



gemeente
Zoetermeer

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 Zoetermeer 2040 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 Zoetermeer 2040, 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 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.

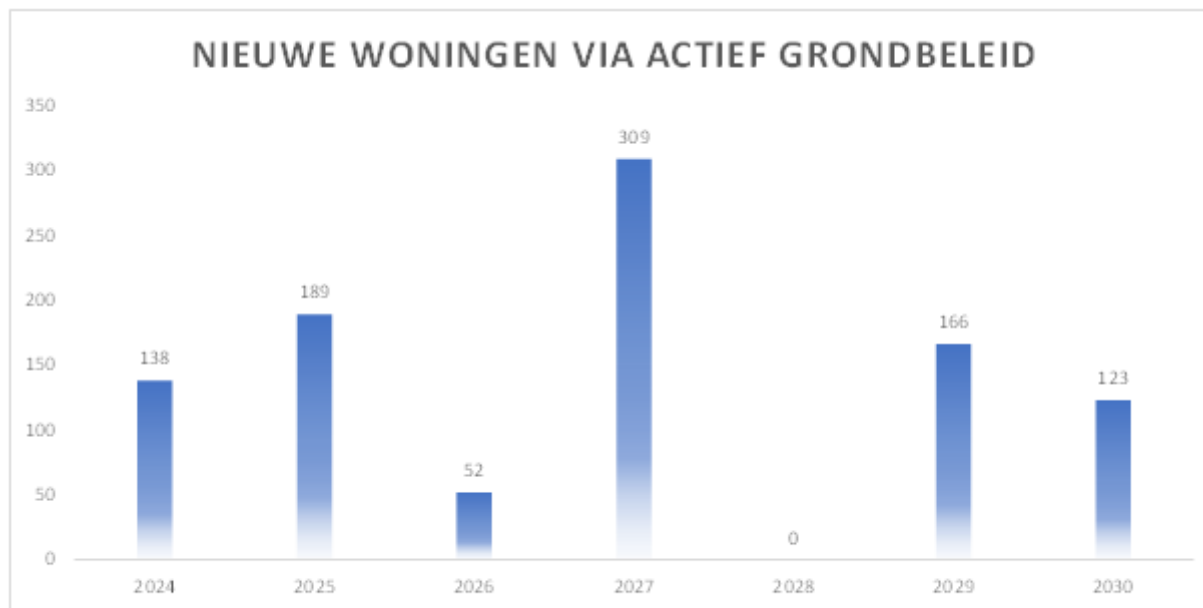
Uitvoering grondbeleid

De gemeente onderscheidt in essentie drie vormen van grondbeleid: actief, faciliterend en samenwerkend. Op de gemeentelijke website 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 bouwkavels verkoopt aan derden. Voor een actief grondbeleid project wordt door de raad een grondexploitatie geopend.

Via de huidige grondexploitaties is de verkoop van bouwkavels voor circa 977 woningen tot 2032 gepland. De aantallen woningen vloeien voort uit de vastgestelde herziening van de grondexploitaties (juni 2024) en de herziening van de grondexploitaties Edisonpark (juli 2024) en Markt 10 (september 2024). In de vastgestelde herziening wordt uitgegaan van de in de projecten gehanteerde plannen. In de onderstaande grafiek gaat het om het moment van grondverkoop ten behoeve van woningen en niet om de oplevering van woningen. In de voortgangsrapportage Programma's en projecten is de woningbouwmonitor opgenomen, waarin over de totale woningbouwproductie wordt gerapporteerd.



Bron: Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2024 (MPG 2024)

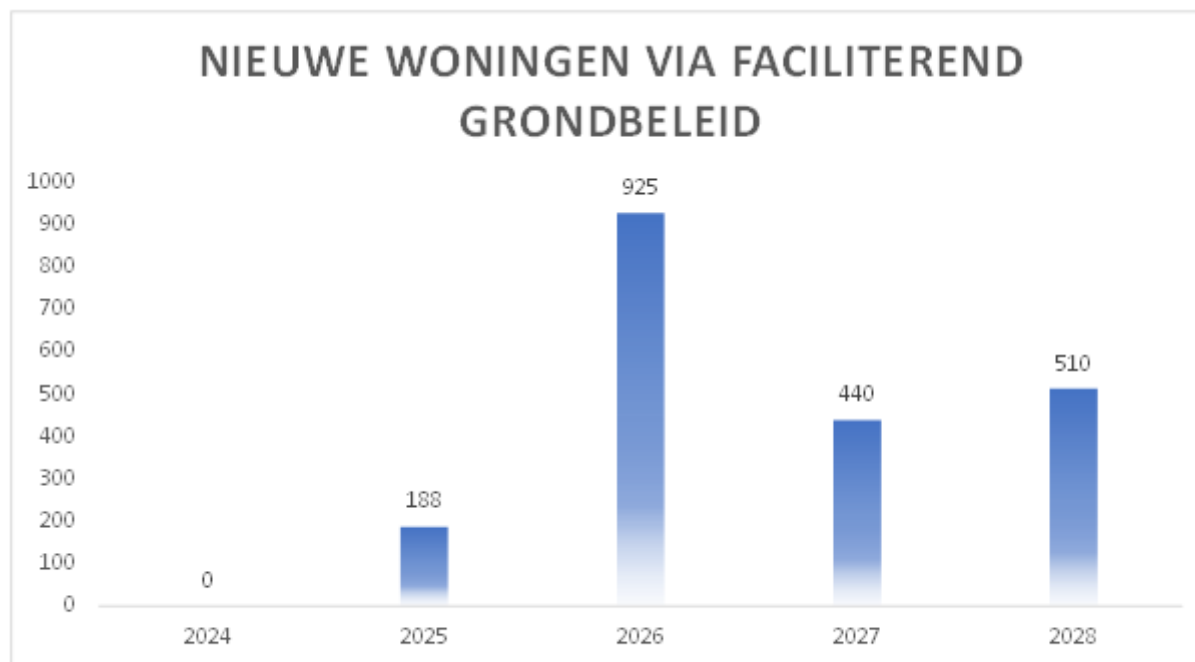
Qua bedrijventerreinen heeft Zoetermeer binnen de grondexploitatie Oosterheem nog circa 4,1 hectare te ontwikkelen grond. Deze grond wordt gefaseerd uitgegeven in de komende 5 jaar.

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.

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 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 figuur 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 (minimaal 6.250 woningen) is onderdeel van de woningbouwmonitor. Tot en met 2028 leveren deze projecten circa 2.063 woningen op.



Bron: Woningbouwmonitor

Financiële resultaten grondexploitaties

De totale boekwaarde van projecten met een grondexploitatie bedraagt € 21,8 mln. per 1 januari 2024. Voor de verlieslatende grondexploitaties zijn middelen gereserveerd in de voorziening Nadelige Complexen. De omvang van deze verliesvoorziening bedraagt € 24,6 mln. per 1 januari 2024. In de komende jaren worden voor de huidige grondexploitaties € 43,6 mln. aan lasten en € 59,7 mln. aan baten gerealiseerd. Op basis van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2024 wordt er in de periode 2024-2032 circa € 3,0 mln. toegevoegd aan de Reserve Fonds Zoetermeer 2040.

Tussentijdse winstneming

Bij voldoende zekerheid over een projectresultaat 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.

In de volgende tabel zijn de geraamde winstafrachten ten behoeve van de Reserve Fonds Zoetermeer 2040 voor de komende jaren weergegeven.

Bedragen x € 1 mln.

Winstafdrachten Reserve Fonds Zoetermeer 2040	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.	Totaal
Prognose bij jaarrekening 2023	1,72	0,37	0,42	0,45	0,25	-0,20	3,00
Tussentijdse bijstelling 2024	-0,24	-0,10	-0,14	-0,20	0,24	-0,32	-0,74
Prognose 2024.e.v.	1,48	0,27	0,28	0,25	0,49	-0,52	2,26

Risico's en weerstandscapaciteit

Langlopende projecten zoals grondexploitaties zijn niet zonder risico's. Risicomanagement is er op gericht om die risico's te vermijden, te reduceren, over te dragen naar een derde partij danwel 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 1 januari 2024 is op basis van risicosimulatie een maximaal weerstandscapaciteit aanwezig van € 8,14 mln. Dit komt overeen met 1,15 keer de gekwantificeerde risico's.

Nieuwe wetgeving volkshuisvesting

In de bovenstaande cijfers en planningen is geen rekening gehouden met de mogelijke consequenties die de veranderde wetgeving zal hebben op de woningbouwproductie. De voorgestelde Wet versterking regie volkshuisvesting heeft onder meer een stijging van het percentage betaalbare woningen als doel en dat is van invloed op de business case van woningbouwprojecten. De Wet gaat niet in op wie de rekening daarvan oppakt en het gesprek daarover tussen betrokken partijen kan leiden tot vertraging. De komende jaren zal blijken hoe groot dit risico is en wat dit betekent voor het realiseren van de plannen op het gebied van woningbouw.

De Wet betaalbare huur die op 1 juli 2024 in werking is getreden, heeft als doel de huurprijzen toegankelijker te maken door huurprijzen te reguleren. Hoewel deze wet voordelen biedt, kan de wet er ook toe leiden dat woningbeleggers door de strengere huurprijsreguleringen worden ontmoedigd om te investeren in nieuwbouw van huurwoningen. Er is nog geen zicht of het vorenstaande tot financiële consequenties voor de Grondbedrijffunctie zal leiden. Als dit leidt tot financiële consequenties, dan worden de eerste effecten binnen de bestaande reserves opgevangen. Toekomstige winstnemingen kunnen aangepast worden die van invloed zijn voor de afdrachten aan de Reserve Fonds Zoetermeer 2040.