

## Raadsvoorstel

|                                 |                                                         |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp</b>                | Meerjarenperspectief grondexploitaties 2024             |
| <b>Zaakid</b>                   | 2024-044219                                             |
| <b>Auteur</b>                   | Dennis Buijs<br>+31793469621<br>D.R.Buijs@zoetermeer.nl |
| <b>Gemeentesecretaris</b>       | Huykman, B.J.D.                                         |
| <b>Afdelingshoofd</b>           | Worp R.M.G.R. van de (Ronald)                           |
| <b>Portefeuillehouder</b>       | Wethouder Van der Meer                                  |
| <b>Medeverantwoordelijke(n)</b> |                                                         |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Uiterste behandeldatum (+ reden)</b> | 27 mei 2024 voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Programma(s)</b>                     | Programma 7 Inrichting van de stad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Eerdere besluitvorming</b>           | <a href="#">Raadsvoorstel</a> Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023 d.d. 5 juni 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Samenvatting</b>                     | <p>De gemeente kan via haar grondbeleid ruimtelijke doelstellingen realiseren. In 2023 was er sprake van achttien 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 &amp; 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. Vijf projecten zijn afgesloten, te weten Bladgroen, Katwijkerlaantracé, Kleurlaan, Plataanhout en Zegwaartseweg Noord.</p> <p>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 2024 (MPG '24). Het MPG '24 bestaat uit een openbaar algemeen deel en geheime bijlagen.</p> <p>In het MPG'24 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 ruimtelijke projecten van Stedelijke Ontwikkeling wordt, wat betreft de inhoudelijke en programmatische voortgang van projecten, gerapporteerd via een separaat raadsvoorstel. In het kader van de Planning &amp; Control-cyclus is vaststelling van het MPG'24 noodzakelijk omdat de gevolgen van de herziening van invloed zijn op de jaarrekening 2023.</p> |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bijlagen</b> | <p>1a. MPG 2024 Hoofdboek openbaar</p> <p>1b. Marktgevoelige informatie GEHEIM MPG 2024 Bijlagenboek (geel gemarkeerd) Marktgevoelige informatie MPG 2024 Bijlagenboek (zwart gemarkeerd) *</p> <p>1c. Overzicht Materiële Vaste Activa (MVA) en Immateriële vast activa (IMVA)</p> <p>2. Begrotingswijziging bij Raadsvoorstel Meerjarenperspectief grondexploitatie 2024</p> <p>* Het college heeft op 2 april 2024 het volgende besloten:<br/>Geheimhouding op te leggen op de geel gearceerde teksten, getallen en tabellen in bijlage 1b bij Raadsvoorstel Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2024 vanaf 2 april 2024 tot het eind van de looptijd van de in de bijlage opgenomen langstlopende grondexploitaties, op grond van Protocol geheimhouding gemeente Zoetermeer 2023 en op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2b van de Wet open overheid. De geheimhouding wordt opgelegd tot het eind van de looptijd van de in de genoemde bijlage opgenomen langstlopende grondexploitaties, omdat deze bijlagen financiële details bevat die de onderhandelingspositie van de gemeente kunnen schaden.</p> |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Raadsbesluit

Raadsvoorstel Meerjarenperspectief grondexploitaties 2024  
2024-044219

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 april 2024

## besluit

1. Het meerjarenperspectief grondexploitaties 2024 (MPG'24) en de herziening van de grondexploitaties van de volgende dertien projecten vast te stellen:

1. Boerhaavelaan
2. Cadenza 2
3. Gasfabriek Delftsewallen
4. Dwarstocht
5. Engelandlaan 140
6. Kwadrant B&F Edisonpark
7. Lansinghage
8. Markt 10
9. Oosterheem
10. Palenstein
11. Van Aalstlaan
12. Van Leeuwenhoeklaan
13. Voorweg Noord

2. De projecten Bladgroen, Katwijkerlaantracé, Kleurlaan, Plataanhout en Zegwaartseweg Noord af te ronden en de bijbehorende grondexploitaties af te sluiten.

3. De bijbehorende begrotingswijziging, waarin de actualisatie van de grondexploitaties is opgenomen, vast te stellen.

Over besluitpunt 3 geen referendum mogelijk te maken, omdat het een vaststelling van de begroting van de herziene grondexploitaties betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na 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 27 mei 2024

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 2023.

Het college heeft op 2 april 2024 besloten om geheimhouding op te leggen op de geel gearceerde teksten, getallen en tabellen in bijlage 2 bij Raadsvoorstel Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2024 tot het eind van de looptijd van de in de bijlage opgenomen langstlopende grondexploitaties

### Beoogd effect

Het MPG'24 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 2023. Tevens wordt met het MPG'24 voldaan aan de jaarlijkse herziening volgens de stellige uitspraak van de commissie BBV.

Door afronding van de grondexploitaties Bladgroen, Katwijkerlaantracé, Kleurlaan, Plataanhout, Zegwaartseweg Noord in 2023 wordt de raad voorgesteld de betreffende projecten en de grondexploitaties per 31 december 2023 af te sluiten.

Met de herziening van de dertien grondexploitaties en de afsluiting van vijf grondexploitaties wordt verantwoording afgelegd en kan de raad haar taakstellende en controlerende rol uitoefenen.

## Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het meerjarenperspectief grondexploitaties 2024 (MPG'24) en de herziening van de grondexploitaties van de volgende dertien projecten vast te stellen:
  2. Boerhaavelaan
  3. Cadenza 2
  4. Gasfabriek Delftsewallen
  5. Dwarstocht
  6. Engelandlaan 140
  7. Kwadrant B&F Edisonpark
  8. Lansinghage
  9. Markt 10
  10. Oosterheem
  11. Palenstein
  11. Van Aalstlaan
  12. Van Leeuwenhoeklaan
  13. Voorweg Noord
2. De projecten Bladgroen, Katwijkerlaantracé, Kleurlaan, Plataanhout, Zegwaartseweg Noord af te ronden en de bijbehorende grondexploitaties af te sluiten.
3. De bijbehorende begrotingswijziging, waarin de actualisatie van de grondexploitaties is opgenomen, vast te stellen.

### Argumenten

#### *1.1 Voldoen aan eisen BBV*

Met de vaststelling van het MPG'24 voldoet de gemeente aan de eisen van het Besluit Begroting en Verantwoording om jaarlijks de projecten met een grondexploitatie te herzien. De vastlegging van deze herzieningen in het MPG'24 is ook voorgeschreven in de gemeentelijke financiële verordening. Het MPG'24 bevat een toelichting op de aan grondbeleid gerelateerde projecten. Er wordt ingegaan op de wet- en regelgeving en de financiële details. In het MPG'24 komen ook de designaleerde 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 achttien 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.

#### *1.3 Projecten zijn afgerond*

Door afronding van de projecten Bladgroen, Katwijkerlaantracé, Kleurlaan, Plataanhout, Zegwaartseweg Noord in 2023 wordt de raad voorgesteld de grondexploitaties per 31 december 2023 af te sluiten. Hiermee wordt verantwoording afgelegd en kan de raad haar controlerende rol uitoefenen.

Met de afsluiting van deze projecten is het definitieve financiële resultaat van deze projecten bekend. Het resultaat wordt verwerkt in het resultaat grondbeleid.

### Kanttelingen

Geen kanttekeningen.

## Financiën

### Resultaat 2023

Over 2023 is er met betrekking tot de grondexploitaties en faciliterende projecten een positief resultaat behaald van € 1,3 miljoen. Dit resultaat bestaat uit:

| RESULTAAT PROJECTEN                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Tussentijdse winstnemingen Bouwgrond in Exploitatie (BIE) | 3.109.000        |
| Mutaties voorziening nadelige complexen                   | -1.545.000       |
| Resultaat faciliterende projecten                         | -226.000         |
| <b>Resultaat projecten</b>                                | <b>1.338.000</b> |

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 € 3.109.000,-. De winstneming is als kostenpost in de grondexploitaties verwerkt.

Per saldo moet door bijstellingen in verlieslatende grondexploitaties de voorziening nadelige complexen worden aangevuld met een bedrag van € 1.545.000,-. Het resultaat over de faciliterende projecten is negatief en bedraagt afgerond € 226.000,-. Per saldo bedraagt het positieve resultaat van de projecten daarmee € 1.338.000,-. Dit projectresultaat zal in de jaarrekening als resultaat worden verantwoord conform de regels omtrent de resultaatsbestemming uit de Nota Grondbeleid Zoetermeer 2021.

De projecten Bladgroen, Katwijkerlaantracé, Kleurlaan, Plataanhout, Zegwaartseweg Noord zijn in 2023 afgerond. Het restant van de verwachte winst bij de projecten Bladgroen, Katwijkerlaantracé en Kleurlaan is verwerkt in de bovenstaande tussentijdse winstneming evenals de correctie op de winstneming van het project Zegwaartseweg Noord. Het negatieve resultaat van de grondexploitatie Plataanhout is afgeboekt ten laste van de eerder gevormde voorziening nadelige complexen. De gemeenteraad wordt voorgesteld de grondexploitaties af te sluiten per 31 december 2023.

Het risicoprofiel is ook dit jaar weer geactualiseerd. Projectsamenstapende risico's zijn door de voortgang afgenomen. Algemene risico's bij de grondexploitaties hebben vooral betrekking op de parameters en fasering. Voorbeelden hiervan zijn de percentages voor kostenstijging, opbrengststijging, rente en de planning.

Een verdere toelichting op de risico's is opgenomen in bijlage 1b (Marktgevoelige informatie GEHEIM MPG 2023). Voor de geïnventariseerde risico's is een weerstandscapaciteit benodigd van minimaal € 7,1 miljoen. De weerstandscapaciteit wordt verder gespecificeerd in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening 2023.

### Verwachting 2024

Voor vier projecten wordt een verlieslatend resultaat verwacht. Op grond van de regelgeving van het BBV is het resultaat op eindwaarde van de verlieslatende projecten (€ 24,6 miljoen negatief) al verantwoord en is er een voorziening nadelige complexen gevormd ter dekking van dit negatieve resultaat. Verliezen moeten namelijk genomen worden zodra ze geconstateerd zijn.

Voor een aantal van de negen projecten met een verwacht winstgevend resultaat is winst genomen. Het nog verwachte resultaat van de winstgevende projecten op netto contante waarde per 1 januari 2024 bedraagt € 17.149.000,-, waarbij bovenstaande totale tussentijdse winstneming van 2023 van € 3.109.000,- is verwerkt in de herziene grondexploitaties.

In bijlage 2 (Marktgevoelige informatie GEHEIM MPG 2024) worden de materiële wijzigingen toegelicht. Door de verwerking van de tussentijdse winst van 2023 voor een totaalbedrag van € 3.109.000,- in de grondexploitaties en het negatieve saldo van de geopende nieuwe grondexploitaties en de inhoudelijke wijzigingen met € 328.000,- daalt de netto contante waarde van de resterende grondexploitaties naar een negatief saldo van € 6.155.000,- ten opzichte van MPG'23.

Met name bij de projecten van Aalstlaan en Palenstein wordt een lager positief resultaat verwacht. Over de verslechtering van het resultaat is de gemeenteraad met [een raadsmemo](#) geïnformeerd. Een winstneming wordt in een grondexploitatie als kostenpost verwerkt in de desbetreffende grondexploitatie. Voor een toelichting op de aanpassingen bij de overige grondexploitaties is de informatie terug te vinden in bijlage 1a en 1b.

Met de begrotingswijziging worden de bij het MPG 2023 begrote kosten en opbrengsten van alle grondexploitaties (als saldo) voor de jaren 2024 t/m 2026 aangepast o.b.v. de herziene grondexploitaties uit het MPG 2024 en wordt ook de jaarschijf van 2027 in de begroting opgenomen.

**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.