



gemeente
Zoetermeer

Grondbeleid



Inleiding

In de paragraaf Grondbeleid wordt verantwoording afgelegd over het gevoerde grondbeleid in 2022. De inhoud van deze paragraaf bevat:

- De visie op het Zoetermeerse grondbeleid
- De manier waarop het grondbeleid is uitgevoerd
- Een prognose van de resultaten van de totale grondexploitatie en een onderbouwing van de winstneming
- Risicobeleid in relatie tot grondbeleid.

De visie op het Zoetermeerse grondbeleid

De belangrijkste ambities en opgaven voor de stad zijn vastgesteld in de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040.

Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen te verwezenlijken die hieruit voortvloeien. Het karakter van het Zoetermeerse grondbeleid wordt bepaald door drie leidende principes: ambitie gestuurd, waarde creërend en adaptief.

- **Ambitie gestuurd**
Grondbeleid staat ten dienste van beleidsdoelstellingen en (ruimtelijke) ambities. Het is geen doel op zich, maar een middel om ruimtelijke beleidsopgaven en ambities in samenhang te realiseren. Een duidelijke koers zoals vastgelegd in de Visie Zoetermeer 2040, en de bijbehorende uitwerking in beleid- en gebiedsprogramma's en Omgevingsplan, vormen een belangrijke voorwaarde voor een ambitie gestuurd grondbeleid.
- **Waarde creërend**
Grondbeleid is bedoeld om ruimtelijke opgaven mogelijk te maken en daarmee maatschappelijke doelen te verwezenlijken of te versterken. Grondbeleid gaat vooral over het creëren van maatschappelijk waarde. Tegelijkertijd moet het ook betaalbaar blijven. Bij het streven naar kwaliteit en diversiteit wordt gezocht naar een gezonde balans tussen maatschappelijke en financiële waarden.
- **Adaptief**
De gemeente handelt in de geest van de Omgevingswet en faciliteert via randvoorwaarden ruimtelijke initiatieven vanuit de samenleving én in samenwerking met de samenleving. De gemeente gaat uit van het bundelen van krachten en biedt initiatiefnemers een reikende hand indien nodig. Wanneer meer regie door de gemeente wenselijk is, is het gemeentelijk grondbeleid voldoende wendbaar om slagvaardig te kunnen handelen om te komen tot tijdige realisatie.



Op basis van de drie leidende principes spreekt de gemeente van “situationeel grondbeleid”. Dit betekent concreet dat de gemeente per situatie afweegt welke grondbelevingsvorm passend is bij de belangen van de gemeente, marktpartijen en de samenleving. De volledige visie op het Zoetermeerse grondbeleid is vastgelegd in de Nota Grondbeleid Zoetermeer 2021.

Uitvoering grondbeleid

Op de gemeentelijke website Plannen en Projecten is een uitgebreid overzicht te raadplegen van de activiteiten die uitvoering geven aan het grondbeleid van de gemeente. De gemeente onderscheidt in essentie drie vormen van grondbeleid: actief, faciliterend en samenwerkend.

Actief grondbeleid

Actief grondbeleid wordt gekenmerkt door een overheidsrol, waarbinnen de gemeente de benodigde gronden verwerft, de gronden ontwikkelt (grondproductie) en vervolgens bouwkavels verkoopt aan derden. Voor een actief grondbeleid project wordt door de raad een grondexploitatie geopend. In 2022 zijn geen nieuwe grondexploitaties geopend. In de huidige grondexploitatieprojecten worden er tot 2031 nog 1.415 woningen gerealiseerd. In 2022 heeft binnen de grondexploitaties grondverkoop voor 444 woningen plaatsgevonden (raming was 636 woningen). Oplevering van woningen vindt in de regel ca. 1 tot 1,5 jaar na grondverkoop plaats. Het verschil met de raming komt voornamelijk doordat de verkochte grond voor Cadenza 2, Engelandlaan 140 en de Van Leeuwenhoeklaan later wordt geleverd dan verwacht. Binnen de grondexploitatie Oosterheem heeft Zoetermeer nog ca. 4,4 ha. uit te geven grond ten behoeve van bedrijventerrein. Deze grond wordt gefaseerd uitgegeven in de komende 7 jaar. Er is in 2022 ca. 3,3 ha bedrijventerrein verkocht (raming was 3,5 ha). De geraamde grondtransacties schuiven grotendeels door naar 2023. Eind 2022 is ca. 0,87 ha aan bedrijventerrein gereserveerd voor kandidaatkopers.

Financieel resultaat grondbedrijffunctie

In 2022 zijn de grondexploitaties Amerikaweg en Tango locatie (Palenstein) afgesloten. Voor de grondexploitaties Plataanhout, Bladgroen en Zegwaartseweg-Noord geldt dat de werkzaamheden aan de openbare ruimte langer duren dan verwacht. Hierdoor kunnen deze grondexploitaties niet in 2022 worden afgesloten zoals verwacht, maar gebeurt dat volgend jaar. Eind 2022 zijn er 17 projecten met een grondexploitatie:

Projectnaam	looptijd t/m	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Bladgroen	2023	■					
Boerhaavelaan	2024	■	■				
Cadenza 2	2025	■	■	■			
Delftsewallen Gasfabriekterrein	2023	■					
Dwarstocht	2024	■	■				
Edisonpark	2031	■	■	■	■	■	■
Engelandlaan 140	2025	■	■	■			
Katwijkerlaantrace	2023	■					
Kleurlaan	2023	■					
Lansinghage	2026	■	■	■	■		
Markt 10	2029	■	■	■	■	■	■
Oosterheem	2028	■	■	■	■	■	■
Palenstein - herstructurering	2025	■	■	■			
Plataanhout	2023	■					
Van Leeuwenhoeklaan	2025	■	■	■			
Voorweg Noord	2026	■	■	■	■		
Zegwaartseweg Noord	2023	■					

Financieel resultaat 2022

Bedragen x € 1.000

Resultaatcategorie	Bedrag
Tussentijdse winstnemingen en resultaat afgesloten complexen	7.555
Vrijval Risicoreserve	574
Mutatie voorziening nadelige complexen nav MPG	418
Faciliterend grondbeleid	-28
Overige lasten (rente, beheerlasten, c.a.)	-645
Vennootschapsbelasting	-2.662
Resultaat grondbedrijffunctie 2022	5.212

Toelichting financieel resultaat grondbedrijffunctie:

Het resultaat van de grondbedrijffunctie bedraagt € 7,555 mln. positief. Met name de tussentijdse winstnemingen van vooral die van Oosterheem van € 2,7 mln. en Dwarstocht van € 3,5 mln. dragen hieraan bij. Uit de risicoreserve Grondbedrijffunctie is € 0,574 mln. vrijgevallen: vanwege de voortgang in Oosterheem zijn minder middelen benodigd in deze reserve.

Eind 2022 zijn de locaties die als Materiële Vaste Activa worden verantwoord opnieuw getaxeerd. Op basis van de uitkomsten kan per saldo € 0,418 mln. vrijvallen uit de voorziening Nadelige complexen.

De faciliterende projecten hebben in 2022 per saldo een nadeel van € 0,028 mln. opgeleverd. Aan overige lasten is € 0,645 mln. toegerekend aan de grondbedrijffunctie: het gaat hier om beheerlasten, rentelasten en lasten voor beleidsontwikkeling. En aan te betalen vennootschapsbelasting is per saldo € 2,662 mln. opgenomen in het resultaat.

Prognose Grondexploitaties en winstnemingen

Bedragen x € 1.000

	Boekwaarde 31.12.2022	Prognose			
		Lasten	Baten	Rente	Resultaat
Totaal_Grondexploitaties	19.415	49.282	66.470	60	-2.287

In de huidige portefeuille van bouwgronden in exploitatie is de verwachting dat er de komende jaren nog € 49,3 mln. aan investeringen en nog € 66,6 mln. aan opbrengsten worden gerealiseerd. De meeste kosten zijn nog te realiseren bij de projecten Dwarstocht (€ 7,0 mln.), Oosterheem (€ 12,7 mln.), Palenstein (€ 5,9 mln.) en Edisonpark (€ 12,1 mln.). De meeste opbrengsten zijn nog te realiseren bij de projecten Oosterheem (€ 20,6 mln.) en Edisonpark (€ 20,4 mln.). De boekwaarde bedraagt eind 2022 € 19,4 mln.

Bij voldoende zekerheid over een positief projectresultaat wordt er jaarlijks tussentijds winst genomen. Dat gebeurt op basis van de voor gemeenten voorgeschreven "percentage of completion" methode. De verwerking van het resultaat vindt conform de nota Grondbeleid, getrappt plaats: de te nemen winst wordt gestort in de Risicoreserve tot een maximum van 2,5% van de nog te realiseren bruto omzet van de grondexploitatie. Van het resterende resultaat gaat 50% naar de reserve Versterking Financiële Positie Grondbedrijffunctie en 50% naar de reserve RIF 2030.

In 2022 is er € 7,44 mln. winst genomen (2021: € 8,6 mln.) op basis van de 'percentage of completion methode'. De winsten over 2022 komen hoofdzakelijk voort uit het project Dwarstocht (€ 3,69 mln.), Oosterheem (€ 2,65 mln.) en Zegwaartseweg Noord (€ 1,44 mln.).

Bij de grondexploitaties Bladgroen en Lansinghage is sprake van het terugdraaien van eerder genomen tussentijdse winst. Dit komt doordat het te verwachten resultaat van deze grondexploitaties zijn verslechterd, voornamelijk veroorzaakt door vertraging die in de projecten is opgetreden. Het eindresultaat van de grondexploitaties Edisonpark, herstructurering Palenstein en Markt 10 is flink naar beneden bijgesteld door gewijzigde fasering en indexering van kosten. Hierdoor komt het geprognostiseerde totale eindresultaat uit op +/- € 2,1 mln. De gemeenteraad wordt via het Meerjarenperspectief Grondexploitaties uitvoerig geïnformeerd over de mutaties.

De tussentijdse winstneming per complex bedraagt:

Bedragen x € 1.000

Complex	Bedrag
Bladgroen	-10
Dwarstocht	3.692
Edisonpark	-11
Engelandlaan 140	1
Katwijkerlaantracé	46
Kleurlaan	34
Lansinghage	-415
Oosterheem	2.650
Van Leeuwenhoeklaan	18

Zegwaartseweg Noord	1.435
Totaal	7.440

In 2022 zijn bij een aantal projecten de verwachte resultaten op de projecten veranderd ten opzichte van 2021. Hierdoor zijn bij een aantal projecten de verliesvoorzieningen gemuteerd. De totale verliesvoorziening op de grondexploitaties is in 2022 € 23,1 mln. (2021: 22,6 mln.). Dit verschil wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de toename van de verliesvoorziening op het project Palenstein van € 1,0 mln. en Cadenza 2 van € 0,4 mln. en de afname bij de afgesloten projecten Amerikaweg en Tango locatie (totaal € 0,75 mln.).

Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente de gronden in een plangebied niet in eigendom. De grondexploitatie wordt gevoerd door de private grondeigenaren. De gemeente beperkt zich tot haar publiekrechtelijke rol door het vaststellen van de kaders en randvoorwaarden van de ontwikkeling. De door de gemeente te maken kosten, zoals het opstellen van een bestemmingsplan of de aanleg van een ontsluitingsweg, worden niet via de gronduitgifte maar via een exploitatieovereenkomst (anterieur of posterieur) of exploitatieplan verhaald. De Nota kostenverhaal/ Werkwijze bij bouwinitiatieven 2017 is bij dit type projecten van toepassing. Het streven is om alle door de gemeente gemaakte kosten te verhalen via een anterieure overeenkomst. Per eind 2022 is voor de faciliterende projecten € 0,65 mln. op basis van intentie- en anterieure overeenkomsten vooruit ontvangen en is € 0,34 mln. opgenomen als zijnde nog te ontvangen van de private initiatiefnemers.

Het is om diverse redenen niet altijd mogelijk om alle kosten te verhalen. Het gaat dan vaak om door de gemeente gemaakte uren voor plankosten die niet verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer. Op basis van de verrichte werkzaamheden en een risico-inschatting is de verwachting dat € 0,028 mln. niet kan worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Deze kosten zijn in overeenstemming met de financiële kaders van het grondbeleid (Nota grondbeleid) ten laste gebracht van het resultaat van de grondbedrijfsfunctie. Via de rapportages Ruimtelijk Fysiek wordt halfjaarlijks gerapporteerd over de actuele stand van zaken van faciliterende projecten.

Belangrijke ontwikkelingen

Reserve Investeringsfonds

In 2022 is € 4,4 mln. aan het RIF toegevoegd vanuit de grondbedrijfsfunctie. Op basis van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023 zal er in de periode 2023-2031 nog € 6,4 mln. worden toegevoegd aan de RIF (in totaal € 10,8 mln.).

Bedragen x € 1 mln.

Winstafdrachten RIF	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.	Totaal
Prognose bij jaarrekening 2021	6,5	2,8	3,7	2,2	0,3	3,7	19,2
Tussentijdse bijstelling 2022	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jaarrekening 2022 o.b.v. MPG2023	-3,4	1,6	-1,6	-1,8	0,1	-4,6	-9,7
Totaal 2022 - 2027 e.v.	3,1	4,4	2,1	0,4	0,4	-0,9	9,5

Risicobeleid in relatie tot grondbeleid

Langlopende projecten zoals grondexploitaties zijn niet zonder risico's. Risicomanagement is erop gericht om de risico's te vermijden, te reduceren dan wel over te dragen naar een derde partij. Om de financiële gevolgen van risico's die eventueel optreden op te kunnen opvangen, wordt er weerstandscapaciteit voor grondexploitaties aangehouden, bestaande uit de reserve Financiële Positie Grondbedrijf en de Risicoreserve grondbedrijf. De minimale en maximale omvang van de weerstandscapaciteit zijn bepaald op respectievelijk 1,0 en 1,2 keer de gekwantificeerde risico's. De spelregels over de hoogte van deze reserves en de relatie met de RIF2030 zijn vastgelegd in de Nota grondbeleid. Per 31.12.2022 is op basis van risicosimulatie een maximale weerstandscapaciteit aanwezig van € 8,0 mln. Dit komt overeen met **1,2 keer de gekwantificeerde risico's**.