Raadsvoorstel

Onderwerp	Meerjarenperspectief grondexploitaties 2025
Zaakid	2025-021475
Auteur	Nino de Vries +31793469499 J.A.de.Vries@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Breugem - Kosters Y.J.M. (Yvonne)
Portefeuillehouder	Wethouder Blansjaar
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	12 mei 2025, het MPG moet zijn vastgesteld vóór de vaststelling van de jaarrekening 2024
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting	De gemeente kan via haar grondbeleid ruimtelijke doelstellingen realiseren. In 2024 was er sprake van dertien projecten waar de gemeente zelf de grond in eigendom heeft en waarbij sprake is van een grondexploitatie als projectbegroting. Op basis van de regelgeving van het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) en de bepalingen in de gemeentelijke financiële verordening wordt jaarlijks aan de hand van de voortgang van de projecten het financieel resultaat van de projecten met een grondexploitatie opnieuw bepaald. Dit wordt ook wel de herziening van de grondexploitaties genoemd. De grondexploitatie Gasfabriekterrein Delftsewallen is per 31-12-2024 afgesloten. De actuele raming van de kosten en opbrengsten van projecten met een grondexploitatie leidt tot een nieuwe prognose van het resultaat grondbeleid in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025 (MPG ‘25). Het MPG ’25 bestaat uit een openbaar algemeen deel en geheime bijlagen. In het MPG ’25 ligt de focus op de financiën en risico’s van de gemeentelijke projecten met een grondexploitatie. Hierover wordt gerapporteerd en wordt het perspectief gegeven op het toekomstige resultaat van de grondexploitaties. Over de rapportage programma’s en projecten wordt, wat betreft de inhoudelijke en programmatische voortgang van projecten, gerapporteerd via een separaat raadsvoorstel. In het kader van de Planning & Control-cyclus is vaststelling van het MPG ’25 noodzakelijk omdat de gevolgen van de herziening van invloed zijn op de jaarrekening 2024.
Bijlagen	1a. Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025 Hoofdboek openbaar 1b. GEHEIM Marktgevoelige informatie MPG 2025 Bijlagenboek (geel gemarkeerd)* 1b. Marktgevoelige informatie MPG 2025 Bijlagenboek (zwart gemarkeerd)

	1c. Overzicht Materiële Vaste Activa (MVA) en Immateriële vast activa (IMVA) 2. Begrotingswijziging * Het college heeft op 4 maart 2025 besloten verplichting tot geheimhouding op te leggen op bijlage 1b – GEHEIM Marktgevoelige informatie MPG 2025 Bijlagenboek, behorend bij Raadsvoorstel Meerjarenperspectief grondexploitaties 2025 van 4 maart 2025 op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5:1, lid 2, sub b van de Wet open overheid vanaf 4 maart 2025 tot het eind van de looptijd van de in de bijlage opgenomen langstlopende grondexploitaties omdat deze bijlage financiële details bevat die de onderhandelingspositie van de gemeente kunnen schaden.

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Meerjarenperspectief grondexploitaties 2025
2025-021475

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 maart 2025

besluit

1. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025 (MPG'25) en de herziening van de grondexploitaties van de volgende twaalf projecten vast te stellen:

    1. Boerhaavelaan
    2. Cadenza 2
    3. Dwarstocht
    4. Engelandlaan 140
    5. Edisonpark
    6. Lansinghage
    7. Markt 10
    8. Oosterheem
    9. Palenstein
    10. Van Aalstlaan
    11. Van Leeuwenhoeklaan
    12. Voorweg Noord
2. De grondexploitatie Gasfabriekterrein Delftsewallen af te sluiten.
3. De bij dit raadsvoorstel behorende begrotingswijziging, waarin de actualisatie van de grondexploitaties is opgenomen, vast te stellen.

Over onderdeel 3 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 12 mei 2025

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

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

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

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

- de financiële voortgang en het nieuwe verwachte resultaat van de grondexploitaties;
- de vast te stellen kaders;
- het gerealiseerd financieel resultaat van alle gemeentelijke projecten met een grondexploitatie in 2024.

Het college heeft op 4 maart besloten om geheimhouding op te leggen op de geel gearceerde teksten, getallen en tabellen in bijlage1b. bij Raadsvoorstel Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025 tot het eind van de looptijd van de in de bijlage opgenomen langstlopende grondexploitaties

Beoogd effect
Het MPG ‘25 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. Tevens wordt met het MPG ’25 voldaan aan de jaarlijkse herziening volgens de stellige uitspraak van de commissie BBV.

Doordat in het project Fittershof de grond in 2024 van gemeente is geleverd aan de ontwikkelaar en er verder geen activiteiten zijn in het kader van de grondexploitatie Gasfabriek Delftsewallen wordt de raad voorgesteld de grondexploitatie per 31 december 2024 af te sluiten.

Met de herziening van de twaalf grondexploitaties en de afsluiting van één grondexploitatie wordt verantwoording afgelegd en kan de raad haar taakstellende en controlerende rol uitoefenen.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het meerjarenperspectief grondexploitaties 2025 (MPG'25) en de herziening van de grondexploitaties van de volgende twaalf projecten vast te stellen:
    1. Boerhaavelaan
    2. Cadenza 2
    3. Dwarstocht
    4. Engelandlaan 140
    5. Edisonpark
    6. Lansinghage
    7. Markt 10
    8. Oosterheem
    9. Palenstein
    10. Van Aalstlaan
    11. Van Leeuwenhoeklaan
    12. Voorweg Noord
2. De grondexploitatie Gasfabriekterrein Delftsewallen af te sluiten.
3. De bij dit raadsvoorstel behorende begrotingswijziging, waarin de actualisatie van de grondexploitaties is opgenomen, vast te stellen.

Argumenten

1.1 Voldoen aan eisen BBV

Met de vaststelling van het MPG'25 voldoet de gemeente aan de eisen vanuit het BBV om jaarlijks de projecten met een grondexploitatie te herzien. De vastlegging van deze herzieningen in het MPG'25 is ook voorgeschreven in de gemeentelijke financiële verordening. Het MPG'25 bevat een toelichting op de aan grondbeleid gerelateerde projecten. Er wordt ingegaan op de wet- en regelgeving en de financiële details. In het MPG'25 komen ook de gesignaleerde risico's aan de orde.

1.2 Verantwoording aan gemeenteraad

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

2.1 Werkzaamheden in het kader van de grondexploitatie zijn afgerond

Hoewel het project Fittershof niet klaar is, zijn er in het kader van de grondexploitatie geen werkzaamheden meer na de verkoop aan de ontwikkelaar van het perceel grond van de gemeente in 2024. De grondexploitatie kan daarom worden afgesloten. Hiermee wordt verantwoording afgelegd en kan de raad haar controlerende rol uitoefenen.
Met de afsluiting van deze grondexploitatie is het definitieve financiële resultaat van deze grondexploitatie bekend. Het resultaat wordt verwerkt in het resultaat grondbeleid.

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

Kanttekeningen

Geen kanttekeningen.

Financiën

Resultaat 2024

Over 2024 is er met betrekking tot de grondexploitaties en faciliterende projecten een positief resultaat behaald van € 1,1 miljoen. Dit resultaat bestaat uit:

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

Over de winstgevende grondexploitaties is, op basis van de regelgeving van het BBV, de tussentijdse winstneming bepaald aan de hand van de “percentage of completion” methode. Voor de winstgevende projecten bedraagt de totale tussentijdse winstneming afgerond € 4,07 miljoen. Per saldo moet door bijstellingen in verlieslatende grondexploitaties de voorziening nadelige complexen worden aangevuld met een bedrag van € 2,69 miljoen. Het resultaat over de faciliterende projecten is negatief en bedraagt afgerond € 0,28 miljoen.

De gemeenteraad wordt voorgesteld de grondexploitatie Gasfabriekterrein Delftsewallen af te sluiten per 31 december 2024. Het negatieve resultaat van deze grondexploitatie is afgeboekt ten laste van de eerder gevormde voorziening nadelige complexen.

Het risicoprofiel is geactualiseerd. Projectspecifieke risico’s zijn door de voortgang afgenomen. Algemene risico’s bij de grondexploitaties hebben vooral betrekking op de parameters en fasering. Een verdere toelichting op de risico’s is opgenomen in bijlage 1b GEHEIM Marktgevoelige informatie MPG 2024. Voor de geïnventariseerde risico’s is een weerstandscapaciteit benodigd van minimaal € 4,66 miljoen. De weerstandscapaciteit wordt verder gespecificeerd in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening 2024.

Verwachting 2025

Voor vier projecten wordt een verlieslatend resultaat verwacht. Op grond van de regelgeving van het Besluit Begroting & Verantwoording (BBV) is het resultaat op eindwaarde van de verlieslatende projecten (€ 27,3 miljoen negatief) verantwoord en is er een voorziening nadelige complexen gevormd ter dekking van dit negatieve resultaat. Verliezen moeten namelijk genomen worden zodra ze geconstateerd zijn.

Voor een aantal van de acht projecten met een verwacht winstgevend resultaat is winst genomen. Het nog verwachte resultaat van de winstgevende projecten op netto contante waarde per 1 januari 2025 bedraagt € 8,6 miljoen, waarbij de totale tussentijdse winstneming van 2024 van € 4,07 miljoen is verwerkt in de herziene grondexploitaties.
In bijlage 1b – GEHEIM Marktgevoelige informatie MPG 2025 worden de materiële wijzigingen toegelicht. Door de verwerking van de tussentijdse winst van 2024 voor een totaalbedrag van € 4,07 miljoen loopt de totale verslechtering ten opzichte van MPG’24 op tot € 3,44 miljoen. Een winstneming wordt namelijk als kostenpost verwerkt in de desbetreffende grondexploitatie.

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

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Niet van toepassing.

Duurzaamheid
Niet van toepassing.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie
Niet van toepassing.