

Paragraaf 8 Grondbeleid



Inleiding

In de paragraaf Grondbeleid wordt ingegaan op het Zoetermeerse grondbeleid en de hiervan te verwachten resultaten. De inhoud van deze paragraaf bevat:

- De visie op het Zoetermeerse grondbeleid;
- De manier waarop het grondbeleid wordt uitgevoerd;
- Een prognose van de resultaten van de totale grondexploitatie en een onderbouwing van de geraamde winstneming;
- Het risicobeleid in relatie tot grondbeleid.

Visie op grondbeleid

In de omgevingsvisie bestaande uit de Visie Zoetermeer 2040 en de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer zijn de belangrijkste ambities en opgaven voor de stad vastgesteld. Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen te verwezenlijken.

Het karakter van het Zoetermeerse grondbeleid wordt bepaald door drie leidende principes: ambitiegestuurd, waardecreërend en adaptief. Deze drie principes bieden houvast aan de raad, het college en de ambtelijke organisatie bij de uitvoering van het grondbeleid.



Ambitiegestuurd

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 omgevingsvisie en de bijbehorende uitwerking in beleid- en gebiedsprogramma's en omgevingsplan, vormen een belangrijke voorwaarde voor een ambitiegestuurd grondbeleid.

Waardecreërend

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 maatschappelijke 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 als dat nodig is. 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.

Bovenstaande principes vormen gezamenlijk het denkkader voor het Zoetermeerse grondbeleid. De inzet van het grondbeleidsinstrumentarium is in lijn met deze drie principes. Op basis van de drie leidende principes spreekt de gemeente van 'situationeel grondbeleid'. Gelet op de opgaven is dit passend voor Zoetermeer. Dit betekent concreet dat de gemeente per situatie afweegt welke grondbelevorm 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](#). De vaststelling van de Ruimtelijke strategie Zoetermeer 2040 in 2025, het Coalitieakkoord 2026–2030 'Thuiskomen in Zoetermeer, de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 en de landelijke aandacht voor versterking van de gemeentelijke regie op (woningbouw)ontwikkelingen vormen aanleiding om de Nota grondbeleid in 2027 te actualiseren.

Uitvoering grondbeleid

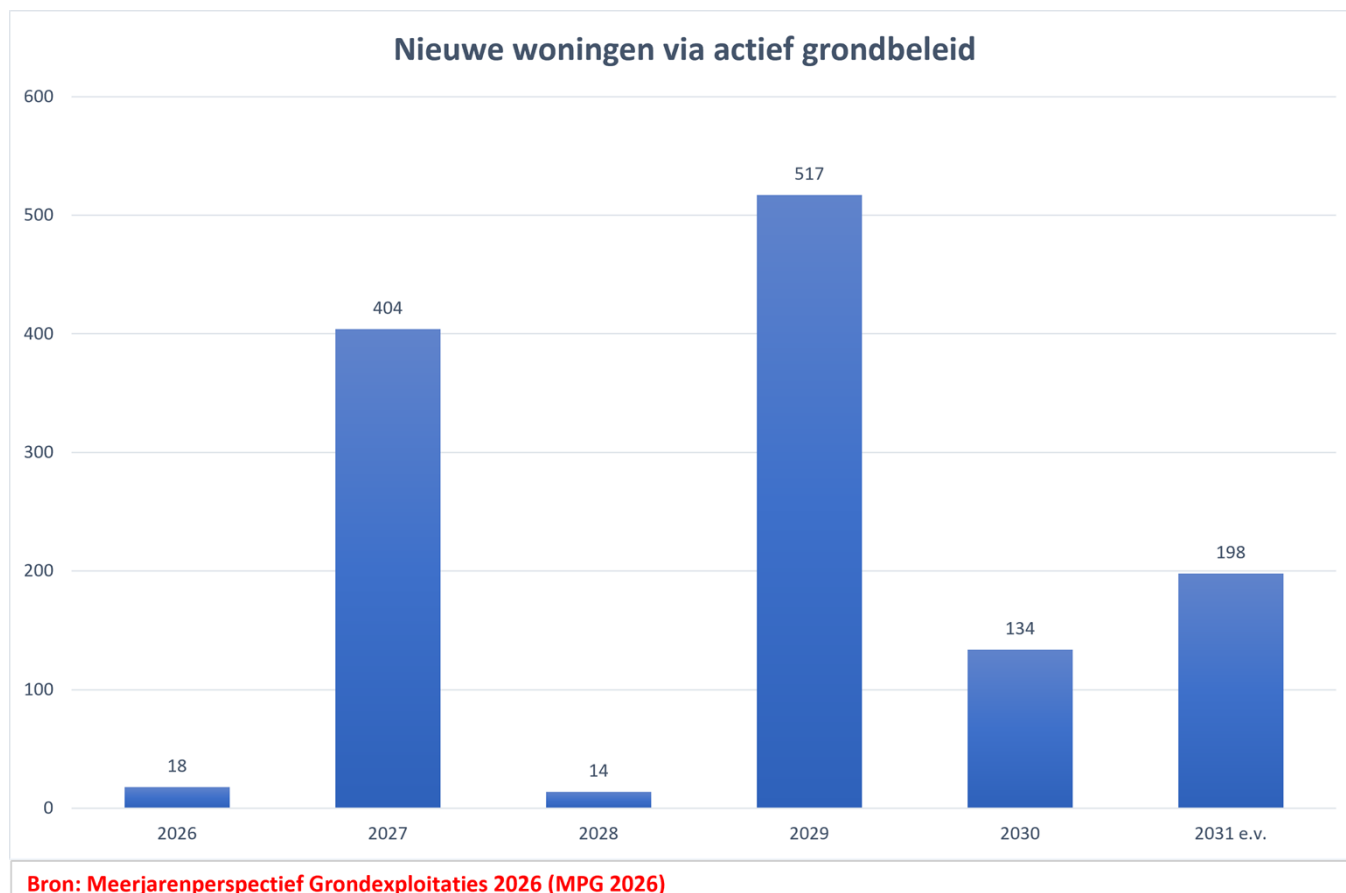
De gemeente onderscheidt in essentie drie vormen van grondbeleid: actief, faciliterend en samenwerkend. Op de gemeentelijke website is een uitgebreid overzicht te raadplegen onder <https://www.zoetermeer.nl/plannen-en-projecten> van de activiteiten die uitvoering geven aan het grondbeleid van de gemeente.

Actief grondbeleid

Actief grondbeleid wordt gekenmerkt door een overheidsrol, waarbinnen de gemeente de benodigde gronden verwerft, de gronden ontwikkelt (grondproductie) en vervolgens bouw kavels verkoopt aan derden. Voor een actief grondbeleid project wordt door de raad een grondexploitatie geopend.

De grondexploitaties worden tenminste eens per jaar herzien en voorafgaande aan de jaarrekening aan de raad ter vaststelling aangeboden via het Meerjarenperspectief Grondbeleid (MPG). Via het MPG neemt de raad kennis van de actuele stand van zaken en stelt zij de herziene ramingen van de grondexploitaties vast, voor zover de wijzigingen binnen de vastgestelde kaders vallen. Inhoudelijke wijzigingen binnen projecten die buiten de vastgestelde kaders vallen, worden expliciet ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Daarnaast wordt twee keer per jaar een Rapportage Programma's en projecten opgesteld.

Via de huidige grondexploitaties is de verkoop van bouw kavels voor circa 1.285 woningen tot 2034 gepland. De aantallen woningen vloeien voort uit de vastgestelde herziening van de grondexploitaties (MPG, juni 2026) en de nieuw geopende grondexploitatie Nederlandlaan (juni 2026). Bij de jaarlijkse herziening van het MPG wordt uitgegaan van de in de projecten gehanteerde plannings. In de onderstaande grafiek is de fasering opgenomen op basis van het moment van grondverkoop ten behoeve van woningen. Het betreft dus niet het oplevermoment de van woningen. In de Rapportage Programma's en projecten is de woningbouwmonitor opgenomen, waarin over de totale woningbouwproductie wordt gerapporteerd.



Qua bedrijventerreinen heeft Zoetermeer binnen de grondexploitatie Oosterheem nog circa 3,5 hectare te ontwikkelen grond. Onder meer vanwege netcongestie is de verwachting dat de resterende gronden pas rond 2030 worden verkocht.

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 via een overeenkomst (anterieur of posterieur), kostenverhaalregels in het omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften in een omgevingsvergunning verhaald. De [Nota kostenverhaal Zoetermeer 2024](#) (Beleidsregels anterieure fase kostenverhaal) is bij dit type projecten van toepassing.

In onderstaande grafiek zijn de woningen opgenomen die vallen in de categorie faciliterend grondbeleid. Deze bouwprojecten bevinden zich in verschillende fases van haalbaarheid, uitwerking en uitvoering. Hierin wordt wel uitgegaan van de verwachte opleverdatum van de woning. Het programma Entree (circa 6.750 tot 7.250 woningen) is onderdeel van de woningbouwmonitor. Tot en met 2032 leveren deze projecten circa 2.761 woningen op.



Financiële resultaten grondexploitaties

De totale boekwaarde van projecten met een grondexploitatie bedraagt € 36,5 mln. per 1 januari 2026. Voor de verlieslatende grondexploitaties zijn middelen gereserveerd in de voorziening Nadelige Complexen. De omvang van deze verliesvoorziening bedraagt € 25,2 mln. per 1 januari 2026. In de komende jaren worden voor de huidige grondexploitaties € 43,4 mln. aan lasten en € 60,4 mln. aan baten gerealiseerd. Op basis van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026 wordt er in de periode 2026-2030 circa € 2,2 mln. toegevoegd aan de Reserve Fonds Zoetermeer 2040.

Tussentijdse winstneming

Bij voldoende zekerheid over een projectresultaat van een grondexploitatie wordt jaarlijks tussentijds winst genomen. Dat gebeurt op basis van de voor gemeenten voorgeschreven percentage of completion methode. De verwerking van het resultaat vindt getrappt plaats conform de Nota grondbeleid:

- De te nemen winst wordt gestort in de Risicoreserve Grondbedrijf 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 Financiële Positie Grondbedrijf en 50% naar de Reserve Fonds Zoetermeer 2040.

Bij een faciliterend project wordt het projectresultaat aan het einde van het project verwerkt. Het resultaat wordt voor 50% ten gunste of ten laste gebracht van de Reserve Financiële Positie Grondbedrijf en de Reserve Fonds Zoetermeer 2040. Wanneer bij de start van een project een nadelig resultaat wordt verwacht, vindt er een onttrekking uit de Reserve Fonds Zoetermeer 2040 plaats voor de vorming in de voorziening Nadelige complexen.

In de volgende tabel zijn de verwachte afdrachten en onttrekkingen van de Reserve Fonds Zoetermeer 2040 voor de komende jaren weergegeven.

Bedragen x € 1 mln.						
Afdrachten en onttrekkingen Reserve Fonds Zoetermeer 2040	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Prognose bij jaarrekening 2025 o.b.v. MPG2026 en faciliterend grondbeleid	0,00	-0,18	0,68	0,03	0,47	1,00
Tussentijdse bijstelling prognose 2026	-4,99	-0,17	-0,36	-0,04	-0,03	-5,59
Prognose 2026 -2030	-4,99	-0,35	0,32	-0,01	0,44	-4,59

Risico's en weerstandscapaciteit

Langlopende projecten zoals grondexploitaties zijn niet zonder risico's. Risicomanagement is erop gericht om die risico's te vermijden, te reduceren, over te dragen naar een derde partij dan wel te accepteren. Om de financiële gevolgen van risico's die eventueel optreden op te kunnen vangen, wordt er weerstandscapaciteit voor grondexploitaties aangehouden, bestaande uit de reserve Financiële Positie Grondbedrijf en de Risicoreserve Grondbedrijf. De minimale en maximale omvang van het 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 Reserve Fonds Zoetermeer 2040 zijn vastgelegd in de Nota Grondbeleid. Per medio januari 2026 is op basis van risicosimulatie een maximaal weerstandscapaciteit aanwezig van € 5,1 mln. Dit komt overeen met 1,2 keer de gekwantificeerde risico's.

Ontwikkelingen Bleizo

In februari 2025 hebben de provincie en de gemeente Lansingerland een bestuursakkoord afgesloten. In dit akkoord zijn afspraken gemaakt over de realisatie van 5.000 woningen op Bleizo. De plannen hiervoor worden in 2026 en 2027 nader uitgewerkt. De beide gemeenteraden zijn in een gezamenlijke bijeenkomst op 2 september 2026 geïnformeerd over de stand van zaken van dit proces. Omdat het onderzoek nog loopt kunnen we in dit stadium nog geen uitspraken doen over de concrete financiële gevolgen. De planning is dat we in het eerste kwartaal 2027 de beide gemeenteraden laten besluiten over een voorkeursvariant met daarbij een eerste beeld over het verwachte resultaat. Hierna zullen wij ook eventuele bijdragen van het rijk en anderen in beeld brengen. De definitieve uitkomst met de daarbij behorende bestuurlijke besluitvorming wordt eind 2027 verwacht.

Nieuwe wetgeving volkshuisvesting

In de bovenstaande cijfers en plannen is geen rekening gehouden met de mogelijke consequenties die de veranderde wetgeving zal hebben op de woningbouwproductie. De Wet versterking regie volkshuisvesting is per 1 juli 2026 in werking getreden, maar wordt op sommige onderdelen in fases geïmplementeerd. De wet heeft onder meer een stijging van het percentage betaalbare woningen als doel, maar kent ook maatregelen die tot versnelling van woningbouw moeten leiden. De in de wet voorgestelde maatregelen zullen van invloed zijn op de business case van woningbouwprojecten. De komende jaren zal blijken welk effect de wet heeft op het realiseren van de plannen op het gebied van woningbouw.