

Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025 (MPG 2025)

Actualisatie en resultaat grondexploitaties per 1 januari 2025

Bijlage 1a bij raadsvoorstel

Samenvatting

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025 (MPG 2025) is een actualisatie van het MPG 2024. In deze rapportage wordt een toelichting gegeven op de voortgang van de grondexploitaties van de gemeente Zoetermeer. Hiermee wordt verantwoording afgelegd over de financiële stand van zaken van 2024 en een doorkijk gegeven over de verwachte ontwikkelingen in de projecten per 1 januari 2025. Ook wordt invulling gegeven aan de door de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) opgelegde verplichting om de grondexploitaties jaarlijks te herzien.

De ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen zoals woningbouw en bedrijventerreinen worden via actief grondbeleid (gemeentelijke grondexploitaties), faciliterend grondbeleid (grondexploitatie door de markt) en investeringsprojecten gerealiseerd.

Met het raadsbesluit behorend bij dit MPG wordt voorgesteld één grondexploitatie te sluiten, te weten Delftsewallen Gasfabriek. Na afsluiting heeft de gemeente per 1 januari 2025 nog 12 actieve grondexploitaties. Hiervan zijn 8 grondexploitaties winstgevend en 4 grondexploitaties verlieslatend. De grondexploitatie Oosterheem bestaat uit dertien deelexploitaties.

Resultaten over 2024

Het resultaat van de grondexploitatieprojecten en faciliterende projecten over 2024 was € 1,1 miljoen positief. Op basis van het totale projectresultaat, de voortgang in de realisatie van de kosten en opbrengsten en de gesignaleerde risico's kan een tussentijdse winstneming plaatsvinden. In een aantal projecten kan een deel van de eerder getroffen voorziening Nadelige complexen vrijvallen, maar door tegenvallers bij andere projecten heeft de voorziening Nadelige complexen per saldo een aanvulling nodig.

RESULTAAT PROJECTEN	
Tussentijdse winstnemingen BIE	4.065.000
Mutatie voorziening nadelige complexen	-2.687.000
Resultaat faciliterende projecten	-278.000
Eindtotaal	1.100.000

Op basis van de voorgeschreven methode van winstneming (BBV) is bij de winstgevende projecten op basis van het resultaat van 2024 de winstneming bepaald. In het MPG 2025 is de tussentijdse winstneming van € 4,1 miljoen in de boekwaarde van de betreffende grondexploitaties verwerkt en deze wordt verantwoord in de jaarrekening 2024.

De omvang van de winstneming wordt voor een groot deel bepaald door de voortgang en inhoudelijke bijstellingen in de projecten Oosterheem, Lansinghage en Van Leeuwenhoeklaan (Bijdorplan).

Door de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2025 is de totale voorziening Nadelige complexen per saldo verhoogd met € 2,7 miljoen. Met name bijstellingen in het project Markt 10 hebben hiertoe geleid.

Voor de faciliterende projecten is ingeschat dat niet alle kosten verhaald kunnen worden. Een bedrag van € 278.000 zal ten laste van het resultaat van de grondbedrijfsfunctie worden gebracht.

Bijgestelde verwachtingen vanaf 1-1-2025

De actualisatie van de grondexploitaties (MPG 2025) laat voor het totaal nog te realiseren projectresultaat in de komende jaren een vermindering zien van € 4,9 miljoen op netto contante waarde per 1 januari 2025 ten opzichte van de eerder vastgestelde grondexploitaties in het MPG 2024.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Doelstelling	4
1.2	Context	4
1.3	Geheimhouding	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Financiële verantwoording ruimtelijke projecten	5
2.1	Grondbeleid	5
2.2	Actief grondbeleid	5
2.3	Risicomanagement grondbeleid	7
2.4	Financiële resultaat grondbeleid	7
2.5	Gemeentelijke begroting en jaarstukken	7
3	Trends en ontwikkelingen	8
3.1	Opbrengsten	8
3.2	Kosten	9
3.3	Rente	10
3.4	Disconteringsvoet	10
3.5	Samenvatting indices en rente	10
4	Actualisatie projecten	12
4.1	Bouwgrond in exploitatie (BIE)	12
4.2	Risico's actief grondbeleid	16
4.3	Planning en programma grondexploitaties	16
5	Resultaten	18
5.1	Resultaat projecten	18

Bijlage 1b Actualisatie resultaat grondexploitaties per 1 januari 2025 (GEHEIM)

Bijlage 1c Overzicht Materiële Vaste Activa (MVA) en Immateriële vast activa (IMVA)

1 Inleiding

Het MPG 2025 is een actualisatie van het MPG 2024. Er wordt een toelichting gegeven op de voortgang van de grondexploitaties van de gemeente Zoetermeer en de financiële positie van het grondbeleid met de bijbehorende risico's. Hiermee wordt verantwoording afgelegd over de financiële ontwikkelingen van 2024 en wordt invulling gegeven aan de door de commissie BBV opgelegde verplichting om de grondexploitaties jaarlijks te herzien.

De ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen zoals woningbouw en bedrijventerreinen worden via actief grondbeleid (gemeentelijke grondexploitaties), faciliterend grondbeleid (grondexploitatie door de markt) en investeringsprojecten gerealiseerd.

In het MPG wordt ook gerapporteerd over faciliterende projecten overeenkomstig de 'Financiële kaders van het grondbeleid per fase projectmatig werken'. Deze kaders zijn opgenomen in de door de gemeenteraad op 11 oktober 2021 vastgestelde [Nota grondbeleid Zoetermeer 2021](#).

1.1 Doelstelling

Het MPG 2025 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 2024.

Met het MPG wordt voldaan aan de jaarlijkse herziening volgens de stellige uitspraak van de commissie BBV:

Er moet jaarlijks een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld ([Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 · Commissie BBV](#), paragrafen 2.3 en 5.2.2.).

Daarnaast wordt de gemeenteraad in het besluit bij het MPG gevraagd om alle grondexploitatiebegrotingen opnieuw vast te stellen, ongeacht de aanleiding of omvang van een eventuele afwijking ([Financiële verordening 2023](#), artikel 7).

1.2 Context

De voornaamste gemeentelijke beleidskaders voor het MPG zijn:

- [Nota grondbeleid Zoetermeer 2021](#);
- [Nota kostenverhaal Zoetermeer 2024](#)
- [Financiële verordening Zoetermeer 2023](#).
- [Kadernota risicomanagement en weerstandsvermogen](#)

In 2021 is de Nota grondbeleid vastgesteld en in werking getreden. De geactualiseerde grondexploitaties volgen de in deze nota vastgestelde kaders.

1.3 Geheimhouding

Het MPG bevat gedetailleerde financiële informatie die niet openbaar mag worden, omdat nog onderhandeld moet worden over aan te kopen gronden/panden en grondverkoop of omdat aanbestedingen van de realisatie van openbare ruimte nog moeten plaatsvinden. Openbaarheid van deze informatie kan de financiële positie van de gemeente schaden. Onderdelen van de bijlage van het MPG zijn daarom geheim.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de verschillende soorten grondbeleid toegelicht en wordt ingegaan op de financiële verantwoording waaronder algemeen gehanteerde werkwijzen en methodieken. De financiële gevolgen van huidige trends en ontwikkelingen op de relevante markten worden globaal toegelicht in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de financiële consequenties van de actualisatie van de projecten. Ook is inzicht gegeven in het boekwaardeverloop, de verwachte cashflow voor de komende jaren en de specificatie van het programma binnen de grondexploitaties. In dit hoofdstuk is ook het woningbouwprogramma en bedrijventerreinprogramma opgenomen dat gerealiseerd wordt binnen de gemeentelijke grondexploitaties. In hoofdstuk 5 wordt de focus gelegd op de diverse resultaten van de projecten, zoals resultaten als gevolg van afsluiting, tussentijdse winstnemingen, mutaties in verliesgevendheid en het resultaat van faciliterende projecten. Verder is hier kort gerapporteerd over de faciliterende projecten. De overige meer technische resultaten uit het gevoerde grondbeleid, zoals de vrijval van de risicoreserve, het resultaat structurele lasten en incidentele baten & lasten grondbeleid worden verantwoord in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening.

In de geheime bijlage wordt op projectniveau nader ingegaan op het projectresultaat, de doorgevoerde veranderingen en eventuele projectrisico's.

2 Financiële verantwoording ruimtelijke projecten

In dit hoofdstuk wordt kort beschreven welke vormen van grondbeleid wij onderscheiden en wordt ingegaan op de financiële verantwoording van deze projecten. In het MPG ligt de nadruk op de projecten met een actief grondbeleid. Een uitgebreide beschrijving van de vormen van grondbeleid is in hoofdstuk 3 van de [Nota grondbeleid Zoetermeer 2021](#) opgenomen.

2.1 Grondbeleid

Er zijn drie vormen van grondbeleid:

1. Actief grondbeleid

Hierbij is de gemeente eigenaar van de grond (of verworft deze), maakt ze bouwrijp en verkoopt de bouwgrond aan derden die het vastgoed realiseren. De gemeente voert de grondexploitatie en legt ook de openbare ruimte aan. De primaire dekkingsbron is de verkoopopbrengst van de grond, eventueel aangevuld met gemeentelijke middelen in het geval van verlieslatende projecten. Actief grondbeleid wordt in paragraaf 2.2 nader toegelicht.

2. Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid is de gemeente geen eigenaar van de grond. Deze is in het bezit van een private partij die deze gronden wenst te ontwikkelen en de (grond)exploitatie voert. De gemeente beperkt zich tot haar publieke rol en faciliteert plannen als daarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is of als bijvoorbeeld aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn.

Op grond van de Omgevingswet moeten kosten die de gemeente hiervoor maakt verhaald worden op de private partij (wettelijk verplicht kostenverhaal). Dit kan privaatrechtelijk geregeld worden door het sluiten van een (anterieure) overeenkomst of via de publiekrechtelijke weg door het opnemen van kostenverhaalregels in het omgevingsplan of kostenverhaalvoorschriften in een omgevingsvergunning.

3. Samenwerkingen

Er zijn verschillende samenwerkingsvormen die tussen actief en faciliterend grondbeleid in zitten. De samenwerking tussen publieke partijen kan worden georganiseerd in een gemeenschappelijke regeling of in een besloten vennootschap. Samenwerking met marktpartijen wordt publiek-private samenwerking genoemd. De primaire dekking is vaak een combinatie van grondopbrengsten en gecontracteerde (exploitatie)bijdragen.

Binnen een samenwerking werken de partijen vanuit hun eigen organisatiestructuur samen aan één project. Dit in tegenstelling tot deelnemingen waarbij een separate gezamenlijke projectorganisatie en juridische entiteit opgericht wordt.

Investeringsprojecten

De gemeente investeert met gemeentelijke investeringsprojecten ook vanuit haar publieke rol in de ruimtelijke kwaliteit. Deze projecten vallen niet onder het grondbeleid, maar kunnen daar wel een relatie mee hebben omdat een project soms een combinatie is van actief en/of faciliterend grondbeleid met een investeringsproject. De dekking van de kosten bij deze investeringsprojecten moet worden gevonden in subsidies, exploitatiebijdragen en gemeentelijk budgetten.

Conform de Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 wordt in deze rapportage verantwoording afgelegd over het actieve grondbeleid. Bovendien wordt ingegaan op de financiële voortgang van faciliterende projecten, met name waar dit het resultaat van het grondbeleid raakt. Verantwoording over inhoudelijke, ruimtelijke, kwalitatieve en plannings-technische aspecten van de gemeentelijke projecten vindt plaats bij de Voortgangsrapportage Ruimtelijk Fysieke Projecten.

2.2 Actief grondbeleid

Binnen het actieve grondbeleid zijn drie verschillende producten te onderscheiden:

- (1) materiële vaste activa zijn de gronden die in de toekomst mogelijk ontwikkeld gaan worden
- (2) immateriële vaste activa zijn de voorbereidingskosten die gemaakt moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken voordat een projectbegroting geopend kan worden en
- (3) de bouwgrond in exploitatie waarbinnen de daadwerkelijke ontwikkeling van de gronden plaatsvindt.

2.2.1 Materiële vaste activa

De gronden die in de toekomst mogelijk voor ontwikkeling in aanmerking komen vallen onder de Materiële vaste activa (MVA). Deze gronden mogen volgens de BBV gewaardeerd worden tegen de waarde van de toekomstige bestemming, mits deze bestemming woningbouw is. Voor de bepaling van de marktwarde van de gronden wordt gebruik gemaakt van externe taxaties. Voor gronden die geen toekomstige woningbouwbestemming hebben, geldt dat deze tegen verwervingskosten worden

verantwoord, of afwaardering moet plaatsvinden naar de waarde volgens de geldende bestemming. In de bijlage 1c bij dit MPG is een overzicht met de financiële stand van zaken van de gemeentelijk MVA opgenomen.

2.2.2 Immateriële vaste activa

In veel gevallen worden er al kosten gemaakt ten behoeve van een project, vooruitlopend op het openen van een grondexploitatie. Hierbij gaat het om kosten voor onderzoek en ontwikkeling. Deze kosten mogen als immateriële vaste activa (IMVA) verantwoord worden, mits voldaan wordt aan de voorwaarden van het BBV. Deze kosten mogen 5 jaar geactiveerd blijven, daarna moeten ze als verlies genomen worden. In de bijlage 1c bij dit MPG is een overzicht met de financiële stand van zaken van de gemeentelijk IMVA opgenomen.

2.2.3 Bouwgrond in exploitatie

Voor Bouwgrond in exploitatie (BIE) wordt een grondexploitatieberekening (GREX) vastgesteld door de gemeenteraad. De GREX is de financiële vertaling van alle activiteiten die plaatsvinden binnen het grondexploitatiecomplex. Het complex omvat aspecten als de definiëring van het plangebied, inbreng- en verwervingswaarden, de kosten van bouw- en woonrijp maken, kosten van planvorming, projectbegeleiding en de verwachte opbrengsten uit o.a. grondverkoop. De kosten die mogen worden geactiveerd binnen een GREX moeten voorkomen in art. 8.15 van het [Omgevingsbesluit](#). Binnen de GREX worden de activiteiten uitgezet in de tijd op basis van de projectplanning. Hierbij wordt rekening gehouden met tijdsinvloeden als kosten- en opbrengstenstijgingen en financiering (rente). Dit alles resulteert in een verwacht projectresultaat op het moment dat het project gereed is, de zogenaamde “eindwaarde” van het project. Bij de trends en ontwikkelingen in hoofdstuk 3 worden de verwachte kostenstijgingen, opbrengststijgingen en toegepaste rentepercentages in de grondexploitaties toegelicht.

Verschillende projecten en/of scenario's kunnen op een ander moment in de tijd gereed zijn en omdat de waarde van geld niet constant is (denk bijvoorbeeld aan inflatie), mogen de eindwaarden uit verschillende jaren niet zondermeer met elkaar vergeleken worden. Om projecten en/of scenario's met elkaar te kunnen vergelijken moeten de eindwaarden uit verschillende jaren teruggerekend worden naar één peilmoment, vaak 1 januari van het lopende jaar. Voor het terugrekenen wordt de zogeheten disconteringsvoet gehanteerd ([Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 - Commissie BBV](#), paragraaf 5.5)). Dit resulteert in de “contante waarde” van het project. Doordat verschillende projecten en/of scenario's met behulp van de contante waarde teruggerekend zijn naar dezelfde datum kunnen de contante waarden met elkaar vergeleken en opgeteld worden. In dit

MPG zullen zowel eindwaarden als netto contante waarden gepresenteerd worden, respectievelijk aangeduid als EW of NCW.

Projectkaders en uitgangspunten

De GREX bevat alle relevante kaders en uitgangspunten, zoals ruimtegebruik, programma, kwaliteit, planning en financiën. De GREX wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

In het BBV, de financiële verordening en het grondbeleid is vastgelegd hoe omgegaan moet worden met de projectkaders en de projectfinanciën, maar ook hoe omgegaan wordt met afwijkingen hierop. Volgens het BBV en de financiële verordening wordt de GREX jaarlijks geactualiseerd (in overeenstemming gebracht met de actuele stand van zaken in het project). De uitkomsten en consequenties van de actualisaties worden voor besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad via het MPG.

Winstgevende projecten

Bij projecten met een positief financieel resultaat moet gedurende het project winst worden genomen ([Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 - Commissie BBV](#), bijlage 4). Conform het BBV neemt de gemeente tussentijds winst als aan de volgende condities is voldaan:

- Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
- De resterende looptijd is 10 jaar of minder; én
- De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Overeenkomstig de Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 (beleidsregel 14) wordt de te nemen winst gestort in de Reserve Fonds Zoetermeer 2040 en in de Reserve Versterking Financiële positie Grondbedrijf met in achtneming van het uitgangspunt dat de grondbedrijffunctie voldoende reserve aanhoudt om de risico's af te dekken. Als het verwachte projectresultaat sterk terugloopt, bestaat er een risico dat gedurende het project tussentijds te veel winst is genomen. In dergelijke gevallen moet de winstneming teruggedraaid worden ten laste van een andere financieringsbron. Om de financiële consequenties van dit terugdraaien te beperken is een reserve gevormd, de zogenaamde “risicoreserve”. Alle tussentijds genomen winst wordt in de risicoreserve gestort. Pas als deze reserve groter is dan 2,5% van de nog te verwachten kosten en opbrengsten in de projecten waar tussentijds winst genomen is, valt het surplus vrij richting het resultaat Grondbeleid. Een eventueel vrijval van het surplus wordt verantwoord als resultaat in de verplichte paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening.

Verlieslatende projecten

Als er voor een project een negatief financieel resultaat verwacht wordt, moet een verliesvoorziening getroffen worden ter grootte van dit verlies op eindwaarde. De voorziening Nadelige complexen maakt geen onderdeel uit van het project, het is enkel een “spaarpotje” om het verwachte verlies te kunnen dekken. Verlieslatende projecten worden daarom als een negatief resultaat gepresenteerd, ook als er al een voorziening Nadelige complexen voor het project getroffen is.

2.3 Risicomanagement grondbeleid

Grondbeleid gaat gepaard met risico's. Jaarlijks wordt een risicoanalyse opgesteld om onder andere de benodigde weerstandscapaciteit vast te stellen. Bij het MPG is per project het risicoprofiel aangegeven. Voor elk risico wordt gekeken of er mogelijkheden zijn om het risico te beheersen, de gevolgen te verminderen en/of door te leggen.

Voor risico's met een negatieve financiële consequentie wordt de hoogte van de financiële consequentie geraamd en de kans van optreden bepaald op basis van de methodiek uit de [Kadernota risicomanagement en weerstandsvermogen](#).

De uitkomst van de risicoanalyse van het grondbeleid is de minimaal benodigde hoogte van de weerstandscapaciteit. Deze weerstandscapaciteit bestaat uit twee delen:

- de projectspecifieke risicoreservering van projecten met tussentijdse winstneming;
- de reserve versterking Financiële positie (grondbedrijf), het FIPO.

Als de gevormde weerstandscapaciteit kleiner is dan 1,0 maal de benodigde weerstandscapaciteit, dan moet deze aangevuld worden vanuit de algemene middelen.

Als de gevormde weerstandscapaciteit groter is dan 1,2 maal de benodigde weerstandscapaciteit valt het surplus vrij richting de Reserve Fonds Zoetermeer 2040. Een eventueel vrijval van het surplus wordt verantwoord als resultaat in de verplichte paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening.

Met kansen wordt in het kader van risicomanagement geen rekening gehouden. Als kansen zich daadwerkelijk voordoen, worden deze als meevaller verantwoord binnen de betreffende grondexploitatie.

2.4 Financiële resultaat grondbeleid

Het financiële resultaat grondbeleid bestaat uit vier onderdelen:

- structurele lasten;
- incidentele baten en lasten;
- projectresultaten; en
- mutaties in de voorziening Nadelige complexen.

De structurele lasten zijn kosten die betrekking hebben op zaken en activiteiten met een terugkerend karakter die voor de projecten gemaakt moeten worden, maar die niet aan één specifiek project toegewezen kunnen worden. Voorbeelden hiervan zijn het algemeen beheer en tijdelijk beheer.

De incidentele baten en lasten zijn vergelijkbaar, maar hebben een eenmalig karakter in plaats van een terugkerend karakter, zoals de vennootschapsbelasting, renteresultaat, incidentele grondverkoop (as-is), afoming weerstandsvermogen en vrijval overige voorzieningen.

De projectresultaten (actief en faciliterend) en mutaties in de voorziening Nadelige complexen worden in dit MPG belicht. De structurele lasten en incidentele baten en lasten worden verantwoord in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening. Deze structurele lasten en incidentele baten en lasten zijn dus niet opgenomen in het MPG, maar worden verantwoord in de jaarrekening.

Het jaarresultaat grondbeleid (positief of negatief) komt volgens de Nota Grondbeleid 2021 voor 50% ten goede aan of ten laste van de reserve FIPO en voor 50% ten goede aan of ten laste van de reserve Fonds Zoetermeer 2040.

2.5 Gemeentelijke begroting en jaarstukken

De grondexploitaties en de overige aan grondbeleid gerelateerde projecten dienen jaarlijks begroot en verantwoord te worden. De informatie hiervan is terug te vinden in Programma 7, de paragraaf Grondbeleid en de paragraaf Weerstandsvermogen.

3 Trends en ontwikkelingen

Voor langlopende projecten zoals grondexploitaties, zijn prijsontwikkelingen van kosten, opbrengsten en rente van invloed op het uiteindelijke resultaat. Jaarlijks worden deze bijgesteld en vormen zij het uitgangspunt voor alle grondexploitaties. Hiervan kan afgeweken worden op basis van projectspecifieke ontwikkelingen of afspraken (zoals overeenkomsten). Om de uitgangspunten te bepalen, wordt jaarlijks een notitie parameters geschreven. De notitie parameters komt zorgvuldig tot stand, door gebruik te maken van verschillende bronnen. Daarnaast is de notitie vergeleken met de parameters die gehanteerd worden in de [Outlook Grondexploitaties 2025 - Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling](#). De gehanteerde parameters vallen allen binnen de bandbreedtes zoals geformuleerd in de Outlook van Metafoor. Er wordt hierna verschillende keren verwezen naar het jaar 2024, aangezien de parameters gaan over de jaren 2024 en verder.

3.1 Opbrengsten

De opbrengsten voor bouwrijpe grond (grondwaarde) zijn afhankelijk van verschillende factoren. De prijsontwikkeling van grondwaarde voor commerciële bouw wordt bepaald door de verkoopwaarde van het vastgoed en de bouwkosten voor dit vastgoed, waarbij het verschil tussen deze twee de residuele grondwaarde vormt. Aangezien er verschillende soorten vastgoed zijn, verschilt de prijsontwikkeling van grondwaarde per type vastgoed.

Woningmarkt: Ontwikkeling woningprijzen

In het derde kwartaal van 2024 bereikte landelijk het aantal verkochte woningen het hoogste niveau in bijna vier jaar, met een stijging van 10,9% ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde transactieprijs stabiliseerde op € 473.000, met een lichte kwartaalstijging van 0,4%. De verkoop van appartementen steeg met 18,9%, mede door een toename van het aantal te koop gezette appartementen. De nieuwbouwmarkt bleef stabiel, hoewel de dynamiek binnen steden afnam door een gebrek aan nieuw aanbod (NVM, 2024).

In de Woningmarktmonitor van oktober 2024 wordt aangegeven dat de woningmarkt zeer gespannen blijft. ABN AMRO heeft haar prijsramingen voor 2024 verhoogd van 7,5% naar 8,5%. Gedreven door hogere lonen, lagere rente en ruimere leenvoorwaarden. De betaalbaarheid van woningen komt verder onder druk te staan door deze aanhoudende prijsstijgingen. Het aantal woningtransacties wordt voor 2024 naar boven bijgesteld van 10% naar 12% (Bokeloh & Langen, 2024).

In Zoetermeer zijn de woningprijzen van nieuwbouw gestegen in het afgelopen jaar. In 2024 zijn nieuwbouwwoningen gemiddeld voor 15% per m² meer verkocht als in het jaar daarvoor. De gemiddelde stijging van de transactieprijs per m² in de gemeente

Zoetermeer ligt boven het landelijk gemiddelde van 2,5% op jaarbasis. Ook voor bestaande woningen geldt een stijging van bijna 15% per m² in de gemeente Zoetermeer. Waar bij nieuwbouwwoningen de prijsstijging landelijk achterblijft, is bij bestaande woningen landelijk de prijsstijging 11% (NVM, 2024).

De Rabobank en ABN AMRO verwachten dat de prijzen op de woningmarkt in 2025 verder blijven stijgen. De Rabobank voorspelt een prijsstijging van 6,3% in 2025, gedreven door toenemende leencapaciteit van kopers en een beperkt woningaanbod (De Groot & Groot, 2024). ABN AMRO heeft haar prijsramingen voor 2025 verhoogd van 5% naar 7%, mede door hogere lonen, lagere rente en ruimere leenvoorwaarden (Bokeloh & Langen, 2024). Beide banken voorzien dat de betaalbaarheid van woningen verder onder druk zal komen te staan door deze aanhoudende prijsstijgingen.

Woningmarkt: Ontwikkeling bouwkosten

Gemiddeld stegen de bouwkosten in het afgelopen jaar circa 3%. De stijging is bijna volledig te wijten aan de stijging in personeelskosten. Voor 2024 naar prijspeil 1-1-2025 wordt een stijging van de bouwkosten verwacht van gemiddeld 4,5%.

Woningmarkt: Ontwikkeling grondwaarde

Over het algemeen is de grondwaarde flink gestegen in het afgelopen jaar. De stijging in grondwaarde komt door de sterk gestegen VON-prijzen van nieuwbouwwoningen tegenover een relatief lagere stijging in bouwkosten. Als de marktwaarde van vastgoed stijgt, stijgt de waarde van de grond vaak in een hoger tempo. Dit komt doordat de opbrengstpotentie van de grond toeneemt, terwijl de stichtingskosten relatief stabiel blijven of minder snel stijgen. Dit wordt ook wel het hefboomeffect genoemd.

Woningmarkt: Sociale woningbouw tot aftoppingsgrens

De sociale huur kent een vaste grondprijs per woning die, op basis van de Nota grondprijzen, per twee jaar herzien wordt. Door de hoge bouwkosten is voor woningcorporaties het bouwen van nieuwe betaalbare woningen niet eenvoudiger geworden. De huren voor sociale huurwoningen zijn de afgelopen jaren niet evenredig gestegen aan de bouwkosten, waardoor de grondprijs onder druk komt te staan. Tevens is er nog steeds een hoge vraag naar sociale huurwoningen. Voor de overgang naar 1-1-2025 worden de grondprijzen verwerkt zoals genoemd in de [Nota grondprijzen 2025-2026](#). In de nota grondprijzen is de grondprijs voor sociale huur tot 1ste en 2de aftoppingsgrens geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer met 6,80% (indexering vanaf januari 2023). De grondprijs voor sociale huurwoningen tot 1ste en 2de aftoppingsgrens komt hierdoor op € 20.450,- excl. btw per woning. Voor het langjarig

percentage vanaf 1-1-2027 wordt voorlopig uitgegaan van 2% per jaar (inflatie doelstelling ECB).

Woningmarkt: Sociale woningbouw tot liberalisatiegrens en middenhuurregulering

In de nota grondprijzen is de grondprijs voor sociale huur tot de liberalisatiegrens niet geïndexeerd. De grondprijs voor sociale huurwoningen tot liberalisatiegrens is volgens de nota grondprijzen € 29.843,- excl. btw per woning.

Met het ingaan van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 is nu ook de categorie middenhuur gereguleerd.. Deze woningen hebben een kwaliteit van 144 tot 186 punten volgens het Woningwaarderingssysteem en een huurprijs tussen € 879,67 en € 1.157,95 (prijsspeel 2024). De maximale huurprijs van deze woningen is voortaan afhankelijk van hun kwaliteit. Voor middenhuurwoningen en huurwoningen vrije sector geldt dat de grondprijs wordt getaxeerd, waarbij als minimumprijs de grondprijs voor sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens wordt gehanteerd.. Voor sociale woningbouw tot de liberalisatiegrens en middenhuur woningen wordt voor het langjarig percentage vanaf 1-1-2027 voorlopig uitgegaan van 2% per jaar (inflatie doelstelling ECB). Vrije sector huurwoningen worden geïndexeerd volgens de indexering van Wonen vrije sector.

- Overige vastgoedmarkten

In de herziene grondexploitaties wordt vanaf 2025 geen rekening gehouden met een prijsstijging van de grond voor overige vastgoedmarkten, waaronder de vastgoedmarkt voor bedrijventerreinen.

In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met commerciële en niet-commerciële (maatschappelijke) voorzieningen. De grondprijsbepaling is hiervoor verschillend. Voor de commerciële maatschappelijke voorzieningen wordt aansluiting gezocht bij de grondprijsbepaling voor bedrijven, kantoren, detailhandel en horeca. Deze wordt per uitgifte (residueel) bepaald door middel van een taxatie, zoals bedoeld in de [Nota Grondprijzen 2025/2026](#). Voor de niet-commerciële voorzieningen geldt een vaste grondprijs volgens deze nota grondprijzen.

Voorzichtigheidshalve blijven we voor deze voorzieningen uitgaan van 2% voor 2025. Voor de langere termijn gaan we ook uit van een stijging van 2,0% per jaar.

3.2 Kosten

De belangrijkste kostenposten binnen de grondexploitaties zijn de kosten voor het bouwen en woonrijp maken (GWW) en de gemeentelijke apparaatskosten voor voorbereiding, toezicht en administratie (VTA). De prijsontwikkeling is mede van belang voor het resultaat van de grondexploitaties.

Grond-, weg- en waterbouw (GWW)

Dit zijn de kosten voor bouw- en woonrijp maken en de voorbereiding daarvan. Voor de prijsontwikkeling is gekeken naar externe bronnen zoals het CBS¹, BDB² en Bouwkostenkompas³.

Voor de prognose van de kostenindexering in de grondexploitaties 2025 wordt als basis gekeken naar de BDB-index. Deze index maakt onderscheid in diverse 'productgroepen', waardoor de stijging per productgroep te achterhalen is. De BDB-index bedraagt over 2024 (tot en met november 2024) circa 2,5%. Referentie van andere indexen geeft geen aanleiding tot een bijstelling van dit percentage. De bouwkostenindex komt uit op 2,3%. De indexcijfers van het CBS zijn het laagst en lopen achter op de andere indexen. Gekozen wordt daarom tot het hanteren van de kengetallen van de BDB-index.

Voor de jaarlijkse indexering van de grondexploitaties, over 2025 en volgend, is onderscheid gemaakt in een korte termijn index en een lange termijn index, met name indien de actuele cijfers afwijken van het historisch gemiddelde. Voor 2025 wordt rekening gehouden met een lichte stijging tot 3,0%. Voor het langjarig gemiddelde wordt rekening gehouden met 2,5%.

De parameters voor de indexatie van de kosten zullen worden toegepast op de grondexploitaties en waar geen overeenkomsten zijn gesloten of ramingen zijn gemaakt. Bij projecten waarbij er wel overeenkomsten of ramingen zijn prevaleren deze boven de parameters uit deze memo.

Plankosten (VTA)

Dit zijn de gemeentelijke apparaatskosten om de plannen te kunnen maken en uitvoeren (voorbereiding, toezicht en administratie). Voor de raming van plankosten in een grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de plankostenscan (regeling plankosten Omgevingswet). De tarieven in de plankostenscan zijn gebaseerd op de CAO-gemeenten.

¹ Centraal Bureau Statistiek: publiceert periodiek prijsontwikkelingen op een breed terrein.

² Bureau Documentatie Bouwwezen: publiceert periodiek prijsontwikkelingen op het gebied van bouwen.

³ Online website voor informatie over bouw- en inrichtingskosten van vastgoed, waaronder GWW.

De CAO-gemeenten/SGO 2024 - 2025 loopt tot 31 maart 2025. VNG, WGSO en de vakbonden zijn in onderhandeling voor de cao 2025-2026.

Daarnaast is er nog steeds sprake van een krappe arbeidsmarkt. Hierdoor zijn veel projecten en grondexploitaties afhankelijk van externe inzet. Door schaarste stijgen de tarieven voor inhuur.

In de herziene grondexploitaties is voor 2024 rekening gehouden met een kostenstijging van 6,5% prijspeil 2025 en over 2025 4,5%. Voor de jaren 2026 en verder is een prijsstijging van 2,50% gehanteerd.

3.3 Rente

In de Rentenota is opgenomen dat de BBV de wijze van berekenen van de zogenaamde omslagrente voorschrijft, evenals de grenzen waarbij de omslagrente moet worden aangepast ([Notitie Rente 2023 · Commissie BBV](#)). In de richtlijnen voor de Programmabegroting 2025 is de omslagrente vastgesteld op 0%.

3.4 Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gebruikt voor het waarderen van een toekomstig financieel resultaat (eindwaarde) op dit moment (contante waarde). De commissie BBV schrijft voor alle gemeenten voor de grondexploitaties een gelijke disconteringsvoet van 2% voor.

3.5 Samenvatting indices en rente

In dit hoofdstuk is de onderbouwing gegeven voor de gehanteerde indices en rente. In de onderstaande tabel (3.1) zijn de gehanteerde indices en rente opgenomen, zoals geprognostiseerd bij het MPG 2024 en de huidige prognoses in het MPG 2025.

Tabel 3.1 Samenvatting indices en rente

Gehanteerde indexering & rente		MPG 2024				MPG 2025			
		P.P. 1.1.2024	2024	2025/ 2026	2027 e.v.	P.P. 1.1. 2025	2025	2026/ 2027	2028 e.v.
1 Kosten	GWV	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	3,00%	2,50%	2,50%
	Plankosten	6,00%	6,00%	2,50%	2,50%	6,50%	4,50%	2,50%	2,50%
2 Opbrengsten	Wonen vrije sector	1,50%	1,50%	2,50%	2,50%	7,00%	8,00%	5,00%	2,50%
	Wonen Sociaal 1 ^{ste} en 2 ^e aftoppingsgrens	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	6,80%	0,00%	0,00%/ 2,00%	2,00%
	Sociale huur liberalisatie en middenhuur	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%/ 2,00%	2,00%
	Bedrijventerrein	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Overig	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	CPI-index					4,00%	3,00%	2,00%	2,00%
3 Rente		0,21%	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4 Discounteringsvoet	Negatieve Grex	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Positieve Grex	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

4 Actualisatie projecten

In het kader van de wet- en regelgeving moeten de gemeentelijke Bouwgronden in exploitatie (BIE) jaarlijks worden geactualiseerd. Dit houdt in dat voor alle projecten wordt nagegaan of aspecten als ramingen, faseringen en tijdsinvloeden nog een reële weergave van het project zijn. In dit hoofdstuk worden de financiële consequenties van de actualisatie op hoofdlijnen toegelicht. Meer gedetailleerde informatie is te vinden in de project specifieke bijlage 1b.

4.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE)

In 2024 zijn er geen nieuwe grondexploitaties geopend. Roggeakker is in januari 2025 geopend en valt daardoor buiten dit MPG, dat de stand van de grondexploitaties per 1 januari 2025 weergeeft. Op basis van het voorliggende MPG 2025 en de jaarrekening 2024 zal er één grondexploitatie (Delftsewallen Gasfabriek) worden afgesloten. Per 1 januari 2025 heeft de gemeente twaalf actieve grondexploitaties. Hiervan zijn er acht winstgevend en vier verlieslatend. De grondexploitatie Oosterheem bestaat uit 13 deelexploitaties.

Contante waarde

In tabel 4.1.1 zijn de mutaties en het verwachte resultaat van de bouwgronden in exploitatie op netto contante waarde gepresenteerd. De grondexploitatie Delftsewallen Gasfabriek is per 31-12-2024 afgesloten en als zodanig in de tabel opgenomen. Verder zijn de bij het MPG 2024 vastgestelde grondexploitaties Edisonpark en Markt 10 middels een raadsbesluit in 2024 tussentijds herzien vanwege gewijzigde uitgangspunten.

Over de gehele linie is het gezamenlijke resultaat van alle grondexploitaties verslechterd met € 2,95 miljoen van € 12,32 miljoen negatief naar € 15,27 miljoen negatief). De grondexploitaties Dwarstocht, Edisonpark en Markt 10 zijn in resultaat verslechterd. Daartegenover staan verbeteringen bij de grondexploitaties Voorweg Noord en Oosterheem. De afsluiting van de negatieve grondexploitatie Delftsewallen Gasfabriek verbetert het verwachte NCW-resultaat. Het resultaat (verlies) is in het verleden al verantwoord en hiervoor is een voorziening gevormd. Met het afsluiten van dit project worden de boekwaarde en voorziening afgeboekt. Later in deze paragraaf en in bijlage 1b van het MPG worden de materiële wijzigingen per grondexploitatie verder toegelicht.

Door de verwerking van de tussentijdse winst van 2024 voor een totaal bedrag van € 4,06 miljoen loopt de totale vermindering van het resultaat op netto contante waarde op tot

€ 4,92 miljoen (van € 12,32 miljoen naar € 17,24 miljoen negatief). Een winstneming wordt als kostenpost verwerkt in de desbetreffende grondexploitatie.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de winstgevende en verlieslatende projecten omdat de consequenties van mutaties voor de gemeentelijke begroting anders zijn. Bij winstgevende projecten wordt tussentijds winst genomen volgens de regelgeving van het BBV en het gemeentelijk grondbeleid. Een mutatie in een winstgevend project heeft daardoor over het algemeen een beperkte consequentie op de korte termijn. Verliezen moeten genomen worden zodra ze geconstateerd zijn en mutaties in verlieslatende projecten hebben daardoor invloed op de lopende begroting. In tabel 4.1.1 zijn mutaties per project opgenomen, onderverdeeld naar winstgevend en verlieslatend.

Tabel 4.1.1 Mutaties bouwgrond in exploitatie

BOUWGROND IN EXPLOITATIE (BIE)	MPG '24	Tussentijds herziene	Inhoudelijke	MPG'25 voor	verwerkte	MPG '25
Op Contante Waarde per 1-1-2025	Per 1-1-2025	grondexploitaties	wijziging	tussentijdse winstneming	2024	(1-1-2025)
Lansinghage	2.760.000		122.915	2.882.915	1.557.915	1.325.000
Oosterheem	4.089.000		1.121.118	5.210.118	1.945.118	3.265.000
Dwarstocht	1.850.000		-1.020.553	829.447	289.447	540.000
Van Leeuwenhoeklaan (Bijdorplan)	567.000		-145.122	421.878	316.878	105.000
Voorweg Noord	357.000		841.000	1.198.000		1.198.000
Engelandlaan 140	239.000		-130.862	108.138	-37.862	146.000
Van Aalstlaan Monuta	1.591.000		-267.000	1.324.000		1.324.000
Subtotaal per 1-1-2025 actieve BIE	11.453.000	0	521.496	11.974.496	4.071.496	7.903.000
Edisonpark		3.591.311	-2.875.907	715.404	-6.596	722.000
Subtotaal in 2024 geopende BIE	0	3.591.311	-2.875.907	715.404	-6.596	722.000
Subtotaal per 31-12-24 afgesloten BIE	0	0	0	0	0	0
Totaal winstgevende projecten	11.453.000	3.591.311	-2.354.411	12.689.900	4.064.900	8.625.000
Boerhaavelaan	-217.000		32.000	-185.000	0	-185.000
Cadenza 2	-793.000		9.000	-784.000	0	-784.000
Palenstein - Herstructurering	-20.570.000		34.000	-20.536.000	0	-20.536.000
Subtotaal per 1-1-2024 actieve BIE	-21.580.000	0	75.000	-21.505.000	0	-21.505.000
Markt 10		-3.713.190	-642.810	-4.356.000	0	-4.356.000
Subtotaal in 2024 geopende BIE	0	-3.713.190	-642.810	-4.356.000	0	-4.356.000
Delftsewallen Gasfabriek	-2.189.000		88.263	-2.100.737	-2.100.737	0
Subtotaal per 31-12-24 afgesloten BIE	-2.189.000	0	88.263	-2.100.737	-2.100.737	0
Totaal verliesgevende projecten	-23.769.000	-3.713.190	-479.547	-27.961.737	-2.100.737	-25.861.000
Totaal alle BIE	-12.316.000	-121.879	-2.833.958	-15.271.837	1.964.163	-17.236.000

In de vertrouwelijke bijlage 1b bij dit MPG zijn de verschilanalyses opgenomen. Deze geven per grondexploitatie en per hoofdkostensoort een inzicht in de verschillen tussen het MPG 2024 en het voorliggende MPG 2025. Hieronder wordt op hoofdlijnen een toelichting gegeven op de mutaties die groter zijn dan € 0,5 miljoen. De gemeenteraad is

via een memo al eerder op de hoogte gebracht van de grote mutaties in de grondexploitaties.

Voor de projecten Oosterheem en Lansinghage neemt het verwachte resultaat af door een tussentijdse winstneming over 2024. Conform de BBV-regels is bij deze projecten in 2024 circa € 3,50 miljoen aan winst genomen. Beide projecten lieten vóór de tussentijdse winstneming een verbetering in het verwachte resultaat zien.

Voor de grondexploitatie Dwarstocht is dit jaar sprake van een verslechtering van € 1,02 miljoen. Dit komt door hogere kosten voor het bouw- en woonrijp maken als gevolg van onvoorziene werkzaamheden. Daarnaast heeft de vertraging van de werkzaamheden geleid tot een hogere behoefte aan VTA-budget. Tot slot is de residuele grondwaarde voor sociale huur op basis van een nacalculatie aangepast.

Het resultaat van de grondexploitatie Edisonpark is na vaststelling van de tussentijds herziene grondexploitatie door de raad verslechterd met € 2,87 miljoen. Dit is voornamelijk het gevolg van het toevoegen van de 'Edisonboog' aan het project waarvan de kosten ten laste komen van de grondexploitatie.

Het resultaat van de grondexploitatie Markt 10 is na vaststelling van de tussentijdse herziening door de raad per saldo verder verslechterd met € 0,64 miljoen. Dit is met name het gevolg van het bijstellen van de raming voor het verplaatsen van kabels en leidingen. Uit nieuw onderzoek is gebleken dat de kosten voor het verplaatsen van de kabels en leidingen duurder is dan eerder werd aangenomen. Het gesignaleerde risico kabels en leidingen is komt hiermee te vervallen. Ook is een hogere bijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen opgenomen als gevolg van de geamendeerde jongerenwoningen. Positieve financiële effecten zijn de hogere grondopbrengsten en de verwachte opbrengststijgingen.

Het resultaat van Voorweg Noord is met € 0,84 miljoen verbeterd door de verwerking van de parameters. Omdat alle gronden nog moeten worden uitgegeven en het merendeel van het programma in het duurdere segment valt, heeft de stijging en verwachte stijging van de grondprijzen een positief effect op het resultaat.

Een verdere specificatie van de inhoudelijke verschillen per grondexploitatie worden weergegeven in de projectbladen in bijlage 1b.

Boekwaarde

In tabel 4.1.2 is een totaalbeeld opgenomen van de boekwaarde van de actieve bouwgronden in exploitatie en de mutaties in het boekwaardeverloop. Dit geeft een beeld wat er gerealiseerd is aan kosten en opbrengsten op totaalniveau.

Tabel 4.1.2 Boekwaardeverloop

Kosten	MPG 2024 Boekwaarde	MPG 2025 Boekwaarde	Mutatie Boekwaarde
01. Verwerving en schadeloosstellingen	€ 65.445.805	€ 66.435.773	€ 989.968
02. Onderzoeken en milieuvoorzieningen	€ 1.030.798	€ 1.241.076	€ 210.279
03. Sloop opstallen	€ 1.012.534	€ 1.012.534	€ -
04. Bouwrijp maken	€ 100.836.803	€ 102.690.644	€ 1.853.841
05. Woonrijp maken	€ 79.908.683	€ 84.838.019	€ 4.929.337
06. Afwerken	€ 4.066.003	€ 4.066.003	€ -
07. Plankosten en V&T	€ 71.503.072	€ 73.703.608	€ 2.200.537
08. Rente	€ 25.416.798	€ 25.488.786	€ 71.988
09. Kosten overheidshandelen	€ 88.410	€ 88.410	€ -
10. Afdrachten intern	€ 12.272.270	€ 12.272.270	€ -
11. Afdrachten extern	€ 33.513.912	€ 33.513.912	€ -
12. Kosten overeenkomsten	€ 467.946	€ 467.946	€ -
13. Overige lasten	€ 35.731.451	€ 35.666.629	€ -64.822
14. Fiscale kosten	€ 50.920	€ 50.920	€ -
15. Winstnemingen	€ 123.321.779	€ 127.386.679	€ 4.064.900
16. Tijdelijk beheer en exploitatielasten	€ 19.314.134	€ 19.194.539	€ -119.595
Totale Kosten	€ 573.981.319	€ 588.117.751	€ 14.136.432
Opbrengsten	Boekwaarde	Boekwaarde	Boekwaarde
WONINGBOUW	€ 413.297.634	€ 420.671.438	€ 7.373.803
02. Voorzieningen niet commercieel	€ 5.596.520	€ 5.596.520	€ -
03. Voorzieningen commercieel	€ 3.903.623	€ 6.286.123	€ 2.382.500
04. Bedrijven	€ 96.126.314	€ 96.461.542	€ 335.228
05. Kantoren	€ 9.943.295	€ 9.943.295	€ -
06. Parkeren	€ 1.480.736	€ 1.480.736	€ -
07. Exploitatiebijdragen	€ 1.366.264	€ 1.418.264	€ 52.000
08. Bijdragen extern	€ 7.600.976	€ 7.339.897	€ -261.079
09. Bijdragen intern	€ 164.282	€ -	€ -164.282
10. Huren en pachten zonder BTW	€ 4.437.253	€ 4.371.803	€ -65.450
11. Huren en pachten met BTW	€ 3.461.362	€ 3.461.362	€ -
12. Overige opbrengsten	€ 7.896.735	€ 7.528.796	€ -367.939
Totale Opbrengsten	€ 555.274.995	€ 564.559.777	€ 9.284.781

Cashflow

In tabel 4.1.3 is het totale cashflow overzicht opgenomen van de twaalf lopende bouwgronden in exploitatie. Hierin is per jaarschijf zichtbaar welke kosten en opbrengsten verwacht worden. Ook is zichtbaar wat het totale verwachte projectresultaat is. In

totaliteit is het projectresultaat negatief, maar dit wordt in belangrijke mate veroorzaakt door eerdere winstnemingen. Voor alle verlieslatende grondexploitaties is het verlies op eindwaarde volgens de regelgeving van het BBV al genomen en is er een verliesvoorziening gevormd.

In het cashflowoverzicht is, op basis van de totale kosten en opbrengsten per jaar, zichtbaar dat veel lopende grondexploitaties voor eind 2028 zullen worden afgerond. Het investeringsniveau en de opbrengstverwachting nemen daarna af. Naar verwachting zullen er nieuwe grondexploitaties worden geopend, zoals voor de reeds gestarte projecten

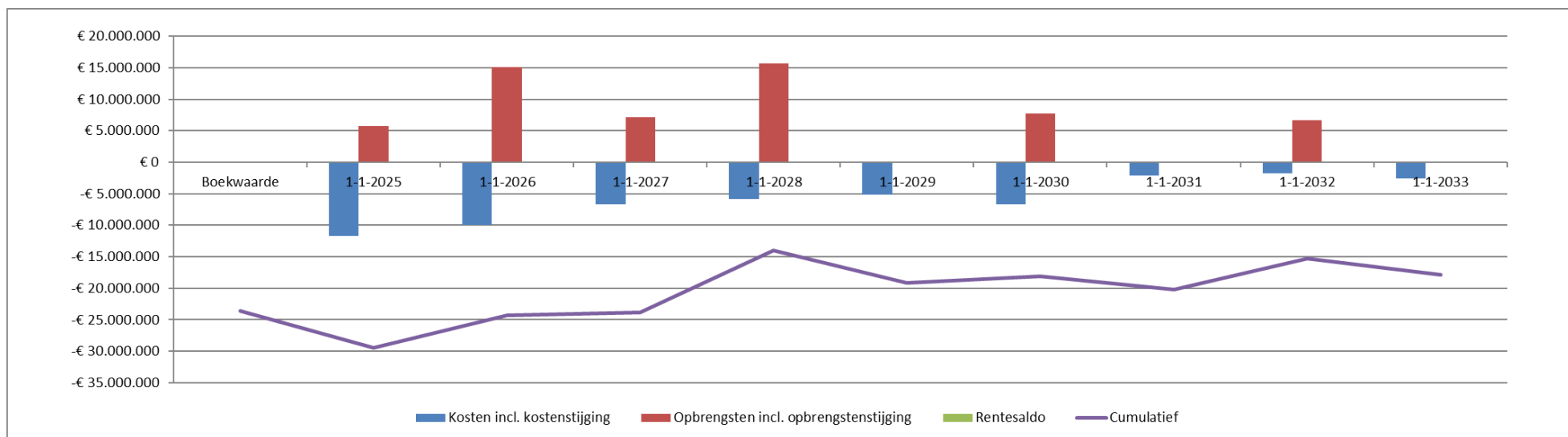
Denemarkenlaan en Zuidflank/Nederlandlaan en nog op te starten projecten Ondineschouw en Paltelaan.

Op 27 januari 2025 is de grondexploitatie Roggeakker vastgesteld door de raad. Vanaf volgend jaar wordt deze opgenomen in het MPG. Na vaststelling door de raad zullen de nieuwe grondexploitaties worden toegevoegd aan het overzicht en het MPG. Daarnaast beschikt de gemeente Zoetermeer over een aantal grondposities in de voorraad (Materiële Vaste Activa).

Tabel 4.1.3 cashflow overzicht

Kasstroom grondexploitatie													
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	
01. Verwerving en schadeloosstellingen	€ 66.673.085	€ 237.312	€ 66.435.773	€ 225.000	€ 12.312	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
02. Onderzoeken en milieuvoorzieningen	€ 1.932.496	€ 691.420	€ 1.241.076	€ 142.450	€ 293.110	€ 255.859	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
03. Sloop opstallen	€ 1.097.220	€ 84.686	€ 1.012.534	€ 0	€ 84.686	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
04. Bouwrijp maken	€ 115.910.231	€ 13.219.587	€ 102.690.644	€ 2.064.351	€ 4.642.138	€ 2.669.870	€ 1.281.076	€ 1.281.076	€ 1.281.076	€ 0	€ 1.281.076	€ 0	
05. Woonrijp maken	€ 107.591.285	€ 22.753.265	€ 84.838.019	€ 6.275.235	€ 2.816.553	€ 2.059.663	€ 3.313.782	€ 3.637.185	€ 1.260.927	€ 1.455.142	€ 0	€ 1.934.778	
06. Afwerken	€ 4.119.253	€ 53.250	€ 4.066.003	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 53.250	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
07. Plankosten en V&T	€ 80.292.409	€ 6.588.800	€ 73.703.608	€ 2.025.903	€ 1.517.523	€ 922.558	€ 757.064	€ 676.377	€ 244.310	€ 148.355	€ 148.355	€ 148.355	
08. Rente	€ 25.488.786	€ 0	€ 25.488.786	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
09. Kosten overheidshandelen	€ 88.410	€ 0	€ 88.410	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
10. Afdrachten intern	€ 15.217.608	€ 2.945.338	€ 12.272.270	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.945.338	€ 0	€ 0	€ 0	
11. Afdrachten extern	€ 33.513.912	€ 0	€ 33.513.912	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
12. Kosten overeenkomsten	€ 467.946	€ 0	€ 467.946	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
13. Overige lasten	€ 36.671.085	€ 1.004.456	€ 35.666.629	€ 224.977	€ 20.909	€ 224.977	€ 20.909	€ 224.977	€ 20.909	€ 224.977	€ 20.909	€ 20.909	
14. Fiscale kosten	€ 50.920	€ 0	€ 50.920	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
15. Winstnemingen	€ 127.386.679	€ 0	€ 127.386.679	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
16. Tijdelijk beheer en exploitatielasten	€ 19.931.330	€ 736.791	€ 19.194.539	€ 524.869	€ 105.708	€ 95.208	€ 1.830	€ 1.830	€ 1.830	€ 1.830	€ 1.830	€ 1.830	
Totale Kosten	€ 636.432.655	€ 48.314.903	€ 588.117.751	€ 11.482.786	€ 9.492.939	€ 6.228.135	€ 5.374.662	€ 4.593.620	€ 5.754.390	€ 1.830.304	€ 1.452.170	€ 2.105.873	
Opbrengsten		Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033
WONINGBOUW		€ 472.862.190	€ 52.190.753	€ 420.671.438	€ 2.943.062	€ 11.970.439	€ 4.923.086	€ 19.921.293	€ 0	€ 7.298.135	€ 0	€ 5.134.738	€ 0
02. Voorzieningen niet commercieel		€ 5.166.520	-€ 430.000	€ 5.596.520	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 430.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
03. Voorzieningen commercieel		€ 6.351.123	€ 65.000	€ 6.286.123	€ 0	€ 0	€ 0	€ 65.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
04. Bedrijven		€ 105.057.342	€ 8.595.800	€ 96.461.542	€ 2.699.720	€ 4.461.360	€ 1.434.720	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
05. Kantoren		€ 9.943.295	€ 0	€ 9.943.295	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
06. Parkeren		-€ 9.177.583	-€ 10.658.319	€ 1.480.736	€ 0	-€ 2.189.413	€ 0	-€ 6.422.472	€ 0	-€ 2.046.434	€ 0	€ 0	€ 0
07. Exploitatiebijdragen		€ 1.418.264	€ 0	€ 1.418.264	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
08. Bijdragen extern		€ 8.812.143	€ 1.472.245	€ 7.339.897	€ 0	€ 106.933	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.365.312	€ 0	€ 0	€ 0
09. Bijdragen intern		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10. Huren en pachten zonder BTW		€ 4.371.803	€ 0	€ 4.371.803	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
11. Huren en pachten met BTW		€ 3.461.362	€ 0	€ 3.461.362	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
12. Overige opbrengsten		€ 7.528.796	€ 0	€ 7.528.796	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 615.795.255	€ 51.235.479	€ 564.559.777	€ 5.642.782	€ 14.349.319	€ 6.357.806	€ 13.133.821	€ 0	€ 6.617.012	€ 0	€ 5.134.738	€ 0	€ 0
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom		Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033
Stand per 1-1-					-€ 23.557.975	-€ 29.465.989	-€ 24.292.354	-€ 23.822.009	-€ 14.017.110	-€ 19.190.205	-€ 18.089.874	-€ 20.255.242	-€ 15.284.276
Kosten		-€ 636.432.655	-€ 48.314.903	-€ 588.117.751	-€ 11.482.786	-€ 9.492.939	-€ 6.228.135	-€ 5.374.662	-€ 4.593.620	-€ 5.754.390	-€ 1.830.304	-€ 1.452.170	-€ 2.105.873
Opbrengsten		€ 615.795.255	€ 51.235.479	€ 564.559.777	€ 5.642.782	€ 14.349.319	€ 6.357.806	€ 13.133.821	€ 0	€ 6.617.012	€ 0	€ 5.134.738	€ 0
Kostenstijging		-€ 4.190.772	-€ 4.190.772		-€ 183.541	-€ 431.522	-€ 448.822	-€ 525.706	-€ 579.475	-€ 873.175	-€ 335.064	-€ 306.452	-€ 507.016
Opbrengstenstijging		€ 6.930.982	€ 6.930.982		€ 115.529	€ 748.777	€ 789.496	€ 2.571.445	€ 0	€ 1.110.884	€ 0	€ 1.594.850	€ 0
Rente over negatieve kasstroom		€ 0	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente over positieve kasstroom		€ 0	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Stand per 31-12-		-€ 17.897.190		-€ 23.557.975	-€ 29.465.989	-€ 24.292.354	-€ 23.822.009	-€ 14.017.110	-€ 19.190.205	-€ 18.089.874	-€ 20.255.242	-€ 15.284.276	-€ 17.897.165
Saldo op Netto Contante Waarde		-€ 17.236.039	1-1-2025		31-12-2025	31-12-2026	31-12-2027	31-12-2028	31-12-2029	31-12-2030	31-12-2031	31-12-2032	31-12-2033
Saldo op Eindwaarde		-€ 17.897.190	31-12-2033		-17.897.189,73								
Saldo op Nominale Waarde		-€ 20.657.399											

Grafiek 4.1.4 cashflow overzicht



4.2 Risico's actief grondbeleid

Het risicoprofiel van de bouwgrond in exploitatie is in het MPG'25 door de ontwikkelingen in 2024 veranderd van 43% * € 12,8 miljoen (kans * risico) naar 43% * € 5,3 miljoen. Het netto gecalculeerde risico komt daarbij uit op € 2,2 miljoen. De afname van het risicoprofiel komt voornamelijk door een vermindering van projectspecifieke risico's. Deze afname is het gevolg van de voortgang binnen de projecten en het optreden van de in MPG 2024 voorziene risico's, die daardoor als kosten zijn opgenomen. De mutaties in de projectspecifieke risico's (zie tabel 4.2 Overzicht risico's bouwgrond in exploitaties) zijn verwerkt in het totale risico grondbeleid. De projectspecifieke risico's zijn onder meer gebruikt voor de bepaling van de tussentijdse winstneming bij winstgevendende projecten.

De verschillende projectspecifieke risico's worden in de bijlage 1b toegelicht. Verschillende grote risico's hebben zich in het afgelopen jaar voorgedaan en zijn opgenomen in de grondexploitaties. Veel projectspecifieke risico's bij de grondexploitaties hebben betrekking op onvoorziene kosten van het bouw- en woonrijp maken.

Tabel 4.2.1 Overzicht risico's bouwgrond in exploitatie

Bedragen X € 1 miljoen	Verschillenverklaring					
	MPG 2024			MPG 2025		
	kans	Bruto	Netto	kans	Bruto	Netto
Boerhaavelaan	0%	€ -	€ -	0%	€ -	€ -
Cadenza 2	20%	€ 0,2	€ 0,0	20%	€ 0,0	€ 0,0
Delftsewallen	20%	€ 0,1	€ 0,0	0%	€ -	€ -
Dwarstocht	25%	€ 1,4	€ 0,4	40%	€ 0,1	€ 0,1
Edisonpark (Kwadrant B&F)	52%	€ 4,4	€ 2,3	54%	€ 2,9	€ 1,6
Engelandlaan 140	40%	€ 0,4	€ 0,1	23%	€ 0,1	€ 0,0
Lansinghage	26%	€ 0,5	€ 0,1	20%	€ 0,0	€ 0,0
Markt 10	51%	€ 4,0	€ 2,0	36%	€ 0,6	€ 0,2
Oosterheem	40%	€ 0,5	€ 0,2	23%	€ 1,0	€ 0,2
Palenstein	22%	€ 0,3	€ 0,1	28%	€ 0,2	€ 0,1
Van Aalstlaan 24	26%	€ 0,1	€ 0,0	19%	€ 0,2	€ 0,0
Van Leeuwenhoeklaan (Bijdorplaan)	21%	€ 0,8	€ 0,2	40%	€ 0,1	€ 0,0
Voorweg Noord	60%	€ 0,1	€ 0,1	60%	€ 0,1	€ 0,1
Gecombineerd risico projectspecifiek	43%	€ 12,8	€ 5,5	43%	€ 5,3	€ 2,2

Naast projectspecifieke risico's worden ook algemene risico's bij grondexploitaties onderkend, zoals parameters en fasering. Deze gelden voor alle grondexploitaties. Nieuw ten opzichte van vorig jaar is het risico van netcongestie, wat kan leiden tot uitstel en een lagere grondprijs van gronden met een commerciële functie.

Tabel 4.3.2 Overzicht algemene risico's

Algemene risico's	Maximaal financieel risico	Rekenen met	Gecalculeerd financieel risico
Lagere opbrengstenstijging	0,5	20%	0,1
Extra kostenstijging civieltechnische kosten	1,4	20%	0,3
Vertraging extra plankosten	1,3	40%	0,5
Extra kosten VTA	0,1	20%	0,0
Risico stijging rente	1,5	20%	0,3
Netcongestie	0,9	40%	0,3
Totaal risico's	5,7	28%	1,6

De maximale risico omvang is becijferd op basis van ervaringscijfers van afgelopen jaar bij de paramaters en verwachte extra kosten bij vertraging. Het gecalculeerde risico voor deze vijf algemene risico's bedraagt € 1,6 miljoen.

Het totale risico is mede van belang voor het bepalen van het noodzakelijke weerstandsvermogen en de eventuele afroaming / vrijval hiervan. Gezamenlijk met de projectspecifieke risico's zijn de algemene risico's gebruikt in een Monte Carlo simulatie om de maximale weerstandscapaciteit te bepalen. De bandbreedte van de omvang van deze weerstandscapaciteit ligt op basis van de simulatie tussen de € 4,7 miljoen en € 6,9 miljoen. Door de lagere bandbreedte in vergelijking met het MPG 2024 vindt een vrijval binnen het weerstandsvermogen plaats.

4.3 Planning en programma grondexploitaties

Het uiteindelijke doel van alle grondexploitaties is de realisatie van vastgoed. Dit vastgoed wordt in bijna alle gevallen niet door de gemeente zelf gerealiseerd, maar door externe partijen zoals ontwikkelaars, woningcorporaties of particulieren. De realisatie van het vastgoed is daarmee sterk afhankelijk van de markt. Hierdoor kan de planning wat betreft het programma van jaar op jaar verschillen.

Binnen de bouwgronden in exploitatie is rekening gehouden met gronduitgiften, waar al dan niet gezamenlijk met gronden van derden 959 woningen gerealiseerd kunnen worden. Naast deze woningbouw worden ook woningen gerealiseerd via transformaties en faciliterend grondbeleid.

Tabel 4.3 Prognose gronduitgifte voor aantal woningen per jaar 2024-2030

Prognose 2025 - 2030							
Grondverkoop woningen	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ev	Totaal
Boerhaavelaan *)							0
Cadenza 2							0
Dwarstocht							0
Edisonpark		133		193		214	540
Engelandlaan 140							0
Lansinghage							0
Markt 10				232			232
Oosterheem	6	16	3				25
Palenstein							0
Van Aalstlaan Monuta		148					148
Van Leeuwenhoeklaan (Bijdorplaan)							0
Voorweg Noord			14				14
Totaal	6	297	17	425	0	214	959

*) opgenomen binnen programma Entree

Na de laatste gronduitgiftes en functiewijziging in Oosterheem is er alleen op Oosterhage nog ca. 3,8 ha grond beschikbaar voor de realisatie van bedrijventerrein. In de grondexploitatie is rekening gehouden met het uitgiftetempo in onderstaand overzicht.

Tabel 4.4 Prognose m2 bedrijventerrein

Prognose 2025 - 2029							
Grondverkoop bedrijven	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ev	Totaal
Oosterhage	11.778	19.443	6.832				38.053

5 Resultaten

Het resultaat van de projecten is één van de onderdelen die het resultaat grondbeleid bepalen. Het resultaat wordt ook bepaald door de grondbeleid gerelateerde kosten en opbrengsten, die niet direct aan een individueel project toe te schrijven zijn en de mutaties in de grondbeleid gerelateerde voorzieningen en reserves. Al deze onderdelen samen resulteren in een storting of onttrekking aan het Reserve investeringsfonds 2030.

5.1 Resultaat projecten

Het resultaat projecten over 2024 was € 1,1 miljoen voordelig (zie tabel 5.1).

Tabel 5.1 Resultaat projecten

RESULTAAT PROJECTEN	
Tussentijdse winstnemingen BIE	4.065.000
Mutatie voorziening nadelige complexen	-2.687.000
Resultaat faciliterende projecten	-278.000
Eindtotaal	1.100.000

De tussentijdse winstneming heeft een positieve bijdrage geleverd aan het resultaat, terwijl de verhoging van de verliesvoorziening dit effect dempt. Per onderdeel wordt ingegaan op de mutaties die uiteindelijk leiden tot het projectresultaat.

5.1.1 Tussentijdse winstnemingen

Op basis van de voorgeschreven methode van winstneming (BBV) is bij de winstgevende projecten het resultaat van 2024 bepaald. In 2024 hebben er binnen de winstgevende grondexploitaties gronduitgiftes voor woningbouw en bedrijventerrein plaatsgehad. De "percentage of completion"-methode is toegepast om de tussentijdse winstneming te bepalen. Per saldo bedraagt het resultaat van de tussentijdse winstneming € 4,06 miljoen over het jaar 2024. De tussentijdse winstneming is in de boekwaarde van de betreffende grondexploitaties verwerkt en wordt verantwoord in de jaarrekening 2024. Een specificatie van de tussentijdse winstnemingen per project is opgenomen in tabel 5.2.

Met name grondverkoop, bijgestelde uitgangspunten en voortgang in de werkzaamheden bij de projecten Oosterheem en Lansinghage hebben geleid tot winstnemingen. Bij het project Engelandlaan 140 en Edisonpark is een deel van de eerder tussentijds genomen winst teruggedraaid.

Tabel 5.2 Tussentijdse winstnemingen (BIE)

TUSSENTIJDSE WINSTNEMINGEN (BIE)	2024
Dwarstocht	289.447
Lansinghage	1.557.915
Oosterheem	1.945.118
Van Leeuwenhoeklaan (Bijdorplan)	316.878
Engelandlaan 140	-37.862
Edisonpark	-6.596
Totaal winstneming	4.064.900

5.1.2 Mutatie voorziening Nadelige complexen

Voor verlieslatende grondexploitaties wordt geld gereserveerd om het verlies te kunnen dekken op het moment dat de grondexploitatie afgesloten wordt. De hoogte van die reservering, de voorziening Nadelige complexen, wordt bepaald op basis van het verwachte projectresultaat op het moment dat de grondexploitatie afgesloten wordt, de eindwaarde.

In tabel 5.3 is een overzicht opgenomen van de verliesvoorziening per project. De hoogte van de voorziening Nadelige complexen is aangepast op basis van de actualisatie van de grondexploitaties. Wanneer een negatief project verslechtert of verbetert, wordt deze voorziening respectievelijk verhoogd of verlaagd. Opgemerkt wordt dat Markt 10, na vaststelling van de nieuwe kaders in 2024, is toegevoegd aan de verliesvoorziening met een negatief effect van € 4,91 miljoen. Grondexploitatie Delftsewallen Gasfabriek wordt afgesloten. Het resultaat van deze grondexploitatie wordt verrekend met de voorziening. Inhoudelijke aanpassingen van de betreffende bouwgronden in exploitatie zijn per project terug te vinden in bijlage 1b.

Tabel 5.3 voorziening Nadelige complexen

VERLIESVOORZIENING BIE (op eindwaarde)	MPG2024	Mutatie	MPG2025
Cadenza 2	-825.000	10.000	-815.000
Palenstein - Herstructurering	-21.357.000	-9.000	-21.366.000
Boerhaavelaan	-217.000	28.000	-189.000
Markt 10	0	-4.905.000	-4.905.000
Totaal verwacht verlies voor resultaat Grondbeleid	-22.399.000	-4.876.000	-27.275.000
Delftsewallen Gasfabriek	-2.189.000	2.189.000	0
Totaal verwacht verlies t.l.v. resultaat Grondbeleid	-24.588.000	-2.687.000	-27.275.000

Zoals in paragraaf 2.4 is aangegeven bestaat het resultaat grondbeleid naast bovenstaande resultaten ook uit structurele lasten en incidentele baten en lasten. Verantwoording van deze resultaten is opgenomen in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening 2024.

5.1.3 Faciliterend Grondbeleid

Op grond van de 'Financiële kaders van het grondbeleid per fase projectmatig werken' van de door de raad vastgestelde Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 wordt in het MPG gerapporteerd over faciliterende projecten. 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) of kostenverhaalregels in het omgevingsplan verhaald. De Omgevingswet en de gemeentelijke [Nota kostenverhaal Zoetermeer 2024](#) is bij dit type projecten van toepassing.

Via het MPG wordt gerapporteerd over financiële stand van zaken van faciliterende projecten in de haalbaarheidsfase. Hiervoor wordt een risico-inschatting gemaakt in hoeverre de gemaakte kosten verhaald kunnen worden bij private initiatiefnemers. Het streven is om alle door de gemeente gemaakte kosten te verhalen via een anterieure overeenkomst. Per eind 2024 is voor de faciliterende projecten € 0,6 mln. vooruit ontvangen en is € 1,6 mln. opgenomen als zijnde nog te ontvangen van de private initiatiefnemers op basis van afgesloten intentie- en anterieure overeenkomsten en nog te verkopen percelen grond. 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 ca. € 0,28 miljoen niet kan worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Deze kosten worden conform eerdergenoemde financiële kaders van het grondbeleid ten laste gebracht van het resultaat van de grondbedrijfsfunctie. In de halfjaarlijkse rapportages Projecten en programma's wordt gerapporteerd over de actuele stand van zaken van faciliterende projecten.

