

Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022 (MPG 2022)

Actualisatie en resultaat grondexploitaties per 1 januari 2022

Bijlage 1a bij raadsvoorstel

Samenvatting

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022 (MPG 2022) is een actualisatie van het MPG 2021. 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 2021 en een doorkijk gegeven over de verwachte ontwikkelingen in de projecten per 1 januari 2022. 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.

In 2021 zijn vier nieuwe grondexploitaties geopend, te weten Bladgroen, Engelandlaan 140, Kleurlaan en Kwadrant B&F Edisonpark. Met het raadsvoorstel behorend bij dit MPG wordt voorgesteld twee grondexploitaties te sluiten, te weten Reigersblauw en Toverberg. Na afsluiting heeft de gemeente per 1 januari 2022 nog 18 actieve grondexploitaties. Hiervan zijn er twaalf winstgevend en zes verlieslatend. De grondexploitaties Oosterheem en Palenstein bestaan uit dertien resp. twee deelexploitaties.

Resultaten over 2021

Het resultaat van de grondexploitatieprojecten over 2021 was € 6,70 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 verliesvoorziening vrijvallen, maar door tegenvallers bij andere projecten heeft de verliesvoorziening per saldo een aanvulling nodig.

RESULTAAT PROJECTEN	
Tussentijdse winstnemingen BIE en afgesloten complexen	7.678.940
Mutaties verliesvoorziening	-728.000
Resultaat faciliterende projecten	-250.000
Resultaat projecten	6.700.940

Op basis van de voorgeschreven methode van winstneming (BBV) is bij de winstgevende projecten op basis van het resultaat van 2021 de winstneming bepaald. In het MPG 2022 is de tussentijdse winstneming van € 7,68 miljoen in de boekwaarde van de betreffende grondexploitaties verwerkt en deze wordt verantwoord in de jaarrekening 2021. De tussentijdse winstneming is € 0,96 miljoen hoger ten opzichte van de begroting.

De omvang van de winstneming wordt voor een groot deel bepaald door de voortgang en inhoudelijke bijstellingen in het project Oosterheem. Verbeteringen van het resultaat als gevolg van bijstellingen in het project van Leeuwenhoeklaan en de gerealiseerde gronduitgiften in het project Katwijkerlaantracé dragen ook in belangrijke mate daaraan bij. Tenslotte kan bij diverse kleinere projecten ook een tussentijdse winstneming plaatsvinden. Bij een aantal grondexploitaties is sprake van een lagere tussentijdse winstneming ten opzichte van de begroting door tegenvallers, vertraging of risico's.

Door de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2022 is de totale verliesvoorziening per saldo verhoogd met € 0,73 miljoen. Met name bijstellingen in de projecten Cadenza 2, Palenstein Herstructurering en Amerikaweg hebben hiertoe geleid. Bijstellingen bij projecten van Leeuwenhoeklaan en Voorweg Noord zorgen ervoor dat de eerder getroffen voorziening voor deze projecten niet meer nodig is en kunnen vrijvallen ten gunste van het resultaat.

Voor de faciliterende projecten is ingeschat dat niet alle kosten verhaald kunnen worden. Een bedrag van € 250.000 zal ten laste van het resultaat van de grondbedrijfsfunctie worden gebracht.

Bijgestelde verwachtingen vanaf 1-1-2022

De actualisatie van de grondexploitaties (MPG 2022) laat voor het totaal nog te realiseren projectresultaat in de komende jaren een verbetering zien van € 18,1 miljoen op netto contante waarde per 1 januari 2022 ten opzichte van de eerder vastgestelde grondexploitaties in het MPG 2021. Prijs- en opbrengststijgingen in 2021 bleken hoger dan bij het MPG 2021 was verwacht. Ook voor 2022 zijn deze indexeringen naar boven bijgesteld.

Het positieve effect op het verwachte resultaat komt voornamelijk door aanzienlijke verbeteringen van de verwachte opbrengsten van de grotere grondexploitaties. Met name bij Oosterheem is wederom een sterke verbetering van het te verwachten resultaat zichtbaar, maar ook Dwarstocht en het in 2021 geopende complex Kwadrant B&F Edisonpark presenteren een sterk verbeterd resultaat.

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	9
3.4	Disconteringsvoet	9
3.5	Samenvatting indices en rente	9
4	Actualisatie projecten	11
4.1	Bouwgrond in exploitatie (BIE)	11
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 2022 (GEHEIM)

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

1 Inleiding

Het MPG 2022 is een actualisatie van het MPG 2021. 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 2021 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.

Voor het eerst wordt in het MPG 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 2022 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 2021.

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

Jaarlijks moet 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 \(2019\), hoofdstuk 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 (artikel 7 van de [financiële verordening](#)).

1.2 Context

De voornaamste gemeentelijke beleidskaders voor het MPG zijn:

- [Nota grondbeleid Zoetermeer 2021](#);
- [Nota Kostenverhaal/Werkwijze bij bouwinitiatieven 2017](#)
- [Financiële verordening Zoetermeer 2021](#).
- [Kadernota risicomanagement en weerstandsvermogen](#)

In 2021 is de nieuwe 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. Voor een betere leesbaarheid van het MPG is in hoofdstuk 5 de focus gelegd op de diverse resultaten van de projecten, zoals resultaten als gevolg van afsluiting, tussentijdse winstneming, 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 nieuw vastgestelde [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, die de plannen faciliteert als daarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is of als aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn. Ook voert zij diverse werkzaamheden uit, die in de ministeriële plankostenregeling zijn benoemd. In deze regeling is bepaald welke kosten een gemeente bij ontwikkelende partijen maximaal in rekening mag brengen voor haar faciliterende werkzaamheden.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten kosten die de gemeente hiervoor maakt verhaald worden op de private partij (wettelijk verplicht kostenverhaal). Dit kan privaatrechtelijke geregeld worden door het sluiten van een (anterieure) overeenkomst of via de publiekrechtelijke weg door het vaststellen van een exploitatieplan en het innen van een exploitatiebijdrage.

3. Samenwerkingen

Er zijn verschillende samenwerkingsvormen die tussen actief en faciliterend grondbeleid in zitten. Een samenwerking tussen publieke partijen wordt een gemeenschappelijke regeling (GR) genoemd. Samenwerking met marktpartijen wordt publiek-private samenwerking

(PPS) 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.

De gemeente investeert ook in ruimtelijke projecten door:

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 (MVA)

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 marktwaarde 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 (IMVA)

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 (BIE)

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 de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening ([Bro](#)), artikel 6.2.3 t/m 6.2.5.

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

(BBV-[notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken \(2019\), 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 contante waarden gepresenteerd worden, respectievelijk aangeduid als EW of CW.

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. 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 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 Investeringsfonds 2030 (RIF 2030) met in achtneming van het uitgangspunt dat de grondbedrijfsfunctie 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 verliesvoorziening 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 verliesvoorziening 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 Investeringsfonds 2030 (RIF). 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;
- mutaties in de verliesvoorzieningen

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 verliesvoorzieningen worden in dit MPG belicht. De structurele lasten en incidentele baten en lasten worden verantwoord in de paragraaf grondbeleid bij 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 het RIF 2030.

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 het uitgangspunt voor alle grondexploitaties. Hiervan kan afgeweken worden op basis van project-specifieke ontwikkelingen of afspraken (zoals overeenkomsten).

3.1 Opbrengsten

Dit zijn de opbrengsten voor bouwrijpe grond (grondwaarde). De prijsontwikkeling van de grondwaarde is voor commerciële bouw afhankelijk van de verkoopwaarde van het vastgoed en de bouwkosten voor dit vastgoed. Het verschil is de residuele grondwaarde. Er zijn verschillende soorten vastgoed. De prijsontwikkeling is dan ook verschillend.

- Woningmarkt: Ontwikkeling woningprijzen

De woningprijzen zijn ook in 2021 verder opgelopen. De huizenprijzen in de agglomeratie Den Haag zijn over 2021 circa 18,75% gestegen¹. Zowel de Rabobank als ABN-AMRO verwacht dat in 2022 de woningprijzen verder zullen stijgen met meer dan 10%.

De lage rente blijft een positieve bijdrage leveren aan de vraag naar woningen. De vraag naar woningen blijft het aanbod vele malen overtreffen. Het woningtekort in deze regio blijft groot en dat zal de komende jaren ook zo blijven.

- Woningmarkt: Ontwikkeling bouwkosten

Gemiddeld stegen de bouwkosten in het afgelopen jaar (2021) met 4,9%². Hier bovenop kwamen meerkosten vanwege de aangescherpte bouwvoorschriften voor meer duurzame, klimaatbestendige woningbouw (BENG-normen) van gemiddeld 5%. In 2021 is dus sprake geweest van een gemiddelde stijging van 9,9%.

De woningprijzen stijgen dus sneller dan de bouwkosten. Dit heeft in beginsel positieve gevolgen voor de residuele grondwaarde. De meeste grondexploitaties hebben echter te maken met contractueel afgesproken grondprijzen. Voor de grondexploitaties waarbij de gronduitgiftes nog niet zijn gecontracteerd heeft in de

herziene grondexploitaties een (residuele) herberekening van de grondwaarde plaatsgevonden. Voor de langere termijn vanaf 2025 wordt een inflatoire stijging van 2% per jaar gehandhaafd.

De sociale huur kent een vaste grondprijs die jaarlijks geïndexeerd wordt met de CPI-index. De consumentenprijzen zijn in de periode januari 2021 tot januari 2022 met 5,7 % gestegen³. Vanwege de bevrozing van de huren, is in de grondexploitaties vooralsnog in 2022 niet uitgegaan van een opbrengststijging. Voor het langjarig percentage vanaf 2023 wordt uitgegaan van 2% (inflatiedoelstelling ECB).

- Overige vastgoedmarkten

Er is in de herziene grondexploitaties geen rekening gehouden met een prijsstijging van de grond voor overige vastgoedmarkten met uitzondering van de vastgoedmarkt voor bedrijventerreinen. In tegenstelling tot voorgaande jaren waarin de behoefte aan bedrijventerrein minder was, is er nu veel vraag naar bedrijventerrein en relatief weinig aanbod in Zoetermeer. Dit zien we terug in de gerealiseerde verkoopprijzen van bouwgrond voor bedrijventerreinen. Deze zijn hoger dan waar in de grondexploitatie rekening mee is gehouden..

Voor bedrijfsterrein wordt daarom een indexatie van 2% naar prijspeil 1 januari 2022 aangehouden⁴.

Door de grotere vraag naar bedrijventerrein ten opzichte van het aanbod is een trendmatige stijging van de grondwaarde vanaf 1.1.2022 van 2% per jaar realistisch.

Er zijn 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 2021](#).

Voor de niet-commerciële voorzieningen geldt een vaste grondprijs volgens deze nota grondprijzen.

Een trendmatige stijging is niet realistisch. Voorzichtigheidshalve blijven we voor deze voorzieningen uitgaan van 0% per jaar.

¹ Bron: NVM prijsontwikkeling woningbouw

² BDB Woningbouw nieuwbouw, november 2021

³ Bron: CBS-publicatie 11 januari 2022

⁴ Bron: Outlook 2022, Metafoor

3.2 Kosten

De belangrijkste kostenposten binnen de grondexploitaties zijn de kosten voor het bouw- 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 voorbereiding. Voor de prijsontwikkeling is gekeken naar externe bronnen zoals het CBS⁵, BDB⁶ en Bouwkostenkompas⁷.

DE BDB geeft voor de Grond- weg- en waterbouw voor 2021 (november 2021) een indexcijfer aan van 105,46 ten opzichte van een jaar eerder van 99,39. Een stijging van 6,1%. Dit is een veel sterkere stijging dan de 0,5% die vorig jaar werd voorzien voor het jaar 2021. Door de coronacrisis hebben diverse fabrikanten van bouwmaterialen hun productiecapaciteit teruggebracht. Het kost tijd om weer op volle sterkte te gaan draaien. Daarbij is er ook nog een enorme wereldwijde toename van de vraag. Dit zorgt voor hoge prijzen (Bouwend Nederland, juli 2021).

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken over 2021 zijn in de grondexploitaties aangepast op basis van de voornoemde stijging van 6,1%. Voor het jaar 2022 wordt uitgegaan van een soortgelijke stijging van 6%, omdat de productiecapaciteit nog niet opgelost is. Vanwege de onzekerheid rond de prijsontwikkelingen en de verwachting dat de productiecapaciteit weer volledig op sterkte gaat komen is er voor gekozen om vanaf 1 januari 2023 de trendmatige stijging van 2,5% per jaar te handhaven.

- Plankosten (VTA)

Dit zijn de gemeentelijke apparaatskosten om de plannen te kunnen maken en uitvoeren (voorbereiding, toezicht en administratie). Op basis van de CAO-gemeenten 2019-2020 is de loonstijging gemiddeld circa 2,5% per jaar geweest. Het akkoord nieuwe CAO gemeenten (VNG december 2021) geeft een loonstijging aan onder de 2% per jaar voor 2021 en 2022.

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

Voor de raming van plankosten in een grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de plankostenscan. De tarieven in de plankostenscan zijn gebaseerd op de CAO

gemeenten. Voor de ontwikkeling van plankosten wordt dan ook vanaf 1 januari 2022 het langjarig percentage van 2,5% gehandhaafd.

3.3 Rente

Op basis van de BBV regelgeving wordt jaarlijks de werkelijke rente doorbelast. Over 2021 bedraagt deze 0,34%. Dit rentepercentage geldt met ingang van 1 januari 2022 ook als rekenrente.

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 de onderstaande tabel 3.1 zijn gehanteerde indices en rente opgenomen, zoals geprognostiseerd bij het MPG 2021 en de huidige prognoses in het MPG 2022.

⁵ Centraal Bureau Statistiek: publiceert periodiek prijsontwikkelingen op een breed terrein.

⁶ Bureau Documentatie Bouwwezen: publiceert periodiek prijsontwikkelingen op het gebied van bouwen.

⁷ Online website voor informatie over bouw- en inrichtingskosten van vastgoed, waaronder GWW.

Tabel 3.1 Samenvatting indices en rente

Gehanteerde indexering en rente			MPG 2021			MPG 2022		
			p.p. 1.1.2021	2021	2022 e.v.	p.p. 1.1.2022	2022	2023/2024
kosten	GWW		0,60%	0,50%	2,50%	6,10%	6,00%	2,50%
	plankosten		2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
opbrengsten	wonen	Vrije sector	3,00%	2,00%	2,00%	15,00%*	15,00%	4,00%
		Sociaal	1,00%	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	2,00%
	bedrijventerrein		0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	overig		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
rente			0,37%	0,37%	0,37%	0,34%	0,34%	0,34%
disconteringsvoet	Negatieve grex		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%

*Globale indicatie. Is maatwerk per grondexploitatie.

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 2021 zijn er vier grondexploitaties geopend, te weten Bladgroen, Engellandlaan 140, Kleurlaan en Kwadrant B&F Edisonpark. Op basis van het voorliggende MPG 2022 en de jaarrekening 2021 zullen er twee grondexploitaties (Reigersblauw en Toverberg) worden afgesloten. Per 1 januari 2022 heeft de gemeente nog achttien actieve grondexploitaties. Hiervan zijn er twaalf winstgevend en zes verlieslatend. De grondexploitaties Oosterheem en Palenstein bestaan uit 13 respectievelijk 2 deexploitaties.

Contante waarde

In tabel 4.1.1 zijn de mutaties en het verwachte resultaat van de bouwgronden in exploitatie op netto contante waarde gepresenteerd. Naast de lopende grondexploitaties is zichtbaar dat na het MPG 2021 bovenstaande vier nieuwe grondexploitaties zijn geopend en herzien per 1-1-2022.

Ook is zichtbaar gemaakt dat twee grondexploitaties zijn afgesloten. Het betreft hier Toverberg met een klein positief resultaat en Reigersblauw met een klein negatief resultaat, waarvoor eerder al een voorziening was gevormd. Na afronding van het project Reigersblauw in 2021 bleek dat het resultaat minder negatief was dan eerder werd verwacht. Het restant van de voorziening voor dit project is als gevolg daarvan vrijgevallen en komt ten gunste van het resultaat.

Over de gehele linie laten alle grondexploitaties gezamenlijk per saldo een verbeterd resultaat zien van € 18,05 miljoen (€ 20,23 - € 2,18 miljoen). Het verbeterde verwachte resultaat is voor ongeveer € 8,54 mln verklaarbaar door de opening van bovenstaande vier genoemde grondexploitaties. Per saldo verbeterde het totale verwachte resultaat in 2021 met € 9,44 miljoen door inhoudelijke wijziging inclusief indexering. Later in deze paragraaf en in de bijlage bij het MPG worden de materiële wijzigingen toegelicht. Door de verwerking van de tussentijdse winst van 2021 voor een totaal bedrag van € 7,68 miljoen

wordt de totale verbetering op netto contante waarde echter gedempt tot € 10,37 miljoen (€ 12,55 - € 2,18 miljoen). 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 '21	openen/ sluiten	Inhoudelijke wijziging	MPG'22 voor tussentijdse winstneming	verwerkte winstneming 2021	MPG '22 (1-1-2022)
Op Contante Waarde per 1-1-2021	Per 1-1-2022					
Katwijkerlaantrace	1.141.000		-6.000	1.135.000	740.000	395.000
Lansinghage	3.653.000		-373.000	3.280.000	-256.000	3.536.000
Oosterheem	9.433.000		5.194.000	14.627.000	5.767.000	8.860.000
Dwarstocht	2.504.000		2.843.000	5.347.000	5.000	5.342.000
Markt 10	4.203.000		-2.299.000	1.904.000	0	1.904.000
Van Leeuwenhoeklaan	-444.000		2.046.000	1.602.000	1.088.000	514.000
Voorweg Noord	-181.000		605.000	424.000	0	424.000
Zegwaartseweg Noord	1.254.000		-49.000	1.205.000	30.000	1.175.000
Subtotaal per 1-1-2022 actieve BIE	21.563.000	0	7.961.000	29.524.000	7.374.000	22.150.000
Kwadrant B&F Edisonpark		7.551.000	3.260.000	10.811.000	17.000	10.794.000
Engellandlaan 140		516.000	-44.000	472.000	4.000	468.000
Bladgroen		202.000	-15.000	187.000	155.000	32.000
Kleurlaan		316.000	-74.000	242.000	99.000	143.000
Subtotaal in 2021 geopende BIE	0	8.585.000	3.127.000	11.712.000	275.000	11.437.000
Toverberg	19.000	-19.000	14.000	33.000	33.000	0
Subtotaal per 31-12-21 afgesloten BIE	19.000	-19.000	14.000	33.000	33.000	0
Totaal winstgevende projecten	21.582.000	8.566.000	11.102.000	41.269.000	7.682.000	33.587.000
Boerhaavelaan	507.000		-784.000	-277.000	-4.000	-273.000
Amerikaweg	-332.000		-81.000	-413.000		-413.000
Cadenza 2	-60.000		-149.000	-209.000		-209.000
Delftswallen Gasfabriek	-2.233.000		44.000	-2.189.000		-2.189.000
Palenstein - Herstructurering	-16.742.000		-697.000	-17.439.000		-17.439.000
Palenstein - Tango locatie	-306.000		3.000	-303.000		-303.000
Plataanhout	-158.000		-12.000	-210.000		-210.000
Subtotaal per 1-1-2022 actieve BIE	-19.364.000	0	-1.676.000	-21.040.000	-4.000	-21.036.000
Reigersblauw	-39.000	-23.000	16.000	0		0
Subtotaal per 31-12-21 afgesloten BIE	-39.000	-23.000	16.000	0	0	0
Totaal verliesgevende projecten	-19.403.000	-23.000	-1.660.000	-21.040.000	-4.000	-21.036.000
Totaal alle BIE	2.179.000	8.543.000	9.442.000	20.229.000	7.678.000	12.551.000

In de vertrouwelijke bijlage bij dit MPG zijn de verschilanalyses opgenomen. Deze geven per bouwgrond in exploitatie en per hoofdkostensoort een inzicht in de verschillen tussen het MPG 2021 en het voorliggende MPG 2022. Hieronder wordt op hoofdlijnen een toelichting gegeven op de mutaties die groter zijn dan € 0,5 miljoen.

Voor het project Oosterheem verbetert het resultaat. Dit komt vooral door het verhogen van de opbrengstenraming voor de gronduitgifte voor woningbouw. Op contante waarde daalt het resultaat ten opzichte van vorig jaar met ca. € 0,6 miljoen, maar dit komt door de tussentijdse winstneming van € 5,8 miljoen die in 2021 moet worden genomen. Zonder deze tussentijdse winstneming zou sprake zijn geweest van een verbetering van het resultaat met € 5,2 miljoen.

Voor de in 2020 vastgestelde grondexploitatie Dwarstocht kan per dit jaar een verbeterde grondexploitatie worden voorgelegd. Ook hier ligt een sterk gestegen grondwaarde ten grondslag aan de verbetering van het exploitatieresultaat. In 2021 heeft een kleine tussentijdse winstneming plaatsgehad.

Voor Markt 10 wordt per 2022 het resultaat naar beneden bijgesteld, maar deze blijft positief. De geraamde kosten vallen hoger uit dan eerder voorzien, door de mislukte aanbesteding en hogere kosten vanwege kabels en leidingen. Tenslotte leidt een nieuwe taxatie van de grondwaarde tot een verlaging van de te verwachten grondopbrengsten. Weliswaar wordt een hogere grondopbrengst verwacht voor de woningbouw, maar de onrendabele top van het overige programma en het parkeren hebben een negatief effect. Per saldo wordt het verwachte positieve resultaat van deze grondexploitatie circa € 2,3 miljoen lager dan bij de MPG 2021 was voorzien.

Voor het project Van Leeuwenhoeklaan is per 2022 sprake van een winstgevende grondexploitatie, waardoor de verliesvoorziening kan vervallen. De positieve bijstelling is een gevolg van een gunstigere kostenraming en hogere opbrengsten, die op basis van de contractuele afspraken met de ontwikkelaar nu in de grondexploitatie zijn doorgevoerd. De winstgevende grondexploitatie voldoet ook aan de voorwaarden van tussentijdse winstneming, waardoor in 2021 een bedrag van circa € 1,1 aan tussentijdse winst (naast de vrijval van de eerder gevormde voorziening, zie paragraaf 5.1.2.) moet worden genomen.

Ook bij het project Voorweg Noord is een voorziening niet langer nodig nu er geen sprake meer is van een verliesgevend resultaat. Er is sprake van een stijging van de geraamde opbrengsten waardoor het een winstgevende grondexploitatie wordt en de voorziening kan vrijvallen (zie paragraaf 5.1.2.).

De vorig jaar geopende grondexploitatie Kwadrant B&F Edisonpark laat per 2022 een verbeterd resultaat zien. Ook hier is een sterke stijging van de verwachte grondopbrengsten de oorzaak. Voor een deel wordt het financiële resultaat negatief beïnvloed door gestegen kosten voor het bouw- en woonrijpmaken, maar per saldo is er sprake van een verbetering van circa € 3,3 miljoen.

Het [vaststellen van de gebiedsbusinesscase Entree](#) en de nieuwe grondexploitatie- en realisatieovereenkomst die met de ontwikkelaar op 28 september 2021 is gesloten, heeft gevolgen voor de grondexploitatie Boerhaavelaan. Het overgrote deel van de grondexploitatie maakt nu onderdeel uit van de businesscase Entree. In de grondexploitatie Boerhaavelaan is daardoor een groot deel van de geraamde opbrengsten en kosten geëlimineerd, omdat deze nu binnen de gebiedsbusinesscase Entree worden verantwoord. Voor het nu verwachte tekort op eindwaarde wordt een voorziening getroffen ten laste van de businesscase Entree. In de businesscase is rekening gehouden met de inbreng van de boekwaarde. De gedeeltelijke vrijval zal meegenomen worden in de herziening van de businesscase Entree.

Het negatieve financiële resultaat komt niet ten laste van het financiële resultaat Grondbeleid, omdat met de Businesscase Entree daarin is voorzien. De financiële last zal verwerkt worden in het totaalsaldo van het resultaat van de gebiedsontwikkeling Entree.

Het resultaat van de grondexploitatie Palenstein-herstructurering wordt per 1 januari 2022 negatief beïnvloed door de kosten van de verzwaring van een kademuur, die niet waren voorzien in de civieltechnische raming en de herinrichting van twee voor de wijk belangrijke woonstraten. Over de herinrichting van de woonstraten is door de gemeenteraad in 2021 een besluit genomen. Vanwege de nog te verrichten werkzaamheden van bouw- en woonrijpmaken raken de sterk gestegen kosten voor weg en waterbouw deze grondexploitatie in het bijzonder. De verliesvoorziening moet met circa € 1,1 miljoen worden verhoogd naar circa € 18,9 miljoen.

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. In 2021 is er circa € 19,2 miljoen aan kosten geboekt. Dit is inclusief de ten laste van 2021 geboekte tussentijdse

winstneming van € 7,6 miljoen. Het verschil van € 11,6 miljoen kan worden aangehouden als daadwerkelijk in 2021 besteed bedrag.

Tabel 4.1.2 Boekwaardeverloop

Kosten	31-12-2020 Boekwaarde	31-12-2021 Boekwaarde	Boekwaarde Mutatie
01. Verwerving en schadeloosstellingen	€ 65.392.606	€ 68.813.106	€ 3.420.499
02. Onderzoeken en milieuvoorzieningen	€ 1.966.829	€ 2.012.424	€ 45.595
03. Sloop opstallen	€ 1.104.927	€ 1.104.927	€ 0
04. Bouwrijp maken	€ 95.688.022	€ 98.473.463	€ 2.785.442
05. Woonrijp maken	€ 73.570.872	€ 75.003.532	€ 1.432.660
06. Afwerken	€ 4.066.003	€ 4.066.003	€ 0
07. Plankosten en V&T	€ 65.497.617	€ 69.057.220	€ 3.559.604
08. Rente	€ 25.853.802	€ 26.014.688	€ 160.885
09. Kosten overheidshandelen	€ 88.410	€ 88.410	€ 0
10. Afdrachten intern	€ 12.272.269	€ 12.272.269	€ 0
11. Afdrachten extern	€ 33.513.913	€ 33.513.913	€ 0
12. Kosten overeenkomsten	€ 467.946	€ 467.946	€ 0
13. Overige lasten	€ 35.564.830	€ 35.566.498	€ 1.668
14. Fiscale kosten	€ 56.249	€ 56.249	€ 0
15. Winstnemingen	€ 112.695.288	€ 120.350.764	€ 7.655.476
16. Tijdelijk beheer en exploitatielasten	€ 19.677.958	€ 19.807.719	€ 129.761
Totale Kosten	€ 547.477.541	€ 566.669.130	€ 19.191.589
Opbrengsten			
WONINGBOUW	€ 367.819.100	€ 385.912.178	€ 18.093.077
02. Voorzieningen niet commercieel	€ 6.278.401	€ 6.278.401	€ 0
03. Voorzieningen commercieel	€ 3.786.124	€ 3.786.124	€ 0
04. Bedrijven	€ 85.464.765	€ 87.104.929	€ 1.640.164
05. Kantoren	€ 9.943.294	€ 9.943.294	€ 0
06. Parkeren	€ 1.401.185	€ 1.440.290	€ 39.105
07. Exploitatiebijdragen	€ 661.029	€ 697.667	€ 36.638
08. Bijdragen extern	€ 9.002.508	€ 9.002.508	€ 0
09. Bijdragen intern	€ 0	€ 0	€ 0
10. Huren en pachten zonder BTW	€ 4.346.754	€ 4.343.394	-€ 3.360
11. Huren en pachten met BTW	€ 3.461.362	€ 3.461.362	€ 0
12. Overige opbrengsten	€ 8.078.382	€ 8.264.461	€ 186.079
Totale Opbrengsten	€ 500.242.904	€ 520.234.608	€ 19.991.704

In het boekwaardeverloop is zichtbaar, dat de post verwervingen aanzienlijk is gemuteerd. Dit komt voornamelijk door de inbrengwaarde van de grond in de dit jaar geopende

grondexploitatie Kwadrant B&F Edisonpark. Bij vrijwel alle projecten zijn kosten gemaakt voor het bouwrijp maken en woonrijp maken van de ontwikkellocaties en is VTA geboekt. Ruim 80% van de in 2021 gemaakte kosten voor bouw- en woonrijpmaken komt voor rekening van de projecten Oosterheem en Palenstein.

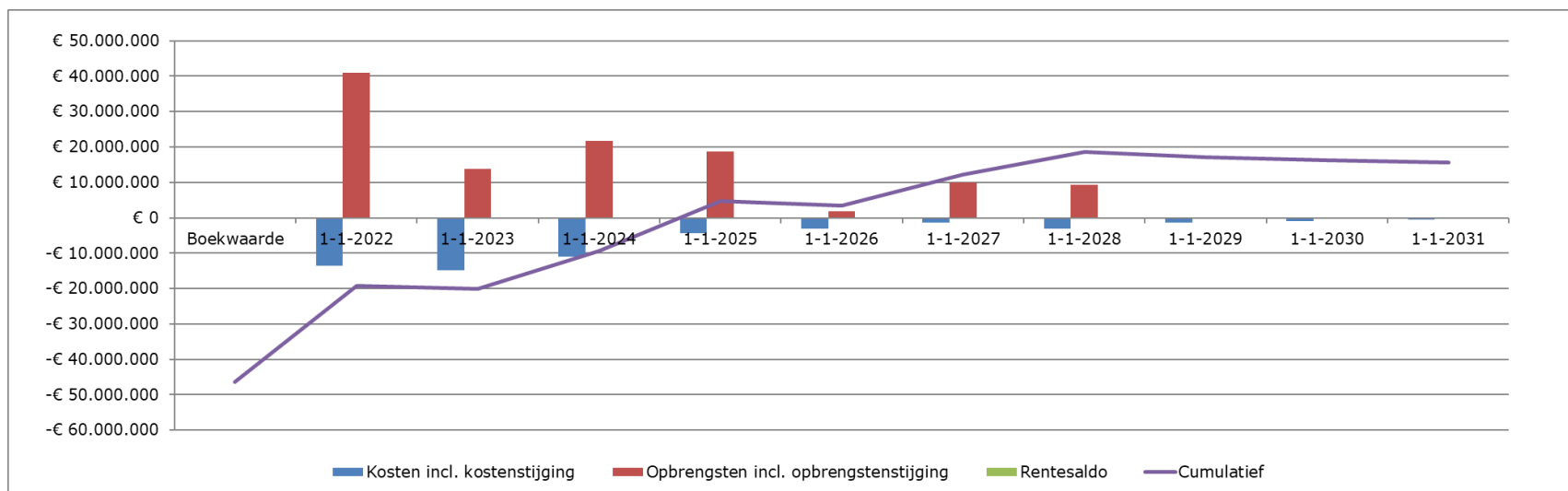
Aan de opbrengstzijde zijn de grootste mutaties zichtbaar bij woningbouw en bedrijventerrein. De uitgifte van grond voor woningbouw heeft voornamelijk plaatsgehad binnen Oosterheem, Katwijkerlaantracé, Kleurlaan en Bladgroen. Uitgifte van bedrijventerrein vond in 2021 plaats op Oosterhage (Oosterheem).

Cashflow

In tabel 4.1.3 is het totale cashflow overzicht opgenomen van de achttien 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 positief. 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 aan de hand van de totale kosten en opbrengsten per jaar ook zichtbaar, dat veel lopende grondexploitaties voor eind 2025 afgerond zullen worden. Het investeringsniveau en de opbrengstverwachting neemt daarna af. Verwacht wordt dat er weer nieuwe grondexploitaties geopend zullen worden, zoals Denemarkenlaan, Zuidflank/Nederlandlaan en Van Aalstlaan. Na vaststelling door de raad zullen deze worden opgenomen in het overzicht en in het MPG. Daarnaast heeft de gemeente Zoetermeer nog een aantal grondposities in de voorraad (Materiële Vaste Activa). Op dit moment is er sprake van een netto boekwaarde van circa € 46,4 miljoen. De verwachting is dat in de komende drie jaar deze boekwaarde terugloopt tot € 0 door aanzienlijke grondverkoop.

Tabel 4.1.3 cashflow overzicht

Kasstroom grondexploitatie													
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031
01. Verwerving en schadeloosstellingen	€ 67.427.758	€ 20.433	€ 67.407.325	€ 20.433	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
02. Onderzoeken en milieuvoorzieningen	€ 2.247.029	€ 236.834	€ 2.010.195	€ 127.740	€ 84.961	€ 6.033	€ 6.033	€ 6.033	€ 6.033	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
03. Sloop opstallen	€ 1.160.131	€ 55.204	€ 1.104.927	€ 55.204	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
04. Bouwrijp maken	€ 111.340.690	€ 12.988.079	€ 98.352.612	€ 6.149.441	€ 3.406.595	€ 1.435.599	€ 1.376.377	€ 620.068	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
05. Woonrijp maken	€ 101.254.290	€ 25.887.368	€ 75.366.922	€ 3.395.278	€ 7.856.464	€ 6.739.349	€ 1.426.430	€ 1.456.296	€ 682.015	€ 2.219.159	€ 1.056.189	€ 703.991	€ 352.198
06. Afwerken	€ 4.158.241	€ 92.238	€ 4.066.003	€ 50.000	€ 42.238	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
07. Plankosten en V&T	€ 78.864.549	€ 9.052.209	€ 69.812.340	€ 2.903.852	€ 2.315.448	€ 1.589.858	€ 789.877	€ 510.317	€ 407.278	€ 314.033	€ 73.848	€ 73.848	€ 73.848
08. Rente	€ 26.014.925	€ 0	€ 26.014.925	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
09. Kosten overheidshandelen	€ 293.410	€ 205.000	€ 88.410	€ 0	€ 0	€ 0	€ 205.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10. Afdrachten intern	€ 12.272.270	€ 0	€ 12.272.270	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
11. Afdrachten extern	€ 33.513.912	€ 0	€ 33.513.912	€ 0	€ 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	€ 0
13. Overige lasten	€ 35.849.979	€ 159.150	€ 35.690.829	€ 0	€ 0	€ 79.575	€ 79.575	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14. Fiscale kosten	€ 59.920	€ 3.671	€ 56.249	€ 3.671	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15. Winstnemingen	€ 120.285.106	€ 0	€ 120.285.106	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
16. Tijdelijk beheer en exploitatielasten	€ 21.042.323	€ 920.623	€ 20.121.700	€ 468.244	€ 177.608	€ 131.650	€ 59.510	€ 46.561	€ 37.051	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	€ 616.252.481	€ 49.620.810	€ 566.631.671	€ 13.173.862	€ 13.883.315	€ 9.982.064	€ 3.942.801	€ 2.639.275	€ 1.132.378	€ 2.533.192	€ 1.130.038	€ 777.840	€ 426.047
Opbrengsten													
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031
WONINGBOUW	€ 478.288.142	€ 93.114.318	€ 385.173.824	€ 28.752.182	€ 11.039.513	€ 17.689.298	€ 21.678.402	€ 89.529	€ 7.100.470	€ 6.764.926	€ 0	€ 0	€ 0
02. Voorzieningen niet commercieel	€ 6.479.226	€ 200.825	€ 6.278.401	€ 321.100	-€ 248.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 127.725	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
03. Voorzieningen commercieel	€ 1.189.281	-€ 2.596.842	€ 3.786.123	€ 2.350.000	€ 375.950	€ 0	-€ 5.322.792	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
04. Bedrijven	€ 104.714.348	€ 17.609.420	€ 87.104.929	€ 8.573.984	€ 1.412.120	€ 1.994.434	€ 1.463.861	€ 1.524.219	€ 1.463.861	€ 1.176.940	€ 0	€ 0	€ 0
05. Kantoren	€ 9.943.295	€ 0	€ 9.943.295	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
06. Parkeren	-€ 1.844.904	-€ 3.246.090	€ 1.401.186	€ 84.084	€ 0	-€ 370.759	-€ 2.217.898	€ 0	-€ 370.759	-€ 370.759	€ 0	€ 0	€ 0
07. Exploitatiebijdragen	€ 1.970.893	€ 1.266.264	€ 704.629	€ 388.421	€ 438.421	€ 439.421	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
08. Bijdragen extern	€ 9.472.945	€ 209.358	€ 9.263.587	€ 0	€ 209.358	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
09. Bijdragen intern	€ 430.757	€ 266.475	€ 164.282	€ 80.975	€ 0	€ 0	€ 185.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10. Huren en pachten zonder BTW	€ 4.502.205	€ 80.000	€ 4.422.205	€ 40.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 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	€ 0
12. Overige opbrengsten	€ 8.517.419	€ 14.854	€ 8.502.565	€ 14.854	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 627.124.970	€ 106.918.582	€ 520.206.388	€ 40.605.601	€ 13.247.362	€ 19.772.395	€ 15.787.072	€ 1.613.748	€ 8.321.297	€ 7.571.107	€ 0	€ 0	€ 0
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom													
Stand per 1-1-	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031
Stand per 1-1-				-€ 46.425.282	-€ 19.157.017	-€ 20.145.553	-€ 9.452.403	-€ 4.733.319	-€ 3.509.796	-€ 12.097.059	-€ 18.522.852	-€ 17.173.747	-€ 16.234.256
Kosten	-€ 616.252.481	-€ 49.620.810	-€ 566.631.671	-€ 13.173.862	-€ 13.883.315	-€ 9.982.064	-€ 3.942.801	-€ 2.639.275	-€ 1.132.378	-€ 2.533.192	-€ 1.130.038	-€ 777.840	-€ 426.047
Opbrengsten	€ 627.124.970	€ 106.918.582	€ 520.206.388	€ 40.605.601	€ 13.247.362	€ 19.772.395	€ 15.787.072	€ 1.613.748	€ 8.321.297	€ 7.571.107	€ 0	€ 0	€ 0
Kostenstijging	-€ 4.369.475	-€ 4.369.475		-€ 328.827	-€ 924.432	-€ 932.661	-€ 460.284	-€ 389.415	-€ 191.396	-€ 529.998	-€ 273.312	-€ 211.309	-€ 127.843
Opbrengstenstijging	€ 9.236.515	€ 9.236.515		€ 323.199	€ 631.801	€ 1.901.384	€ 2.850.170	€ 142.020	€ 1.544.501	€ 1.843.440	€ 0	€ 0	€ 0
Rente over negatieve kasstroom	-€ 560.174	-€ 560.174		-€ 191.459	-€ 117.887	-€ 113.120	-€ 96.820	-€ 13.788	-€ 13.528	-€ 13.573	€ 0	€ 0	€ 0
Rente over positieve kasstroom	€ 547.474	€ 547.474		€ 33.613	€ 57.935	€ 47.216	€ 48.385	€ 63.186	€ 58.767	€ 88.008	€ 54.245	€ 49.658	€ 46.463
Stand per 31-12-	€ 15.726.830		-€ 46.425.282	-€ 19.157.017	-€ 20.145.553	-€ 9.452.403	€ 4.733.319	€ 3.509.796	€ 12.097.059	€ 18.522.852	€ 17.173.747	€ 16.234.256	€ 15.726.830
Saldo op Netto Contante Waarde	€ 12.553.394	1-1-2022		31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	31-12-2027	31-12-2028	31-12-2029	31-12-2030	31-12-2031
Saldo op Eindwaarde	€ 15.726.830	31-12-2031		12.553.393,57									
Saldo op Nominale Waarde	€ 10.872.489			15.726.829,56									



4.2 Risico's actief grondbeleid

Het risicoprofiel van de bouwgrond in exploitatie is in 2021 veranderd van 35% x € 10,0 miljoen (kans x risico) naar 32 % X € 12,3 miljoen. Het netto gecalculeerde risico komt daarbij uit op € 3,9 miljoen. De mutaties in de projectspecifieke risico's (zie tabel 4.2Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.) 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. Er zijn nieuwe risico's toegevoegd door de opening van de grondexploitaties Kwadrant B&F Edisonpark, Kleurlaan, Engelandlaan 140 en Bladgroen. De risico's voor Oosterheem en Markt 10 zijn toegenomen. De overige risico's blijven relatief beperkt. Veel projectspecifieke risico's bij de grondexploitaties hebben betrekking op onvoorziene kosten van het bouw- en woonrijp maken van gronden en onvoorziene kosten van VTA. Daarnaast is bij een aantal grondexploitaties het risico gesignaleerd volgend uit het Didam arrest. Bij dit arrest heeft de rechtbank een uitspraak gedaan bij het één op één gunnen aan een ontwikkelaar van ontwikkelgronden.

Tabel 4.2 Overzicht risico's bouwgrond in exploitatie

Bedragen X € 1 miljoen project/omschrijving	MPG'21			MPG'22			
	kans	Bruto	Netto	kans	Bruto	Netto	
Amerikaweg	36%	0,1	0,0	30%	0,2	0,1	
Bladgroen	0%			20%	0,0	0,0	
Boerhaavelaan	0%			0%	0,0		
Cadenza 2	38%	0,1	0,0	34%	0,1	0,0	
Delftsewallen	30%	0,2	0,1	32%	0,2	0,1	
Dwarstocht	20%	1,4	0,3	20%	1,4	0,3	
Edisonpark (Kwadrant B&F)	46%	2,7	1,2	51%	2,9	1,5	
Engelandlaan 140	0%			26%	0,2	0,0	
Katwijkerlaantracé	20%	0,1	0,0	0%	0,0		
Kleurlaan	0%			20%	0,1	0,0	
Lansinghage	30%	0,5	0,2	25%	0,6	0,1	
Markt 10	41%	0,4	0,2	22%	1,8	0,4	
Oosterheem	28%	2,4	0,7	28%	3,2	0,9	
Palenstein	39%	1,7	0,7	29%	1,3	0,4	
Plataanhout	39%	0,1	0,0	0%	0,0		
Reigersblauw	0%			0%	0,0		
Toverberg	0%			0%	0,0		
van Leeuwenhoeklaan	38%	0,4	0,2	29%	0,4	0,1	
Voorweg Noord	35%	0,1	0,0	23%	0,1	0,0	
Zegwaartseweg Noord	0%			0%	0,0		
Gecombineerd risico	35%	10,0	3,5	32%	12,3	3,9	

Naast de projectspecifieke risico's worden ook algemene risico's bij grondexploitaties onderkend. Deze algemene risico's hebben betrekking op de parameters en fasering binnen de grondexploitaties. Bij deze algemene risico's zijn de volgende risico's onderkend:

- Hogere kostenstijging civieltechnische kosten ten opzichte van verwachte prijsstijging
- Hogere kostenstijging VTA lasten ten opzichte van verwachte prijsstijging
- Lagere opbrengststijging ten opzichte van verwachte opbrengststijging
- Vertraging in de realisatie

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 vier algemene risico's bedraagt € 1,6 miljoen.

Algemene risico's	Maximaal financieel risico	Rekenen met	Gecalculeerd financieel risico
4 % extra kostenstijging Civieltechnische kosten	€ 1,6	40%	€ 0,6
1% extra kostenstijging VTA	€ 0,1	20%	€ 0,0
1 % lagere opbrengststijging	€ 1,1	20%	€ 0,2
Vertraging aannames extra plankosten (20 % VTA)	€ 1,8	40%	€ 0,7
Totaal	€ 4,6	35%	€ 1,6

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 maximale omvang van deze weerstandscapaciteit komt uit op € 5,3 mln.

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 1.781 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 2022-2028

Prognose 2022 - 2028								
Grondverkoop woningen	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
Amerikaweg								0
Bladgroen	0							0
Boerhaavelaan *)								0
Cadenza 2	141							141
Delftsewallen	5							5
Dwarstocht	61	47	97					205
Edisonpark (Kwadrant B&F)			123	50		200	163	536
Engelandlaan 140	85							85
Katwijkerlaantracé	1							1
Kleurlaan	0							0
Lansinghage	0							0
Markt 10				192				192
Oosterheem	135	56	69	49	3	0	0	312
Palenstein	120	84						204
Plataanhout	0							0
van Leeuwenhoeklaan	88							88
Voorweg Noord		6	6					12
Zegwaartseweg Noord								0
Totaal	636	193	295	291	3	200	163	1781

*) opgenomen binnen programma Entree

Na de laatste gronduitgiftes en functiewijziging in Oosterheem is er alleen op Oosterhage nog ca. 7,7 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 2022 - 2028								
Grondverkoop bedrijven	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totaal
Oosterhage	35.915	5.571	9.309	6.832	7.153	6.832	5.493	77.105

Op Lansinghage wordt een hotel inclusief horeca en casino gerealiseerd en in het project Amerikaweg kan nog grond worden uitgegeven voor een voorziening.

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 2021 was € 6,70 miljoen voordelig (zie tabel 5.1).

Tabel 5.1 Resultaat projecten

RESULTAAT PROJECTEN	
Tussentijdse winstnemingen BIE en afgesloten complexen	7.678.940
Mutaties verliesvoorziening	-728.000
Resultaat faciliterende projecten	-250.000
Resultaat projecten	6.700.940

De tussentijdse winstneming heeft een positieve bijdrage geleverd aan het resultaat. De verhoging van de verliesvoorziening tempert het resultaat. Ook het resultaat van de afsluiting van complexen was licht positief.

5.1.1 Tussentijdse winstnemingen

Op basis van de voorgeschreven methode van winstneming (BBV) is bij de winstgevende projecten het resultaat van 2021 bepaald. In 2021 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 € 7,68 miljoen over het jaar 2021. De tussentijdse winstneming is in de boekwaarde van de betreffende grondexploitaties verwerkt en verantwoord in de jaarrekening 2021. Een specificatie van de tussentijdse winstnemingen per project is opgenomen in tabel 5.2.

De winstneming is € 0,96 miljoen hoger ten opzichte van de begroting, waar rekening werd gehouden met een tussentijdse winstneming in 2021 van € 6,72 miljoen. Met name grondverkoop, bijgestelde uitgangspunten en voortgang in de werkzaamheden bij de projecten Oosterheem en Katwijkerlaantracé hebben geleid tot winstnemingen. Het project Van Leeuwenhoeklaan laat per 2022 voor het eerst een winstgevend resultaat zien. Ook hier kan tussentijds winst worden genomen. Bij een aantal grondexploitaties is

sprake van een lagere tussentijdse winstneming ten opzichte van de begroting door tegenvallers, vertraging of risico's. Zo is bij Dwarstocht minder voortgang in de gronduitgifte gerealiseerd ten opzichte van verwachting begin 2021. Bij het project Lansinghage is een deel van de eerder tussentijds genomen winst teruggedraaid. Voor dit project is de kostenraming negatief bijgesteld. Tevens is de looptijd van dit project verlengd.

Tabel 5.2 Tussentijdse winstnemingen (BIE)

(TUSSENTIJDSE) WINSTNEMINGEN (BIE)	Jaar 2021
EN AFGESLOTEN COMPLEXEN	
Dwarstocht	5.244
Lansinghage	-255.844
Oosterheem	5.767.415
Zegwaartseweg Noord	30.216
Van Leeuwenhoeklaan	1.088.197
Boerhaavelaan	-4.349
Bladgroen	154.906
Katwijkerlaantracé	740.260
Kleurlaan	99.057
Engelandlaan 140	3.664
Kwadrant B&F Edisonpark	17.485
Totaal tussentijdse winstneming	7.646.251
Toverberg resultaat bij afsluiten	32.689
Totaal winstneming	7.678.940

5.1.2 Mutatie verliesvoorziening

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 verliesvoorziening, 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 verliesvoorziening is aangepast op basis van het resultaat van de actualisatie van de grondexploitaties. Als een negatief project verslechtert of verbetert, dient de verliesvoorziening opgehoogd of verlaagd te worden. Wat opvalt is de relatief grote negatieve bijstelling van Palenstein-Herstucturering. Deze mutatie kan deels worden opgevangen door de vrijval van de verliesvoorzieningen voor de Van Leeuwenhoeklaan en Voorweg Noord. Het ontstane verlieslatende resultaat van de grondexploitatie Boerhaavelaan zal worden verrekend met het resultaat van de gebiedsontwikkeling Entree. Deze is in de tabel wel inzichtelijk gemaakt, maar deze mutatie komt dus niet ten

laste van het resultaat Grondbeleid Per saldo dient aan de verliesvoorziening ca € 712.000 te worden toegevoegd. Inhoudelijke aanpassingen van de betreffende bouwgronden in exploitatie zijn in bijlage 1b per project in te zien.

Tabel 5.3 Verliesvoorziening BIE

Verliesvoorziening BIE (op eindwaarde)	MPG '21	Mutatie	MPG '22
Amerikaweg	-346.000	-92.000	-438.000
Cadenza 2	-43.000	-178.000	-221.000
Delftsewallen Gasfabriek	-2.233.000	1.000	-2.232.000
Palenstein - Herstructurering	-17.765.000	-1.111.000	-18.876.000
Palenstein - Tango locatie	-306.000	-3.000	-309.000
Plataanhout	-202.000	-12.000	-214.000
Van Leeuwenhoeklaan	-471.000	471.000	0
Voorweg Noord	-196.000	196.000	0
Totaal verwacht verlies voor resultaat Grondbeleid	-21.562.000	-728.000	-22.290.000
Reigersblauw resultaat bij afsluiten	-39.000	16.000	-23.000
Totaal verlies t.l.v. resultaat Grondbeleid	-21.601.000	-712.000	-22.313.000
Boerhaavelaan t.l.v. Resultaat Entree	0	-284.000	-284.000
Totaal (verwacht) verlies	-21.601.000	-996.000	-22.597.000

Het resultaat van het project Reigersblauw is enigszins verbeterd ten opzichte van het vorige MPG. Door de afsluiting van dit project is het verlies genomen en is de eerder gevormde voorziening vrijgevallen.

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 2021.

5.1.3 Faciliterend Grondbeleid

Op grond van de 'Financiële kaders van het grondbeleid per fase projectmatig werken' van de op 11 oktober jl. door de raad vastgestelde Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 wordt in het MPG voor het eerst 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 exploitatieovereenkomst (anterieur of posterieur) of exploitatieplan verhaald. De Nota kostenverhaal / Werkwijze bij bouwinitiatieven 2017 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 2021 is voor de faciliterende projecten een bedrag ad € 561.000 op basis van intentie- en anterieure overeenkomsten vooruit ontvangen en is een bedrag ad € 270.000 opgenomen als zijnde nog te ontvangen van de private initiatiefnemers. Het is om diverse redenen niet altijd mogelijk om alle kosten te verhalen. Het gaat dan vaak om door de gemeente gemaakte uren voor plankosten die niet verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer. Op basis van de verrichte werkzaamheden en een risico-inschatting is de verwachting dat een bedrag van € 250.000 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 grondbedrijffunctie. In de halfjaarlijkse rapportages Ruimtelijk Fysiek wordt gerapporteerd over de actuele stand van zaken van faciliterende projecten.

