



gemeente
Zoetermeer

Paragraaf 7 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;
- risicobeleid in relatie tot grondbeleid.

Visie op grondbeleid

In de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 zijn de belangrijkste ambities en opgaven voor de stad vastgesteld. Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen die hieruit voortvloeien te verwezenlijken.

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



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 Omgevingsvisie voor Zoetermeer, 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.

Bovenstaande principes vormen gezamenlijk het denkkader voor het Zoetermeerse grondbeleid. De inzet van het grondbeleidsinstrumentarium zal in lijn zijn 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 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.

Uitvoering grondbeleid

De gemeente onderscheidt in essentie drie vormen van grondbeleid: actief, faciliterend en samenwerkend. Op de gemeentelijke website Ruimtelijke ontwikkeling is een uitgebreid overzicht te raadplegen 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. Via de huidige grondexploitaties staan er tot aan 2027 bouw kavels voor circa 3.100 woningen gepland. Daarnaast zijn er diverse nieuwe grondexploitaties in voorbereiding die samen de grond voor nog voor circa 260 nieuwe woningen leveren aan de Van Aalstlaan, Frankrijklaan en de Zuidweg/Paletsingel.



Bron: Woningbouwmonitor 2021-07

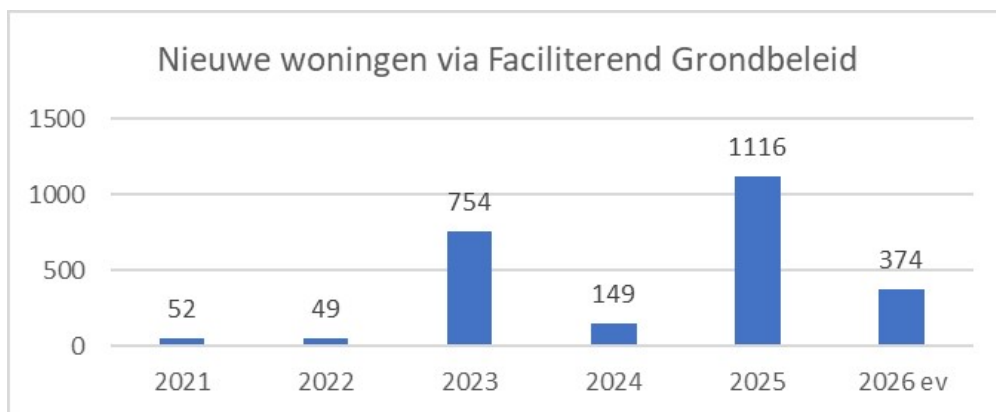
Qua bedrijventerreinen heeft Zoetermeer binnen de grondexploitatie Oosterheem nog ca. 8,8 ha. te ontwikkelen grond. Deze grond wordt gefaseerd uitgegeven in de komende 8 jaar.

De grondexploitaties worden eens per jaar herzien en ten tijde van 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 Ruimtelijk Fysiek (voorheen VGR) opgesteld.

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.

In onderstaande tabel zijn de projecten opgenomen die vallen in de categorie faciliterend grondbeleid. Deze projecten bevinden zich in verschillende fases van haalbaarheid, uitwerking en uitvoering. Naast de geplande 4.500 woningen van de Entree leveren deze projecten nog eens ca. 2.500 woningen op.



Bron: Woningbouwmonitor 2021-07

Financiële resultaten grondexploitaties

De totale boekwaarde van projecten met een grondexploitatie bedraagt € 47 mln. per 1.1.2021. Voor de verlieslatende grondexploitaties zijn er middelen gereserveerd in de voorziening Nadelige Complexen. De omvang van deze verliesvoorziening bedraagt € 22 mln. per 1 januari 2021.

In de komende jaren worden er voor de huidige grondexploitaties € 41 mln. aan lasten en € 91 mln. aan baten gerealiseerd. Op basis van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021 wordt er in de periode 2021-2028 ca. € 21 mln. toegevoegd aan de reserve Investeringsfonds 2030.

Tussentijdse winstneming

Bij voldoende zekerheid over een 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 getrap plaats conform de nota Grondbeleid:

- De te nemen winst wordt gestort in de Risicoreserve Grondexploitaties 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 de volgende tabel zijn de geraamde winstafdrachten ten behoeve van de reserve Investeringsfonds 2030 voor de komende jaren weergegeven.

Winstafdrachten RIF	2021	2022	2023	2024	2025	2026ev	Totaal
Prognose bij de jaarrekening 2020	4,5	7,7	2,2	0,8	0,6	1,8	17,5
Tussentijdse bijstelling 2021	0,1	0,1	0,3	0,7	1,0	0,9	3,2
Prognose 2021 e.v.	4,7	7,8	2,5	1,5	1,6	2,7	20,7

De positieve bijstelling is het gevolg van nieuw geopende grondexploitaties in 2021 met name Edisonpark en Engelandlaan 140 (vastgesteld in de raadsvergadering van 13 april 2021).

Risico's en weerstandscapaciteit

Langlopende projecten zoals grondexploitaties zijn niet zonder risico's. Risicomanagement is er op gericht om de 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 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 1 januari 2021 is op basis van risicosimulatie een maximaal weerstandsvermogen aanwezig van € 4,0 mln. Dit komt overeen met 1,2 keer de gekwantificeerde risico's.

Coronacrisis en woningbouwproductie

In de bovenstaande cijfers en plannen is geen rekening gehouden met eventuele economische effecten van de coronacrisis. In de projecten/grondexploitaties van de gemeente zijn geen effecten waarneembaar van een eventuele economische crisis. Partijen zijn nog steeds bereid om gronden te kopen en de vraag naar woningen is hoog en stabiel. Ook naar grond voor bedrijventerreinen is er voldoende interesse. Vanwege de lange doorlooptijden van bouwprocessen reageert de bouwsector over het algemeen met vertraging op veranderingen in het economisch klimaat. Op dit moment is er geen directe reden om rekening te houden met financiële consequenties voor de grondbedrijf functie als gevolg van een economische crisis. Mocht dit toch gebeuren (bijvoorbeeld doordat het bouwtempo van woningen stagneert door een gebrek aan materialen), dan worden de eerste effecten binnen de bestaande reserves opgevangen en zijn er voornamelijk consequenties voor toekomstige winstnemingen en daarmee voor de afdrachten aan de RIF.