



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;
- 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 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 als 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 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.

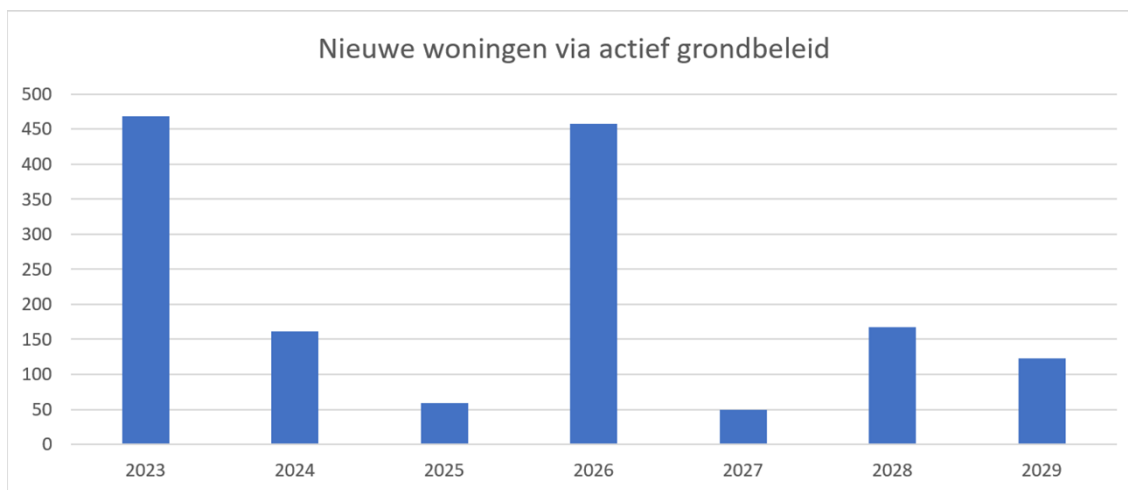
Uitvoering grondbeleid

De gemeente onderscheidt in essentie drie vormen van grondbeleid: actief, faciliterend en samenwerkend. Op de gemeentelijke website is een uitgebreid overzicht te raadplegen onder 'Over de gemeente-Plannen en projecten' (<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 1.485 woningen tot 2032 gepland. De aantallen woningen vloeien voort uit de vastgestelde herziening van de grondexploitaties (juni 2023) en de in 2023 nieuw gestarte grondexploitatie Van Aalstlaan. 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 Ruimtelijk Fysiek is de woningbouwmonitor opgenomen, waarin over de totale woningbouwproductie wordt gerapporteerd.



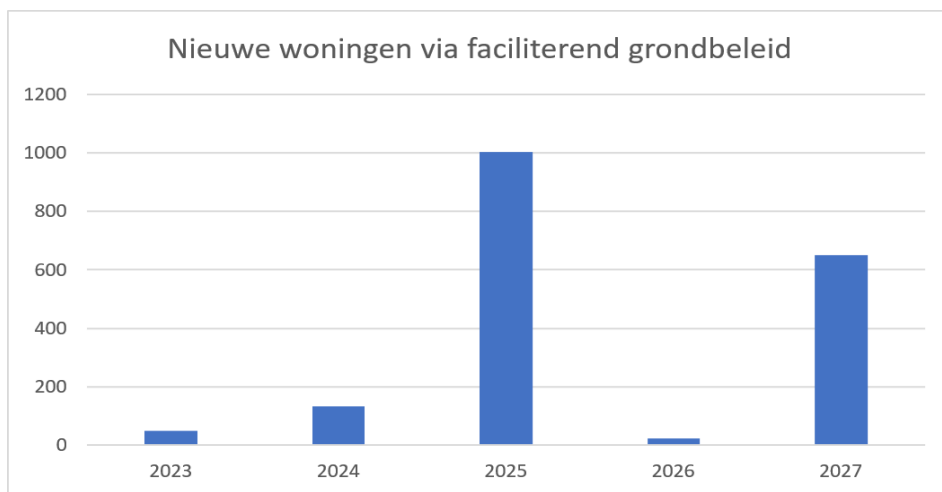
Bron: Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023 (MPG 2023)

Qua bedrijventerreinen heeft Zoetermeer binnen de grondexploitatie Oosterheem nog circa 4,4 hectare te ontwikkelen grond. Deze grond wordt gefaseerd uitgegeven tot 2029. 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 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 woningen opgenomen die vallen in de categorie faciliterend grondbeleid. Deze bouwprojecten bevinden zich in verschillende fases van haalbaarheid, uitwerking en uitvoering. Naast de geplande 4.500 woningen van de Entree leveren deze projecten nog eens circa 1.938 woningen op.



Bron: Woningbouwmonitor

Financiële resultaten grondexploitaties

De totale boekwaarde van projecten met een grondexploitatie bedraagt € 19,4 mln. per 1 januari 2023. Voor de verlieslatende grondexploitaties zijn middelen gereserveerd in de voorziening Nadelige Complexen. De omvang van deze verliesvoorziening bedraagt € 23,1 mln. per 1 januari 2023. In de komende jaren worden voor de huidige grondexploitaties € 49,3 mln. aan lasten en € 66,6 mln. aan baten gerealiseerd. Op basis van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023 wordt er in de periode 2023-2032 circa € 8,12 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 getrap plaats conform de nota Grondbeleid:

- De te nemen winst wordt gestort in de reserve i.v.m. risico's 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 Versterking 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	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.	Totaal
Prognose bij jaarrekening 2022	4,41	2,06	0,43	0,44	-0,38	-0,54	6,42
Tussentijdse bijstelling 2023	0,00	0,17	0,00	0,64	0,69	0,21	1,70
Prognose 2023 e.v.	4,411	2,224	0,433	1,087	0,302	-0,337	8,12

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 Versterking Financiële Positie Grondbedrijf en de reserve i.v.m. risico's Grondbedrijf. De minimale en maximale omvang van het weerstandsvermogen 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 2023 is op basis van risicosimulatie een maximaal weerstandscapaciteit aanwezig van € 8,0 mln. Dit komt overeen met 1,2 keer de gekwantificeerde risico's.

Woningbouwproductie

In de bovenstaande cijfers en planningen is geen rekening gehouden met de val van het Kabinet en een eventueel effect op de woningbouwproductie. Er is nog geen zicht op of dit tot financiële consequenties voor de Grondbedrijf-functie 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.