

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Raadsvoorstel Meerjarenperspectief grondexploitaties 2026 2026-030317
Auteur	Nino de Vries +31793469499 J.A.de.Vries@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Breugem - Kusters Y.J.M. (Yvonne)
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	18 juni 2026, het MPG moet wettelijk zijn vastgesteld vóór de vaststelling van de jaarrekening 2025
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting	De gemeente kan via haar grondbeleid ruimtelijke doelstellingen realiseren. In 2025 was er sprake van dertien projecten waar de gemeente zelf de grond in eigendom heeft en waarbij sprake is van een grondexploitatie als projectbegroting. Op basis van de regelgeving van het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) en de bepalingen in de gemeentelijke financiële verordening wordt jaarlijks aan de hand van de voortgang van de projecten het financieel resultaat van de projecten met een grondexploitatie opnieuw bepaald. Dit wordt ook wel de herziening van de grondexploitaties genoemd. De grondexploitatie Engelandlaan 140 en Oosterheem zijn per 31 december 2025 afgesloten. De actuele raming van de kosten en opbrengsten van projecten met een grondexploitatie leidt tot een nieuwe prognose van het resultaat grondbeleid in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026 (MPG 2026). Het MPG 2026 bestaat uit een openbaar algemeen deel en geheime bijlagen. In het MPG 2026 ligt de focus op de financiën en risico's van de gemeentelijke projecten met een grondexploitatie. Hierover wordt gerapporteerd en wordt het perspectief gegeven op het toekomstige resultaat van de grondexploitaties. Over de rapportage programma's en projecten wordt, wat betreft de inhoudelijke en programmatische voortgang van projecten, gerapporteerd via een separaat raadsvoorstel. In het kader van de Planning & Control-cyclus is vaststelling van het MPG 2026 noodzakelijk omdat de gevolgen van de herziening van invloed zijn op de jaarrekening 2025.
Bijlagen	1a. Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026 Hoofdboek openbaar 1b. GEHEIM MPG 2026 Bijlagenboek (geel gemarkeerd)*

	1b. MPG 2026 Bijlagenboek (zwart gemarkeerd) 1c. Overzicht Materiële Vaste Activa (MVA) en Immateriële Vaste Activa (IMVA) 2. Toelichting op nieuw te openen grondexploitaties Sara Lydiahoeve, T-strook Noord en Oosterhage.(zwart gemarkeerd) 2. GEHEIM Toelichting op nieuw te openen grondexploitaties Sara Lydiahoeve, T-strook Noord en Oosterhage (geel gemarkeerd)* 3. Begrotingswijziging * Het college heeft op 17 maart 2026 besloten verplichting tot geheimhouding op te leggen op bijlage 1b en bijlage 2 op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5:1, lid 2, sub b van de Wet open overheid vanaf 17 maart 2026 tot het eind van de looptijd van de in de bijlagen opgenomen langstlopende grondexploitaties omdat deze bijlagen financiële details bevat die de onderhandelingspositie van de gemeente kunnen schaden.
--	--

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Meerjarenperspectief grondexploitaties 2026
2026-030317

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 maart 2026

besluit

1. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026 (MPG'26) en de herziening van de grondexploitaties van de volgende elf projecten vast te stellen:
 1. Boerhaavelaan
 2. Cadenza 2
 3. Dwarstocht
 4. Edisonpark
 5. Lansinghage
 6. Markt 10
 7. Palenstein
 8. Roggeakker
 9. Van Aalstlaan
 10. Van Leeuwenhoeklaan
 11. Voorweg Noord
2. De grondexploitaties Engelandlaan 140 en Oosterheem per 31 december 2025 af te sluiten.
3. De grondexploitaties Oosterhage, Sara Lydiahoeve, T-strook Noord vast te stellen.
4. De bij dit raadsvoorstel behorende begrotingswijziging, waarin de actualisatie/ herziening van de grondexploitaties is opgenomen, vast te stellen.

Over onderdeel 4 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan, tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 4 juni 2026

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

Eén van de middelen om ruimtelijke doelstellingen te realiseren, bijvoorbeeld op het gebied van wonen, infrastructuur en/of groen, is het gemeentelijk grondbeleid. De gemeente kan daarbij kiezen voor een actief grondbeleid. Dat wil zeggen dat de gemeente de grond zelf in eigendom heeft of aankoopt, de bestemming wijzigt, de grond bouwrijp maakt en deze vervolgens ten behoeve van de desbetreffende (beleids)doelen verkoopt. De daarmee gepaard gaande activiteiten en werkzaamheden worden projectmatig uitgevoerd. De kosten die hiermee zijn gemoeid, worden opgenomen in een projectbegroting, die in dergelijke gevallen een grondexploitatie wordt genoemd.

Belangrijke kenmerken van een grondexploitatie zijn dat deze meerdere jaren beslaat en dat de dekking van de tijdens het project te maken kosten bestaat uit toekomstige en dus nog te realiseren opbrengsten uit grondverkoop. Met andere woorden: de kost gaat voor de baat uit.

Op basis van de regelgeving van het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) en de bepalingen in de gemeentelijke financiële verordening wordt jaarlijks aan de hand van de voortgang van de projecten het financieel resultaat van de projecten met een grondexploitatie opnieuw bepaald. Hierbij is sprake van een integrale weergave van:

- de financiële voortgang en het nieuwe verwachte resultaat van de grondexploitaties;
- de vast te stellen kaders;
- het gerealiseerd financieel resultaat van alle gemeentelijke projecten met een grondexploitatie in 2025.

Het college heeft op 17 maart besloten om geheimhouding op te leggen op de geel gearceerde teksten, getallen en tabellen in bijlage 1b en bijlage 2. bij dit raadsvoorstel tot het eind van de looptijd van de in de bijlage opgenomen langstlopende grondexploitaties

Beoogd effect

Het MPG 2026 verschaft inzicht in de financiën en het programma van de totale portefeuille op basis van de geactualiseerde grondexploitaties. Hieruit volgen de (financiële) consequenties voor de jaarrekening 2025. Tevens wordt met het MPG 2026 voldaan aan de jaarlijkse herziening volgens de regelgeving van het BBV.

Met de herziening van de elf grondexploitaties, de afsluiting van de grondexploitaties Engelandlaan 140 en Oosterheem en het vaststellen van drie grondexploitaties (Oosterhage, Sara Lydiahoeve en T-strook Noord) wordt verantwoording afgelegd en kan de raad haar taakstellende en controlerende rol uitoefenen

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026 (MPG'26) en de herziening van de grondexploitaties van de volgende elf projecten vast te stellen:
 1. Boerhaavelaan
 2. Cadenza 2
 3. Dwarstocht
 4. Edisonpark
 5. Lansinghage
 6. Markt 10
 7. Palenstein
 8. Roggeakker
 9. Van Aalstlaan
 10. Van Leeuwenhoeklaan
 11. Voorweg Noord
2. De grondexploitaties Engelandlaan 140 en Oosterheem per 31 december 2025 af te sluiten.
3. De grondexploitaties Oosterhage, Sara Lydiahoeve, T-strook Noord vast te stellen.
4. De bij dit raadsvoorstel behorende begrotingswijziging, waarin de actualisatie/ herziening van de grondexploitaties is opgenomen, vast te stellen.

Argumenten

1.1 Voldoen aan eisen BBV.

Met de vaststelling van het MPG 2026 voldoet de gemeente aan de eisen vanuit het BBV om jaarlijks de projecten met een grondexploitatie te herzien. De vastlegging van deze herzieningen in het MPG 2026 is ook voorgeschreven in de gemeentelijke financiële verordening. Het MPG 2026 bevat een toelichting op de aan grondbeleid gerelateerde projecten. Er wordt ingegaan op de wet- en regelgeving en de financiële details. In het MPG 2026 komen ook de gesignaleerde risico's aan de orde.

1.2 Verantwoording aan gemeenteraad.

Met de actualisatie en herziening legt het college verantwoording af richting de gemeenteraad over financiële afwijkingen tussen raming en realisatie, die gedurende het afgelopen jaar zijn ontstaan. Daarnaast zijn de raming en fasering met betrekking tot de voortzetting van de projecten aangepast aan de nieuwe verwachtingen. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de actualisatie van de financiële kaders en de herziening van de grondexploitaties van elf projecten vast te stellen. Met het vaststellen van de actualisatie van de grondexploitaties accordeert de gemeenteraad de wijzigingen. De begrotingswijziging is de financiële vertaling hiervan.

2.1 Werkzaamheden in het kader van de grondexploitatie zijn afgerond.

Alle werkzaamheden binnen de grondexploitatie Engelandlaan 140 zijn afgerond, waardoor deze kan worden afgesloten.

Voor de grondexploitatie Oosterheem geldt dat nog niet alle werkzaamheden zijn afgerond; er resteren drie deelprojecten die nog in uitvoering zijn. Omdat de oorspronkelijke grondexploitatie was opgezet om de ontwikkeling van de gehele woonwijk Oosterheem te faciliteren, sluit het huidige instrument niet meer goed aan bij de resterende projecten.

Daarom wordt voorgesteld om de grondexploitatie Oosterheem af te sluiten en de nog lopende projecten onder te brengen in afzonderlijke nieuwe grondexploitaties, terwijl gronden voor toekomstige projecten (Sumatra, Javalaan en Zwetstroom) worden opgenomen onder de Materiele Vaste Activa (MVA).

3.1 *Betere sturing op resterende projecten binnen Oosterheem door aparte grondexploitaties.*

De drie resterende deelprojecten binnen Oosterheem worden ondergebracht in nieuwe grondexploitaties, zodat de raad en organisatie beter kunnen sturen op de uitvoering. De financiële kaders van deze nieuwe grondexploitaties vloeien voort uit de eerder vastgestelde financiële en ruimtelijke kaders binnen de grondexploitatie Oosterheem en zijn uitgewerkt in Bijlage 2.

Bij het afsluiten van de grondexploitatie Oosterheem wordt het resultaat dat betrekking heeft op de nieuwe grondexploitaties verdeeld over deze nieuwe grondexploitaties. Hierdoor verslechtert het resultaat van Oosterheem bij afsluiting, terwijl daartegenover de resultaten van de nieuwe grondexploitaties staan (twee positieve en één negatieve), die voorheen onderdeel waren van Oosterheem.

4.1 *Een begrotingswijziging is noodzakelijk om de gevolgen van de herziening van de grondexploitaties te verwerken in de Programmabegroting.*

Met de vaststelling van de begrotingswijziging stelt de gemeenteraad middelen beschikbaar om uitvoering te geven aan de werkzaamheden binnen de grondexploitaties

Kantttekeningen

Geen kantttekeningen.

Financiën

Resultaat 2025

Over 2025 is er met betrekking tot de grondexploitaties en faciliterende projecten een positief resultaat behaald van € 5,2 mln. Dit resultaat bestaat uit:

RESULTAAT PROJECTEN	
Tussentijdse winstnemingen BIE	3.370.000
Mutatie voorziening nadelige complexen BIE	2.097.000
Resultaat faciliterende projecten	-285.000
Eindtotaal	5.182.000

Over de winstgevende grondexploitaties is, op basis van de regelgeving van het BBV, de tussentijdse winstneming bepaald aan de hand van de “percentage of completion” methode. Voor de winstgevende projecten bedraagt de totale tussentijdse winstneming afgerond € 3,37 mln. Per saldo moet door bijstellingen in verlieslatende grondexploitaties de voorziening nadelige complexen worden verminderd met een bedrag van € 2,10 mln. Het resultaat over de faciliterende projecten is negatief en bedraagt afgerond € 0,28 mln.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de grondexploitaties Engelandlaan 140 en Oosterheem per 31 december 2025 af te sluiten. Het positieve resultaat van deze grondexploitaties is meegenomen in de winstneming, waardoor het saldo bij afsluiting 0 euro bedraagt.

Het risicoprofiel is geactualiseerd. Projectsamenificke risico's zijn door de voortgang afgenomen. Algemene risico's bij de grondexploitaties hebben vooral betrekking op de parameters en fasering. Een verdere toelichting op de risico's is opgenomen in bijlage 1b (GEHEIM). Voor de geïnventariseerde risico's is een weerstandscapaciteit benodigd van minimaal € 4,75 mln. De weerstandscapaciteit wordt verder gespecificeerd in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening 2025.

Verwachting 2026

Voor vijf projecten wordt een verlieslatend resultaat verwacht. Op grond van het BBV is het resultaat op eindwaarde van de verlieslatende projecten (€ 24,44 mln. negatief) verantwoord en is er een voorziening nadelige complexen gevormd ter dekking van dit negatieve resultaat. Verliezen moeten namelijk genomen worden zodra ze geconstateerd zijn.

Per 1 januari 2026 bedraagt het nog verwachte resultaat van de elf winstgevende projecten € 8,70 mln. op netto contante waarde. Voor een deel van de elf projecten is in 2025 tussentijds winst genomen. Deze winstneming van in totaal € 3,37 mln. is verwerkt in de herziene grondexploitaties en leidt, omdat winstneming als kostenpost wordt verantwoord, tot een verslechtering ten opzichte van MPG 2025. Daarnaast zijn in de herziene grondexploitaties inhoudelijke materiële wijzigingen verwerkt, bestaande uit zowel verbeteringen als verslechteringen, die nader zijn toegelicht in bijlage 1b (GEHEIM) van MPG 2026. Het gezamenlijke effect van de tussentijdse winstneming en deze inhoudelijke wijzigingen binnen de elf winstgevende projecten resulteert in een totale verslechtering van € 3,52 mln. ten opzichte van MPG 2025.

Met name bij de grondexploitaties Oosterheem, Voorweg Noord en Markt 10 wordt na herziening een afwijking op eerder gepresenteerde resultaten verwacht. Vanwege de omvang van de afwijkingen is de gemeenteraad eerder met een raadsmemo geïnformeerd. Voor een toelichting op de aanpassingen bij de overige grondexploitaties is de informatie terug te vinden in bijlagen 1a en 1b.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van Toepassing.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Niet van Toepassing.

Rapportage en evaluatie

Niet van Toepassing.