



gemeente  
**Zoetermeer**

## Grondbeleid



## Inleiding

In de paragraaf Grondbeleid wordt verantwoording afgelegd over het gevoerde grondbeleid in 2021. 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 2021 zijn vier nieuwe grondexploitaties geopend: Edisonpark (Kwadrant B&F), Engelandlaan 140, Kleurlaan en Bladgroen. In deze plannen gaat het over de realisatie van in totaal 692 woningen (respectievelijk 536, 85, 62 en 9). In de grondexploitatieprojecten worden er tot 2031 nog 1.781 woningen gerealiseerd.

In 2021 heeft binnen de grondexploitaties grondverkoop voor 575 woningen plaatsgevonden (raming was 520 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 er meer grond is verkocht in Oosterheem. Binnen de grondexploitatie Oosterheem heeft Zoetermeer nog ca. 7,7 ha. uit te geven grond ten behoeve van bedrijventerrein. Deze grond wordt gefaseerd uitgegeven in de komende 7 jaar. Er is in 2021 ca. 0,6 ha bedrijventerrein verkocht (raming was 2,6 ha ). De geraamde grondtransacties schuiven grotendeels door naar 2022. Eind 2021 is ca. 4,5 ha aan bedrijventerrein gereserveerd voor kandidaatkopers.

### **Financieel resultaat grondbedrijffunctie**

In 2021 zijn de grondexploitaties Toverberg en Reigersblauw afgesloten. Eind 2021 zijn er 19 projecten met een grondexploitatie:

Projectnaam	Looptijd t/m	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Amerikaweg	2024						
Bladgroen	2022						
Boerhaavelaan	2023						
Cadenza 2	2024						
Delftsewallen/Gasfabriek	2022						
Dwarstocht	2024						
Edisonpark	2031						
Engelandlaan 140	2023						
Katwijkerlaantrace	2023						
Kleurlaan	2023						
Lansinghage	2025						
Markt 10	2026						
Oosterheem	2028						
Palenstein – herstructurering	2024						
Palenstein – Tango locatie	2022						
Plataanhout	2022						
Van Leeuwenhoeklaan	2024						
Voorweg Noord	2025						
Zegwaartseweg Noord	2022						

## Financieel resultaat 2021

Bedragen x €1.000

Resultaatcategorie	Bedrag
Tussentijdse winstnemingen en resultaat afgesloten complexen	8.683
Vrijval Risicoreserve	250
Mutatie voorziening nadelige complexen nav MPG	-936

Faciliterend grondbeleid	-251
Overige lasten (rente, beheerlasten, c.a.)	-515
Vennootschapsbelasting	-251
<b>Resultaat grondbedrijffunctie 2021</b>	<b>6.980</b>

#### Toelichting financieel resultaat grondbedrijffunctie:

Het resultaat van de grondbedrijffunctie bedraagt € 6,980 mln. positief. Met name de tussentijdse winstnemingen en dan vooral die van Oosterheem ad € 6,7 mln. dragen hieraan bij. Uit de risicoreserve Grondbedrijffunctie is € 0,25 mln. vrijgevallen: vanwege de voortgang in Oosterheem zijn minder middelen benodigd in deze reserve.

Vanwege de lagere resultaatverwachting van verliesgevende grondexploitaties is een aanvullende storting van € 0,94 mln. nodig geweest in de voorziening Nadelige complexen. Dit speelt met name bij de grondexploitatie Palenstein o.m. vanwege de sterke prijsstijgingen en het raadsbesluit tot extra uitgaven voor het Sandrinapad e.o.

De faciliterende projecten hebben in 2021 per saldo een nadeel van € 0,25 mln. opgeleverd. Aan overige lasten is € 0,52 mln. toegerekend aan de grondbedrijffunctie: het gaat hier om beheerlasten, rentelasten en lasten voor beleidsontwikkeling c.a. En aan te betalen vennootschapsbelasting is per saldo een bedrag van € 0,25 mln. opgenomen in het resultaat.

#### Prognose Grondexploitaties en winstnemingen

Bedragen x € 1.000

	Boekwaarde 31.12.2021	Prognose			
		Lasten	Baten	Rente	Resultaat
<b>Totaal Grondexploitaties</b>	<b>47.361</b>	<b>53.990</b>	<b>117.435</b>	<b>13</b>	<b>16.071</b>

In de huidige portefeuille van bouwgronden in exploitatie is de verwachting dat er de komende jaren nog € 54 miljoen aan investeringen en nog € 117 miljoen aan opbrengsten worden gerealiseerd. De meeste kosten zijn nog te realiseren bij de projecten Dwarstocht (€ 8,6 miljoen), Oosterheem (€ 14,2 miljoen), Palenstein (€ 7,1 miljoen) en Edisonpark (€ 13,2 miljoen). De meeste opbrengsten zijn nog te realiseren bij de projecten Dwarstocht (€ 22,6 miljoen), Oosterheem (€ 40,7 miljoen) en Edisonpark (€ 27,9 miljoen). De boekwaarde bedraagt eind 2021 € 47 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 2021 is er € 8,6 miljoen winst genomen (2020: € 14,1 miljoen) op basis van de 'percentage of completion methode'. De winsten over 2021 komen

hoofdzakelijk voort uit het project Oosterheem (€ 6,7 miljoen), Van Leeuwenhoeklaan (€ 1,1 miljoen) en Katwijkerlaantracé (€ 0,7 miljoen). Bij de grondexploitaties Boerhaavelaan en Lansingerland is sprake van het terugdraaien van eerder genomen tussentijdse winsten. Het project Boerhaavelaan met grondexploitatie is onderdeel van de Entree Zoetermeer geworden. Hierdoor is de exploitatieopzet ingrijpend veranderd. Bij de grondexploitatie Lansingerland is vertraging ontstaan mede veroorzaakt door de economische onzekerheid vanwege de Coronacrisis.

De tussentijdse winstneming per complex bedraagt:

Bedragen x € 1.000

Complex	Bedrag
Bladgroen	155
Boerhaavelaan	-4
Dwarstocht	5
Edisonpark	17
Engelandlaan 140	4
Katwijkerlaantracé	740
Kleurlaan	99
Lansinghage	-256
Oosterheem	6.694
Toverberg	33
Van Leeuwenhoeklaan	1.088
Zegwaartseweg Noord	30
<b>Totaal</b>	<b>8.605</b>

In 2021 zijn bij een aantal projecten de verwachte resultaten op de projecten veranderd ten opzichte van 2020. Hierdoor zijn bij een aantal projecten de verliesvoorzieningen gemuteerd. De totale verliesvoorziening op de grondexploitaties is in 2021 € 22,6 miljoen (2020: 21,6 miljoen). Dit verschil wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de toename van de verliesvoorziening op het project Palenstein van € 1,1 miljoen.

### 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 2021 is voor de faciliterende projecten een bedrag ad € 0,6 mln. op basis van intentie- en anterieure overeenkomsten vooruit ontvangen en is een bedrag ad € 0,3 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 een bedrag van € 0,25 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 grondbedrijffunctie. Via de rapportages Ruimtelijk Fysiek wordt halfjaarlijks gerapporteerd over de actuele stand van zaken van faciliterende projecten.

### Belangrijke ontwikkelingen

#### Reserve Investeringsfonds

In 2021 is € 4,4 miljoen aan het RIF toegevoegd vanuit de grondbedrijffunctie. Op basis van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022 zal er in de periode 2022-2031 nog € 19,2 miljoen worden toegevoegd aan het RIF (in totaal € 23,6 mln.).

Bedragen x € 1 mln.

Winstafdrachten RIF	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.	Totaal
Prognose bij jaarrekening 2020	4,5	7,7	2,2	0,8	0,6	1,8	17,6
Tussentijdse bijstelling 2021	0,2	0,1	0,3	0,7	1,0	0,9	3,2
Jaarrekening 2021 obv MPG2022	-0,3	-1,3	0,3	2,2	0,6	1,3	2,8
<b>Totaal 2021 - 2026 e.v.</b>	<b>4,4</b>	<b>6,5</b>	<b>2,8</b>	<b>3,7</b>	<b>2,2</b>	<b>4,0</b>	<b>23,6</b>

#### 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 weerstandcapaciteit 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 31.12.2021 is op basis van risicosimulatie een maximaal weerstandsvermogen aanwezig van € 6,4 mln. Dit komt overeen met 1,2 keer de gekwantificeerde risico's.