de A12. Er is op dit moment geen zicht op of en wanneer andere potentiële bedrijfsterreinen door de gemeenten en/of private partijen, zoals Plantagekwadrant en A20-zone, in de Zuidplaspolder in ontwikkeling worden genomen. Een en ander is mede afhankelijk van de uitkomst van hiervoor genoemde aanbodstudies.

In 2016 is door de Grondbank op aanbeveling van het BOZ (Bestuurlijk Overleg Zuidplaspolder, te weten het programmatisch overleg van provincie Zuid-Holland, gemeente Rotterdam en de Zuidplaspoldergemeenten) een opdracht verstrekt voor een onderzoek naar het ontwikkelingsperspectief en de ontwikkelingskracht voor de Zuidplaspolder. Het onderzoeksbureau is onder meer gevraagd of het huidige woningbouwprogramma nog aansluit op de huidige markt en is gevraagd daarbij een passend ontwikkelingsperspectief en strategie te schetsen. De resultaten van dit onderzoek zijn medio 2017 gepresenteerd in het bestuurlijk overleg BOZ/DB Grondbank RZG Zuidplas. Op grond van deze studie is besloten dat een verdiepende verkenning, getrokken door de gemeente Zuidplas en in overleg met de gemeente Rotterdam en de provincie Zuid-Holland, zal plaatsvinden betreffende de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de Zuidplaspolder. De resultaten van het eerder genoemde onderzoek worden daarbij als basis gehanteerd. Op grond van een aantal verdiepende werkzaamheden/onderzoeken zal in 2018 een gefundeerd besluit genomen worden over de toekomst van de Zuidplaspolder vanuit de context van de in het verleden gemaakte afspraken. Parallel hieraan heeft de provincie Zuid-Holland een verstedelijkingsstrategie met een aantal uitgangspunten opgesteld geldend voor het gehele grondgebied van de provincie. Inmiddels zijn diverse locaties in ontwikkeling en zijn regionale afspraken gemaakt. De gemeente Zuidplas heeft op grond van de uitkomsten van de verkenningen en een discussie binnen de raad eind 2017 een bid uitgebracht voor haar aandeel in de verstedelijkingsopgave. Dit bid omvat het ontwikkelen van 9.000 woningen binnen de gemeente Zuidplas, waaronder de Zuidplaspolder. In de loop van 2018 zullen gemeente en provincie nadere kwalitatieve keuzes maken over het voorstel van de

gemeente. Deze hebben betrekking op locaties, woonmilieus, werklocaties en groen en dergelijke.

Op grond van de uitkomsten van verkenningen, keuze op het bid en initiatieven van de deelnemers en afspraken in het BOZ zal de Grondbank medio 2018 haar positie en rol moeten heroriënteren en zal een besluit genomen moeten worden over de verliesvoorziening en het mogelijk afboeken van de waardedaling. In het kader van de verkenningen zijn er geen planologische maatregelen genomen voor de ontwikkeling van woningbouw in verband met de 'no-regret-besluiten', aangezien de betrokken deelnemers geen besluiten voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder wensen te nemen voordat de uitkomsten van de verkenningen en het bid bestuurlijk zijn vastgelegd. Naar verwachting zal dit in de loop van 2018 plaatsvinden.

4. Waardebehoud gronden

4.1 Markt

De laatste jaren is sprake van herstel van de woningmarkt. Dit geldt in veel mindere mate voor bedrijventerreinen. De vraag naar woningen in de Randstad is groot en er is een tekort aan locaties die direct kunnen worden ontwikkeld voor woningbouw.

4.2 Analyse van gronden van de Grondbank

Er is per gebied een gebiedsverkenning gedaan in relatie tot de ruimtelijke kaders en de feitelijke ligging en gesteldheid van bij de Grondbank in bezit zijnde gronden. Hieruit kan het navolgende worden afgeleid:

De gronden gelegen in de gebieden Het Nieuwe Midden, de Rode Waterparel, de Groene Waterparel en de gronden ten zuiden van de N219 van het Plantagekwadrant zijn nog steeds als strategisch te kwalificeren. Er is private belangstelling voor het noordelijk gedeelte van de Ringvaartzone.

De komende tijd dient over een invulling van deze gebieden nagedacht te worden. Aan de hand daarvan kan vervolgens de grondstrategie worden bepaald. De gronden van de Gouweknoop zijn mede door de doorsnijding met diverse infrastructuur (Moordrechtboog, spoorlijn) in het bijzonder geschikt voor bedrijfsmatige activiteiten, maar daarbij moet dan wel een koppeling worden gelegd aan de hiervoor al benoemde zaken?over programmering van bedrijfsterreinen

De bestaande opstallen c.a. binnen het verworven grondeigendom dienen waar mogelijk verkocht te worden, waarbij de toekomstige bestemming/gebruik geen beperkende factor mag zijn voor de beoogde toekomstige functies van de omliggende gebieden, dus bijvoorbeeld geen nieuwe of grotere intensieve veehouderijbedrijven in de Zuidplaspolder c.q. beperking van de ontsluitingsmogelijkheden. De verkoop mag niet leiden tot extra hindermacht voor de gebiedsontwikkeling.

De Lanen en Linten dienen, daar waar mogelijk, verkocht te worden. Van belang hierbij is natuurlijk wel de ontsluiting, de omgevingskwaliteit (mede in relatie tot de beoogde woningbouw in de toekomst) en de situering ten opzichte van de hindercirkels van nu nog aanwezige bedrijven.

Gezien de beoogde besluitvorming over de mogelijke gebiedsontwikkeling van de Zuidplaspolder is het thans niet opportuun om een planning van de afzet van de gronden in tijd aan te geven.

Het grondbezit van de Grondbank ligt verspreid en soms niet ontsloten op openbare wegen. Voor grote gebiedsontwikkelingen zijn aaneengelegene blokken percelen grond nodig. Ook is de Grondbank eigenaar van percelen die niet via eigen grond ontsloten zijn op de openbare weg. Incidenteel komt de Grondbank in de gelegenheid om tegen beperkte investeringen perceeltjes grond te kopen, die het mogelijk maken om grote aaneengesloten percelengrond te verkrijgen. Als voorbeeld het perceel grond aan de Knibbelweg, waarmee een blok van ruim 50 ha werd verkregen en ontsluiting van deze percelen vanaf de N219 tot de mogelijkheden behoort. Nadrukkelijk betreft het hierbij percelen om ontsluitingen te verbeteren en grotere aaneengesloten blokken te krijgen met als doel waardebehoud van haar gronden te realiseren. Het gaat niet om aanliggende stukken grond, maar tussenliggende gronden of om ontsluitingen te kunnen realiseren. De Grondbank zal uiterst terughoudend hiermee omgaan, waarbij eerst onderzocht zal worden of verwerving via ruiling tot de mogelijkheden behoort. Alle mogelijke aankopen dienen door het DB goedgekeurd te worden. Financiering dient te geschieden vanuit verkoop van gronden. Door het verkrijgen van aaneengesloten percelen bewerkstelligt de Grondbank waardebehoud van haar bezit.

4.3 Wet- en regelgeving

De Grondbank is eigenaar van circa 300 ha grond, een aantal woningen en opstallen. Als eigenaar heeft de Grondbank te maken met een brede variëteit aan wet- en regelgeving. De afgelopen jaar is op dit vlak het nodige gewijzigd, zoals het Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies (BBV) met voorschriften over de waardering van onroerende zaken, de belastingwetgeving betreffende de BTW en Vennootschapsbelasting (Vpb).

Sinds 2016 is de Vennootschapsplicht voor overheidsbedrijven ingevoerd en dienen overheden belasting te gaan betalen over hun ondernemingsactiviteiten. De Grondbank is een openbaar lichaam met rechtspersoonlijkheid. Daardoor dient de Grondbank zelf te toetsen of ze belastingplichtig is voor de Vpb. In de huidige situatie en op grond van de huidige beheertaken van de Grondbank stelt de Grondbank zich op het standpunt dat sprake is van normaal vermogensbeheer, waardoor geen vennootschapsbelastingplicht is. Dit is voorgelegd aan de belastingdienst.

4.4 Uitgifte

4.4.1 *Beheer*

De Grondbank beheert de onroerende zaken tot het moment waarop ze worden overgedragen voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder of verkocht aan derden. De Grondbank geeft het beheer zodanig vorm dat de onroerende zaak op het gewenste moment beschikbaar komt voor de voorgenomen ontwikkeling of verkoop en realiseert, daar waar mogelijk, door middel van pacht of huur maximale financiële beheeropbrengsten.

Het beheer van de onroerende zaken heeft tot op heden in relatie gestaan tot het toekomstig gebruik. Gezien de langere doorlooptijden van de ontwikkelingen dan waar in het verleden van werd uitgegaan en dus het langer in beheer houden van de onroerende zaken, is het beheer gericht op waardebehoud.

Het voortgezet gebruik om niet wordt daar waar juridisch mogelijk opgezegd. De gronden, maar ook de opstallen worden, daar waar juridisch mogelijk, verpacht en verhuurd. Daar waar mogelijk worden meerjarige overeenkomsten afgesloten in het kader van de beperking beheerskosten en verbeterde duurzaamheid van de gronden. Voor enkele nog in eigendom zijnde woningen zijn vergunningen in het kader van de Leegstandswet aangevraagd om de woningen tijdelijk te verhuren. De Grondbank staat open voor externe initiatieven, zoals bijvoorbeeld verpachting ten behoeve van innovatie of energieopwekking, om het marktrendement te kunnen behalen. Het primaire doel is het behalen van een marktconform rendement voor de Grondbank. Het beheerbeleid is vastgesteld in de door het DB vastgestelde nota beheer.

4.4.2 *Gronduitgifte*

De Grondbank heeft grote aaneengesloten gebieden voor de gewenste ontwikkelingen en veel gronden in de Lanen en Linten. Om de ontwikkelingen van de Zuidplaspolder te stimuleren moet de Grondbank haar gronden naast de overheidspartijen ook beschikbaar kunnen stellen voor private initiatieven en kunnen verkopen aan aannemers, ontwikkelaars en/of particulieren. De verkoop dient marktconform te geschieden om onder meer ongeoorloofde staatssteun te voorkomen en uiteindelijk de Grondbank budgetneutraal, te weten dat de investeringen door de deelnemers in de Grondbank terugbetaald zal worden, te kunnen afsluiten. Gezien de huidige markt is het denkbaar dat de Grondbank nadere

afspraken maakt over onder meer leveringen en betalingen. Dat de Grondbank risicodragend mee gaat doen bij de ontwikkelingen is niet toegestaan. De Grondbank zal zelf of in samenwerkingsverbanden geen extra risico's aangaan dan het huidige grondbezit. De beschikkingsbevoegdheid over de gronden gaat pas over aan derden als zij de financiële afspraken nagekomen zijn. Gezien de huidige stand van zaken betreffende de Zuidplasontwikkelingen en nog te nemen besluiten door haar deelnemers is het niet reëel te verwachten dat voor de komende jaren aanzienlijke grondposities uitgegeven zullen gaan worden. De huidige kansen liggen voornamelijk in de Lanen en Linten en kleinschalige ontwikkelingen voor landelijk wonen. De Grondbank zal hiervoor initiatieven faciliteren om de uitname van gronden te bevorderen. De Grondbank zal zich niet tot een zelfstandige uitvoeringsorganisatie omvormen.

4.5 Waardebehoud

Voor de Grondbank is het waardebehoud van de grond in de Zuidplaspolder van cruciaal belang. Zo lang er zicht is op waardebehoud van de grond is er een reële verwachting dat er voldoende inkomsten gegenereerd kunnen worden bij de uitname van gronden om de verliesvoorziening in te lopen. Dit omdat de Grondbank tot doel heeft op termijn neutraal af te sluiten en bij een beëindiging van de Grondbank de deelnemers niet met verliezen te confronteren. Op het moment dat de functieverandering niet meer aannemelijk gemaakt kan worden verdwijnt het perspectief. De huidige markt- en boekwaarde van de gronden is geen belemmering voor de gebiedsontwikkeling.

Bovengenoemde punten roepen vanuit het perspectief van de Grondbank de vraag op in welke mate de Grondbank in staat is om op basis van vastgelegd en nog te ontwikkelen beleid te kunnen blijven aantonen dat er voldoende waardebehoud is voor de gronden in bezit van de Grondbank.

In het verlengde daarvan kan geconstateerd worden dat wetgeving, zoals Vpb en BBV, voor de grondbank stringenter is geworden en dat als gevolg hiervan de accountants in het kader van de vaststelling van de jaarstukken blijf geeft van een kritischer houding ten opzichte van een aantal jaren geleden. Tevens kan niet ontkend worden dat sinds de vaststelling van de verliesvoorziening in de jaarstukken van de Grondbank veel studies zijn uitgevoerd waarin de stip op de horizon en het ontwikkelperspectief verkend zijn, maar feitelijk nog weinig concrete besluiten zijn genomen, zoals bestemmingswijzingen, waardoor er weinig concrete transacties van grondverkoop uit de Grondbank hebben plaats gehad. Ook hier moet worden onderkend dat dit een resultante is van eerder gemaakte beleidskeuzes, zoals

verwoord in het OSK 2013/14, USK 2013/2014 en de Strategische Verkenningen van de Grondbank.

5. Rol Grondbank

In de 'goede tijd' van de gebiedsontwikkeling is de Grondbank opgericht om als overheid en in relatie tot een beoogde regierol via grondbezit voldoende grondposities in te nemen voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. Uiteindelijk met als doel die gronden zo spoedig mogelijk over te hevelen naar GEM'men en GOM'men (grondexploitatie maatschappijen en gebiedsontwikkelingsmaatschappijen), die zorg zouden dragen voor de feitelijke ontwikkeling. Vervolgens sloeg de crisis toe, zijn de toen beoogde grootschalige publiek-private samenwerkingen niet van de grond gekomen, is de ontwikkelingskracht van private partijen aanzienlijk afgenomen en is de Grondbank omgevormd tot een 'beheer- en gronduitgiftebedrijf'. Als beheer- en gronduitgiftebedrijf moet de Grondbank waar mogelijk faciliteren opdat de gronden op termijn voor de gewenste ontwikkelingen kunnen worden verkocht. Dat vraagt inspanningen die gericht zijn op toekomstige marktconformiteit binnen de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden. Nadat in de VRM de Zuidplaspolder als ontwikkellocatie nogmaals is bevestigd en de markt is aangetrokken, heeft de Grondbank zich gericht op waardebehoud. Het is aan de deelnemende partijen om initiatieven te nemen die leiden tot ontwikkeling van de gronden en het benutten van de marktkansen. Navolgend wordt de rolinvulling van de Grondbank op grond van het bovenstaande op hoofdlijnen beschreven:

- de Grondbank beheert de verworven gronden conform de huidige afspraken, instandhoudingsbeheer en waardebehoud;
- de Grondbank voert de voor de Grondbank relevante afspraken uit het actieplan van de notitie Programmatische Uitgangspunten, de nader vast te leggen afspraken in het BOZ en/of van haar deelnemers uit;
- de Grondbank faciliteert nieuwe (vervolg)acties en laat die acties in combinatie met het USK vaststellen via het DB/AB van de Grondbank;
- de Grondbank geeft waar mogelijk nadere invulling aan de beleidsuitgangspunten van de Strategische Verkenningen en verkoopt reststroken;
- de Grondbank treedt op als marktmeester en zal - waar gevraagd - namens de overheidspartijen gronden binnen de Zuidplaspolder verwerven;
- voor specifieke dossiers verricht de Grondbank op basis van een plan van aanpak de geformuleerde taken uit die passen binnen haar rol als eigenaar van de gronden. Dit plan van aanpak wordt vooraf afgestemd met de grondgebiedsgemeenten en vastgesteld door het DB van de Grondbank (vooralsnog – maar in afwachting van een nadere taakdefiniëring - in overleg met het BOZ), hierbij valt te denken aan de verkoop langs de Lanen en Linten en gronden beschikbaar stellen voor innovatieve projecten;

- de Grondbank onderneemt en ondersteunt initiatieven voor zover dat relevant is voor het waardebehoud;
- de Grondbank doet in specifieke gevallen gelegenhedaankopen om de huidige versnippering van haar grondbezit tegen te gaan.

De invulling van deze rollen hangt uiteraard ook af van de besluitvorming in 2018 van de provincie Zuid-Holland aangaande het bid van de gemeente Zuidplas c.a. en de initiatieven van de gebiedsgemeenten.