Raadsvoorstel

Onderwerp	Nota grondbeleid Zoetermeer 2021
Zaakid	0637719455
Auteur	Sinnige, R.P.J. r.p.sinnige@zoetermeer.nl, 079 3468443
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Van Driel
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	• Nota Grondbeleid 2007-2011 “Op Goede Gronden”, raadsbesluit 29 januari 2007 • Grondbeleid 2011 “Veranderende stad, nieuwe koers, nieuw beleid”, raadsbesluit 3 oktober 2011 • Technische aanpassing grondbeleid 2018, raadsbesluit 5 maart 2018
Samenvatting	De gemeente stelt in de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 de belangrijkste ambities en opgaven vast voor de stad. Wanneer deze ambities en opgaven zich uiten in ruimtelijke ontwikkelingen, heeft de gemeente ook een belangrijke rol bij het realiseren daarvan. Dit kan de gemeente niet alleen en doet zij samen met andere partijen. Het wettelijk kader hiervoor is voornamelijk vastgelegd in de nieuwe Omgevingswet. Met het gemeentelijk grondbeleid kan de gemeente op een bestuurlijk, maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze bijdragen aan haar beleidsdoelstellingen via het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen. De nieuwe Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 laat zien op welke wijze de gemeente invulling geeft aan het grondbeleid. De gemeente kiest voor situationeel grondbeleid. Het karakter van het Zoetermeerse grondbeleid laat zich omschrijven als ambitie gestuurd, waarde creërend en adaptief. Er is op voorhand dus geen voorkeur voor één van de grondbeleidsvormen: actief, faciliterend of samenwerkend grondbeleid. Per situatie wordt bezien welke vorm het meest passend is. De nota biedt een werkwijze om tot een keuze te komen. Een werkwijze die aansluit op de in de Omgevingsvisie voorgestelde Zoetermeerse Aanpak. Voor het eerst op programmaniveau bepaald de gemeente welk rol of positie de gemeente voor zichzelf en andere betrokken partijen passend acht. Hierbij wordt rekening gehouden met de urgentie, de beoogde doelstellingen, wat het ons kost en de

	behoefte aan regie. Naarmate de Zoetermeerse beleidscyclus verder wordt doorlopen en de opgaven of te realiseren ontwikkelingen concreter worden, kan de toe te passen grondbeleidsvorm worden aangescherpt of zelfs herzien. Van oudsher bevat de nota grondbeleid ook de financiële spelregels rond het grondbeleid. Deze geven nadere invulling aan de rolverdeling tussen raad en college bij het toepassen van het grondbeleid. De financiële kaders hebben zowel betrekking op gemeentelijke projecten (actief grondbeleid) als op projecten van private initiatiefnemers (faciliterend grondbeleid). Na vaststelling van de nieuwe Nota grondbeleid vervalt het huidige grondbeleid.
Bijlagen	Bijlage 1 Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 Bijlage 2 Praatplaat Grondbeleid Zoetermeer 2021 Bijlage 3 Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 niet opgemaakte versie

Raadsbesluit 0637719455

Raadsvoorstel Nota grondbeleid Zoetermeer 2021

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

Besluit

1. De Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 vast te stellen en daarmee in te stemmen met de navolgende beleidsregels:
    1. Binnen de kaders van de huidige wetgeving anticipeert de gemeente bij het toepassen van grondbeleid zoveel mogelijk op de Omgevingswet.
    2. Ambitie gestuurd, waarde creërend en adaptief zijn de leidende principes om het karakter van het Zoetermeerse grondbeleid te omschrijven.
    3. De gemeente kiest voor situationeel grondbeleid.
    4. Urgentie, waarde en regie vormen de bouwstenen voor het afwegingskader grondbeleid. De gemeente hanteert dit afwegingskader in eerste instantie op programmaniveau.
    5. De gemeente doet strategische aankopen indien dit op termijn bijdraagt aan de opgaven en doelstellingen van het desbetreffende programma. De werkwijze rondom strategische aankopen wordt vastgelegd in een door de gemeenteraad vast stellen nota Strategische Aankopen.
    6. De gemeente streeft naar minnelijke (grond)verwerving, maar maakt indien nodig ook gebruik van de wettelijke mogelijkheden voor vestiging van voorkeursrechten en onteigening.
    7. Gronduitgifte vindt plaats op basis van grondverkoop. Wanneer de gemeente regie wil op toekomstig gebruik of bijzondere voorwaarden wil stellen is uitgifte in erfpacht mogelijk met volledige afkoop van de canon voor het afgesproken tijdvak.
    8. De gemeente hanteert marktconforme prijzen bij de verkoop van grond, met uitzondering van grond ten behoeve van sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. Het college stelt ten behoeve van gronduitgifte jaarlijks een Grondprijzennota vast.
    9. De gemeente streeft in eerste instantie naar kostenverhaal op vrijwillige basis via een privaatrechtelijke overeenkomst. Het college stelt ten behoeve van het gemeentelijk kostenverhaal de werkwijze vast in een nota Kostenverhaal/Werkwijze bij bouwinitiatieven als onderdeel van faciliterend grondbeleid.
    10. De gemeente formuleert in een nota Kostenverhaal/Werkwijze bij bouwinitiatieven kaders voor het verhalen van gebiedsoverstijgende investeringen als onderdeel van faciliterend grondbeleid.
    11. De gemeente staat open voor nieuwe samenwerkingsverbanden met ontwikkelende partijen die van meerwaarde zijn voor een specifieke (ruimtelijke) opgave.
    12. De gemeente stelt jaarlijks een Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) op, met onder meer een herziening van de grondexploitaties, als onderlegger van de jaarrekening.
    13. Voor het bepalen van de gemeentelijke plankosten hanteert de gemeente de methodiek uit de Regeling plankosten exploitatieplan.
    14. De te nemen winst uit een grondexploitatie wordt in de Reserve Investeringsfonds 2030 (RIF 2030), dan wel de opvolger daarvan, gestort met in achtneming van het uitgangspunt dat de grondbedrijffunctie voldoende reserve aanhoudt om de risico's af te dekken. Dit betekent dat:
        a. De te nemen winst van een grondexploitatie eerst wordt gestort in de Risicoreserve tot een maximum van 2,5% van de nog te realiseren bruto omzet

van de grondexploitatie. Het meerdere wordt gestort in het resultaat van de Grondbedrijffunctie;

b. Van het resultaat van de Grondbedrijffunctie gaat:
   - 50% naar de reserve Versterking Financiële Positie Grondbedrijffunctie (FiPo).
   - 50% naar de reserve RIF 2030, dan wel opvolger daarvan.

c. De reserves Financiële Positie Grondbedrijffunctie en de Risicoreserve vormen samen de weerstandscapaciteit voor de Grondbedrijffunctie.
   - Als de ratio weerstandsvermogen (omvang reserves/benodigde weerstandscapaciteit) hoger dan 1,2 is, wordt het meerdere van de Reserve Financiële Positie GRB afgeroomd ten gunste van het RIF 2030, dan wel de opvolger daarvan.
   - Als deze ratio lager dan 1,0 is, wordt de Reserve Financiële Positie GRB aangevuld vanuit de algemene middelen tot een weerstandsvermogen van 1,0.

15. De gemeenteraad stelt ten behoeve van projecten die worden uitgevoerd als onderdeel van het gemeentelijk grondbeleid financiële kaders vast als nadere invulling van de Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken, zoals nader uitgewerkt in bijlage 4 van de nota Grondbeleid.

2. Het grondbeleid zoals verwoord in de navolgende documenten te laten vervallen:
   - Nota Grondbeleid 2007-2011 “Op Goede Gronden”, raadsbesluit 29 januari 2007
   - Grondbeleid 2011 “Veranderende stad, nieuwe koers, nieuw beleid”, raadsbesluit 3 oktober 2011.
   - Technische aanpassing grondbeleid 2018, raadsbesluit 5 maart 2018.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 11 oktober 2021

de griffier, de voorzitter,

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

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
De gemeente Zoetermeer heeft op 21 juni 2021 de ontwerp Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 vastgesteld. De in de Omgevingsvisie geformuleerde ambities en opgaven en de nadere uitwerking daarvan in beleids- en gebiedsprogramma's uiten zich onder meer in ruimtelijke ontwikkelingen. Naast het bepalen van de opgaven voor de stad, heeft de gemeente ook een belangrijke rol in het realiseren daarvan. Dit kan de gemeente niet alleen en doet zij samen met andere partijen, zoals andere overheden, particulieren, corporaties, ontwikkelaars, bouwers en beleggers. Het wettelijk kader hiervoor is voornamelijk vastgelegd in de nieuwe Omgevingswet. Grondbeleid is één van de instrumenten van sturing voor de uitvoering van ruimtelijk beleid (straks omgevingsbeleid). Grondbeleid is geen doel op zich. Grondbeleid wordt ingezet zodat de gemeente haar beleidsdoelstellingen via ruimtelijke ontwikkelingen op een bestuurlijk, maatschappelijk en economisch verantwoorde wijze kan realiseren.

Het huidige grondbeleid van de gemeente Zoetermeer is verwoord in drie documenten:
- Nota Grondbeleid 2007-2011 "Op Goede Gronden", Raadsbesluit 29 januari 2007
- Grondbeleid 2011 "Veranderende stad, nieuwe koers, nieuw beleid". Raadsbesluit 3 oktober 2011.
- Technische aanpassing grondbeleid 2018. Raadsbesluit 5 maart 2018.

Bij de raadsbesluit 'Technische aanpassing grondbeleid 2018' is onderkend dat een beschrijving van het grondbeleid in drie documenten niet optimaal is. Bovendien sluit het huidige gemeentelijk grondbeleid onvoldoende aan op de actuele ontwikkelingen en biedt het geen afwegingskader om te komen tot een grondbeleidskeuze. Over de noodzaak om te komen tot nieuw grondbeleid bestaat geen verschil van mening. Dit is door het college bevestigd in haar bestuurlijke reactie op het onderzoek 'Begroting en paragrafen' van de rekenkamercommissie Zoetermeer.

De kader stellende en controlerende functie ten aanzien van het grondbeleid berust bij de gemeenteraad. Het college voert het grondbeleid uit.

Beoogd effect
De nieuwe Nota grondbeleid biedt een werkwijze die aansluit op de in de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 gepresenteerde 'Zoetermeerse Aanpak'. De gemeente kiest bij ruimtelijke ontwikkelingen haar positie of rol op basis van een open en transparante afweging, omgevingsgericht en rekening houdend met onder meer gewenst programma, kwaliteit, juridische en financiële mogelijkheden, de factor tijd en huidige grondpositie. De met de ruimtelijke ontwikkeling beoogde maatschappelijk opgave is het vertrekpunt en blijft steeds centraal staan gedurende het doorlopen van de cyclus van de Zoetermeerse Aanpak. De kans van slagen op realisatie wordt daarbij zo groot mogelijk gemaakt door tijdige en juiste inzet van de instrumenten die de gemeente in het kader van het grondbeleid ter beschikking staan. Zo nodig kiest de gemeente tussentijds voor een andere strategie en andere rol wanneer de beoogde ruimtelijke ontwikkeling niet of niet tijdig tot stand komt.

In bijlage 2 'Praatplaat Grondbeleid Zoetermeer 2021' is de voorgestelde werkwijze van het nieuwe grondbeleid samengevat.

Met de werkwijze wordt in een vroeg stadium de afweging gemaakt welke rol de gemeente voor zichzelf en andere partijen ziet in een ruimtelijke ontwikkeling. Een afwegingskader faciliteert en structureert het gesprek daarover en de uitkomst vormt de motivering voor één van de navolgende vormen van grondbeleid:

- Actief Grondbeleid: Planontwikkeling en -realisatie door de gemeente zelf
- Faciliterend Grondbeleid: Planontwikkeling en -realisatie door derden
- Samenwerkend grondbeleid: Planontwikkeling en -realisatie in een samenwerking

De Nota grondbeleid is van oudsher de plek waarin de financiële spelregels rond het grondbeleid zijn opgenomen. Het gaat hier om een nadere invulling van de rolverdeling tussen de gemeenteraad en het college. De in de nota voorgestelde kaders doen recht aan het budgetrecht van de raad en hebben betrekking op zowel gemeentelijke projecten (actief grondbeleid) als projecten met private initiatiefnemers (faciliterend grondbeleid). Voor wat betreft de projectfasen is aansluiting gezocht bij de ‘Zoetermeerse werkwijze van projectmatig werken’.

Met het vaststellen van een nieuwe integrale Nota grondbeleid kunnen externe partijen op een eenvoudige manier kennisnemen van hoe de gemeente grondbeleid inzet om maatschappelijke doelen te bereiken. Hiermee komt een eind aan de onduidelijke situatie van een beschrijving van het Zoetermeerse grondbeleid in drie documenten.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico’s
Voorgesteld wordt de Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 vast te stellen en daarmee in te stemmen met de navolgende beleidsregels.

1. *Binnen de kaders van de huidige wetgeving anticipeert de gemeente bij het toepassen van grondbeleid zoveel mogelijk op de Omgevingswet.*

Op het moment van vaststellen van de nieuwe nota grondbeleid geldt nog de Wet ruimtelijke ordening terwijl de Omgevingswet op korte termijn in werking zal treden. Binnen de kaders van de huidige wetgeving anticipeert de gemeente zoveel mogelijk op de Omgevingswet, inclusief het instrumentarium van de Aanvullingswet Grondeigendom Omgevingswet zoals stedelijke herverkaveling en een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

2. *Ambitie gestuurd, waarde creërend en adaptief zijn de leidende principes om het karakter van het Zoetermeerse grondbeleid te omschrijven.*

De gemeente hanteert drie leidende principes die kenmerkend zijn aan het gemeentelijk grondbeleid in Zoetermeer: ambitie gestuurd, waarde creërend en adaptief. Deze leidende principes omschrijven het Zoetermeerse karakter van het grondbeleid. Het vormt de denkwijze in het gemeentelijk handelen met betrekking tot grondbeleid.

3. *De gemeente kiest voor situationeel grondbeleid.*

De gemeente weegt per situatie af welke grondbeleidsvorm gewenst is. Dit betekent dat de rol van de gemeente per gebieds- of beleidsprogramma of per opgave binnen een programma kan verschillen: faciliterend, actief of samenwerkend. Ook kan de rol van de gemeente gedurende de looptijd van de ruimtelijke ontwikkeling wijzigen. De grondbeleidsvorm voor een specifieke locatie of ontwikkeling is een resultante van een afwegingsproces, die als onderdeel van de Zoetermeerse beleidscyclus periodiek wordt herhaald.

4. *Urgentie, waarde en regie vormen de bouwstenen voor het afwegingskader grondbeleid. De gemeente hanteert dit afwegingskader in eerste instantie op programmaniveau.*

De gemeente hanteert voor het eerst op programmaniveau een afwegingskader om te komen tot grondbeleidskeuzes. Het afwegingskader bestaat uit drie centrale bouwstenen: urgentie, waarde en regie. Het afwegingskader is bedoeld om de integrale afweging binnen de gemeentelijke organisatie te faciliteren en structureren. Hierdoor wordt een eenduidige werkwijze gehanteerd voorafgaand aan bestuurlijke besluitvorming. De afweging en argumentatie worden expliciet vastgelegd in de besluitvorming rondom de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling.

5. *De gemeente doet strategische aankopen indien dit op termijn bijdraagt aan de opgaven en doelstellingen van het desbetreffende programma. De werkwijze rondom strategische aankopen wordt vastgelegd in een door de gemeenteraad vast stellen nota Strategische Aankopen.*

De gemeente kan vastgoed verwerven ten behoeve van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen die de status van project met bijbehorend (aankoop)budget nog niet hebben bereikt. Deze situatie kan zich voordoen als de gemeente panden of grond wil verwerven, die van strategische waarde zijn om gemeentelijke doelen te bereiken. Een strategisch aankoop kan plaatsvinden voordat een keuze voor een grondbeleidsvorm is gemaakt en leidt niet automatisch tot het toepassen van actief grondbeleid. Dergelijke aankopen zijn van incidentele aard. Handelingssnelheid vanuit de gemeente is hierbij cruciaal, omdat de gelegenheid zich voordoet (‘het staat te koop’) en/of omdat er mogelijk derde partijen zijn die belang zien in die gronden. De bevoegdheid om aankopen te doen ligt bij het College, de raad heeft het budgetrecht.

6. *De gemeente streeft naar minnelijke (grond)verwerving, maar maakt indien nodig ook gebruik van de wettelijke mogelijkheden voor vestiging van voorkeursrechten en onteigening.*

Wanneer gronden niet in eigendom zijn van de gemeente, kunnen deze binnen het projectgebied worden verworven. De gemeente streeft in eerste instantie altijd naar minnelijke verwerving van gronden en opstallen. De gemeente kan op basis van de huidige wet en aankomende Omgevingswet een voorkeursrecht op gronden vestigen. Dit versterkt de gemeentelijke regiefunctie ten behoeve van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Zoetermeer en moet in een raadsvoorstel worden beargumenteerd. Het vestigen van een voorkeursrecht staat los van de uiteindelijke grondbeleidskeuze van de gemeente. Het leidt dus niet automatisch tot het voeren van actief grondbeleid. Het gaat hier uitdrukkelijk om een proactieve rol van de gemeente die op dat moment wenselijk wordt geacht. Dit moet het resultante zijn van het afwegingsproces. In het uiterste scenario zal de gemeente, binnen de wettelijke kaders, overgaan tot onteigening indien de gemeente met een grondeigenaar niet op minnelijke wijze tot een grondtransactie komt.

7. *Gronduitgifte vindt plaats op basis van grondverkoop. Wanneer de gemeente regie wil op toekomstig gebruik of bijzondere voorwaarden wil stellen is uitgifte in erfpacht mogelijk met volledige afkoop van de canon voor het afgesproken tijdvak.*

In het kader van gronduitgifte (bouwkavels) kiest de gemeente voor grondverkoop, tenzij er bijzondere voorwaarden vastgesteld moeten worden om de regie te houden en/of het toekomstige gebruik te reguleren. In dat geval kiest de gemeente voor uitgifte in erfpacht

waarbij de financiële risico's geminimaliseerd worden door het uitgangspunt te hanteren volledige afkoop van de canon voor het afgesproken tijdvak.

8. *De gemeente hanteert marktconforme prijzen bij de verkoop van grond, met uitzondering van grond ten behoeve van sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. Het college stelt ten behoeve van gronduitgifte jaarlijks een Grondprijzennota vast.*

De gemeente moet, mede in het kader van de staatssteunregelgeving, marktconforme prijzen hanteren bij aan- en verkoop van (ruwe of bouwrijpe) gronden/opstallen. Conform wet- en regelgeving worden niet-marktconforme prijzen enkel gehanteerd bij verkoop van gronden ten behoeve van sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen.
Bij sociale huurwoningen wordt per woning een vaste kavelprijs gehanteerd met een verrekenbeding, mits de vastgelegde afspraken over onder andere huurprijsklassen en exploitatietermijnen worden nageleefd (prestatieafspraken of project specifieke afspraken). Bij maatschappelijke voorzieningen wordt een prijs per m2 gehanteerd (kavel of BVO) met verrekenbeding en/of een eerste recht van terugkoop.
De gemeente stelt hiervoor jaarlijks een Grondprijzennota op. De Grondprijzennota is kaderstellend voor de wijze waarop de grondprijzen worden berekend en in geval van maatschappelijke voorzieningen, snippergroen en weides voor de hoogte van de grondprijzen. De prijzen die gehanteerd worden, vormen de basis voor de onderhandelingen met de marktpartijen en voor de geraamde opbrengsten in de grondexploitaties. De nota wordt door het College vastgesteld.

9. *De gemeente streeft in eerste instantie naar kostenverhaal op vrijwillige basis via een privaatrechtelijke overeenkomst. Het college stelt ten behoeve van het gemeentelijk kostenverhaal de werkwijze vast in een nota Kostenverhaal/Werkwijze bij bouwinitiatieven als onderdeel van faciliterend grondbeleid.*

De gemeente heeft de voorkeur om het wettelijk verplichte kostenverhaal in eerste instantie door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst met de eigenaar/initiatiefnemer te regelen. De gemeente start met het verhalen van kosten in een zo vroeg mogelijk stadium van het planproces. Mochten partijen niet tot afspraken komen dan wordt via publiekrechtelijke weg kostenverhaal afgedwongen binnen de kaders van geldende wetgeving. De gemeentelijke werkwijze rondom het kostenverhaal bij gebiedsontwikkeling wordt vastgelegd in een nota kostenverhaal.

10. *De gemeente formuleert in een nota Kostenverhaal/Werkwijze bij bouwinitiatieven kaders voor het verhalen van gebiedsoverstijgende investeringen als onderdeel van faciliterend grondbeleid.*

De gemeente heeft momenteel geen specifieke kaders vastgelegd voor gebiedsoverstijgende investeringen in relatie tot het kostenverhaal. Het gaat hierbij om eventuele bovenwijkse voorzieningen en het eventueel vragen van een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen op gemeenteniveau. Deze bijdrage is in de huidige wetgeving vrijwillig van aard, maar eventueel afdwingbaar onder de Omgevingswet. Een onderbouwing vanuit de Omgevingsvisie of Omgevingsprogramma is hiervoor voorwaardelijk

11. *De gemeente staat open voor nieuwe samenwerkingsverbanden met ontwikkelende partijen die van meerwaarde zijn voor een specifieke (ruimtelijke) opgave.*

Naast een grondbeleidskeuze zal de gemeente per situatie afwegen, waar mogelijk, welke ontwikkelende partners voor de gemeente wenselijk zijn. De gemeente laat zich niet alleen

leiden door partijen met grond- of vastgoedposities in een bepaald gebied, maar zoekt op basis van de opgave ook verder naar potentiële partners die meerwaarde kunnen bieden. Het gaat om partijen met bepaalde ambities, expertise, innovatiekracht of vaardigheden. De gemeente staat open voor nieuwe samenwerkingsverbanden. Deze afweging zal dan ook vroeg in het ontwikkelproces moeten plaatsvinden zodat regie op partnerselectie mogelijk is.

De financiële kaders voor grondbeleid worden hoofdzakelijk bepaald door hetgeen is voorgeschreven in de 'Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken' van de Commissie BBV (2019). De richtlijnen van de commissie BBV worden onderverdeeld naar stellige uitspraken en aanbevelingen. De gemeente Zoetermeer volgt deze stellige uitspraken en aanbevelingen zo goed als mogelijk na. In aanvulling daarop worden de volgende beleidsregels voorgesteld.

12. *De gemeente stelt jaarlijks een Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) op, met onder meer een herziening van de grondexploitaties, als onderlegger van de jaarrekening.*
13. *Voor het bepalen van de gemeentelijke plankosten hanteert de gemeente de methodiek uit de Regeling plankosten exploitatieplan.*
14. *De te nemen winst uit een grondexploitatie wordt in de Reserve Investeringsfonds 2030 (RIF 2030), dan wel de opvolger daarvan, gestort met in achtneming van het uitgangspunt dat de grondbedrijffunctie voldoende reserve aanhoudt om de risico's af te dekken. Dit betekent dat:*
    a. *De te nemen winst van een grondexploitatie eerst wordt gestort in de Risicoreserve tot een maximum van 2,5% van de nog te realiseren bruto omzet van de grondexploitatie. Het meerdere wordt gestort in het resultaat van de Grondbedrijffunctie;*
    b. *Van het resultaat van de Grondbedrijffunctie gaat:*
        - *50% naar de reserve Versterking Financiële Positie Grondbedrijffunctie (FiPo).*
        - *50% naar de reserve RIF 2030, dan wel opvolger daarvan.*
    c. *De reserves Financiële Positie Grondbedrijffunctie en de Risicoreserve vormen samen de weerstandscapaciteit voor de Grondbedrijffunctie.*
        - *Als de ratio weerstandsvermogen (omvang reserves/benodigde weerstandscapaciteit) hoger dan 1,2 is, wordt het meerdere van de Reserve Financiële Positie GRB afgeroomd ten gunste van het RIF 2030, dan wel de opvolger daarvan.*
        - *Als deze ratio lager dan 1,0 is, wordt de Reserve Financiële Positie GRB aangevuld vanuit de algemene middelen tot een weerstandsvermogen van 1,0.*

De financiële regels voor het grondbeleid zijn bovendien vertaald naar financiële kaders per projectfase, zoals beschreven in de Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken. Het gaat om kaders die de rolverdeling tussen gemeenteraad en college regelt bij projecten van het grondbeleid.

15. *De gemeenteraad stelt ten behoeve van projecten die worden uitgevoerd als onderdeel van het gemeentelijk grondbeleid financiële kaders vast als nadere invulling van de Zoetermeerse Werkwijze Projectmatig Werken, zoals nader uitgewerkt in bijlage 4 van de nota Grondbeleid.*

De in de nota opgenomen Financiële kaders Grondbeleid per projectfase zijn vooral een bevestiging van de huidige werkwijze. Nieuw is de introductie van een maximaal bedrag aan

kosten per projectfase ad. € 100.000 waarover het college zelf kan besluiten en verantwoording aan de raad achteraf aflegt. Zijn de kosten voor een fase op meer dan € 100.000 begroot, dan is vooraf een besluit van de raad nodig voor het autoriseren van dat projectbudget.

De Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 komt in de plaats van het huidige grondbeleid. Voorgesteld wordt om, bij een positief besluit over de nieuwe Nota en de Financiële kaders, het huidige grondbeleid zoals verwoord in de navolgende documenten te laten vervallen:

- Nota Grondbeleid 2007-2011 “Op Goede Gronden”, Raadsbesluit 29 januari 2007
- Grondbeleid 2011 “Veranderende stad, nieuwe koers, nieuw beleid”. Raadsbesluit 3 oktober 2011.
- Technische aanpassing grondbeleid 2018. Raadsbesluit 5 maart 2018.

Argumenten

1.1. Het gemeentelijk grondbeleid is een belangrijk instrument om met de opgaven uit de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 aan de slag te gaan.

Grondbeleid is één van de instrumenten die gemeente inzet om realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Deze ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan de maatschappelijk opgaven die voortkomen uit de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040. De inzet van grondbeleid gebeurt altijd in samenhang met de inzet van publiekrechtelijk instrumentarium, waarbij de belangrijkste is (wijziging van) het bestemmingsplan/omgevingsplan. De gemeente hanteert bij het toepassen van het grondbeleid de leidende principes: ambitie gestuurd, waarde creërend en adaptief. Op basis van deze principes kiest de gemeente voor ‘situationeel grondbeleid’ en dus niet op voorhand van één van de grondbeleidsvormen: actief, faciliterend of samenwerkend grondbeleid. Door per situatie af te wegen welke grondbeleidsvorm passend is bij de belangen van de gemeente, (markt)partijen en de samenleving wordt de kans van slagen op tijdige realisatie van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen vergroot.

1.2. De in de nota grondbeleid voorgestelde werkwijze sluit aan op de ‘Zoetermeerse Aanpak’ zoals gepresenteerd in de Omgevingsvisie.

De voorgestelde werkwijze leidt tot een tijdige en volledig afweging over de rol of positie van de gemeente bij een ruimtelijke ontwikkeling én de wijze waarop de gemeente andere partijen daarbij betrekt. Het afwegingskader met de bouwstenen ‘Urgentie, ‘Waarde’ en ‘Regie’ zorgt dat de voor deze keuze relevante factoren integraal, en eerder dan nu vaak het geval is, in de afweging worden meegenomen. De afweging vindt voor het eerst op programmaniveau plaats. De inzet van grondbeleid volgt nadrukkelijk de Zoetermeerse beleidscyclus. Naar mate bij het doorlopen van de cyclus de ontwikkelingen binnen een programma concreter worden, en zich bijvoorbeeld vertalen in projecten, kan het gemeentelijk grondbeleid worden aangescherpt of herzien. Daardoor is de relatie tussen de ruimtelijke doelstellingen en ambities van het desbetreffende programma en het grondbeleid steeds geborgd. De afwegingen die daarin worden gemaakt moeten expliciet tot uiting worden gebracht in de motivering van raads- en collegevoorstellen.

1.3. De gemeente is op basis van artikel 16 van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) verplicht een visie op haar grondbeleid te hebben.

De BBV schrijft voor dat de gemeente in de paragraaf Grondbeleid onder meer haar visie beschrijft op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting. Ook moet worden ingegaan op de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert. De wijze waarop hier aanvulling aan wordt

gegeven is vormvrij. Gelet op het belang van grondbeleid als instrument om bij te dragen aan de realisatie van de doelstellingen van de Omgevingsvisie Zoetermeer 2040 en de aansluiting op de daarin voorgestelde Zoetermeerse Aanpak wordt gekozen voor een afzonderlijke nota. Bovendien biedt een afzonderlijke nota voor derden een eenduidig en heldere context waarbinnen de gemeente haar afwegingen in het kader van haar grondbeleid maakt.

1.4. De financiële kaders grondbeleid per projectfase bieden duidelijke financiële spelregels bij zowel gemeentelijke projecten als projecten met private initiatiefnemers.

In de loop der jaren is het aantal projecten met private initiatiefnemers steeds meer toegenomen (faciliterend grondbeleid). Voor dergelijke projecten ontbrak een eenduidig financieel kader, zoals die wel voor gemeentelijke projecten met grondexploitatie gold in de vorm van de 'negen spelregels van het grondbeleid'. Binnen de huidige begroting is ruimte om met projecten aan de slag te gaan. Daarbij geldt het principe van kostenneutraliteit, oftewel uitgangspunt is dat gemaakte kosten worden gedekt door (toekomstige) opbrengsten uit grondverkoop of kostenverhaal. Met het voorgestelde financiële kader wordt voor beide soorten projecten per projectfase duidelijk welke financiële ruimte het college heeft voor het verrichten van activiteiten die horen bij desbetreffende projectfase. Daarmee is tegelijkertijd ook duidelijk wanneer de gemeenteraad eerst een besluit moet nemen alvorens met een volgende fase in een project kan worden gestart.

2.1 Een nieuw integrale Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 maakt een einde aan de huidige onduidelijke situatie doordat het grondbeleid is verwoord in drie documenten.

Het huidige gemeentelijk grondbeleid is verwoord in drie documenten die zijn vastgesteld in de periode 2007 tot en met 2018. Hoewel de paragraaf Grondbeleid steeds de actuele ontwikkelingen op het gebied van grondbeleid weergeeft, is deze situatie niet optimaal en voor derden bovendien onduidelijk. Doordat de huidige beleidsregels en werkwijze van grondbeleid zijn verspreid over drie documenten, is ervoor gekozen om een gehele nieuwe nota op te stellen en de daarin opgenomen beleidsregels integraal te laten vaststellen. In bijlage 5 van de nota is een was-wordt overzicht opgenomen waaruit duidelijk wordt welke beleidsregels nieuw zijn, zijn gehandhaafd en zijn vervallen.

<u>Kanttekeningen</u>
Geen kanttekeningen.

Financiën
Het vaststellen van de nieuwe Nota grondbeleid 2021 en de Financiële kaders Grondbeleid per projectfase hebben geen financiële gevolgen, omdat deze niet zijn gewijzigd ten opzichte van de eerdere situatie en als zodanig in de begroting zijn verwerkt.
De Financiële kaders Grondbeleid per projectfase is vooral een bevestiging van de huidige werkwijze. Binnen de huidige begroting wordt jaarlijks projectbudget beschikbaar gesteld en is er ruimte om (voorbereidings)kosten te maken in de verschillende projectfasen. Uitgangspunt hierbij is steeds dat deze kosten worden gedekt uit hetzij (toekomstige) opbrengsten in een grondexploitatie, hetzij via kostenverhaal.

<u>Risico</u>
Risico-analyse maakt standaard deel uit van het opmaken van raadsvoorstellen en het jaarlijks vaststellen van de MPG. De bestaande risico's zijn in beeld en geactualiseerd bij de onlangs

vastgestelde jaarrekening over 2020. Uit de vaststelling van nieuwe Nota grondbeleid volgen geen nieuwe risico's

Controleprotocol
Geen gevolgen voor het controleprotocol.
Regelgeving wordt, als deze financieel van aard en van voldoende belang is, opgenomen in het normen- en toetsingskader voor de accountantscontrole en de interne controle. De vaststelling, wijziging of intrekking van de regelgeving heeft geen gevolgen voor de huidige formulering van het controleprotocol.

Participatie en Communicatie
Na vaststelling van de nieuwe Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 worden betrokken partners in de stad daarover actief geïnformeerd.
Bovendien wordt de Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 vanwege de daarin opgenomen beleidsregels gepubliceerd. Dit gebeurt overeenkomstig de Wet Elektronische Publicaties op www.officielebekendmakingen.nl en op de eigen website.

Duurzaamheid
In het voorstel zelf zijn duurzaamheidsaspecten niet aan de orde.
De inzet van grondbeleid kan bijdragen aan de realisatie van ambities en/of doelstellingen die zijn geformuleerd op het gebied van duurzaamheid binnen een programma of project.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
In het voorstel zelf zijn aspecten met betrekking tot toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten niet aan de orde.
De inzet van grondbeleid kan bijdragen aan de realisatie van ambities en/of doelstellingen die zijn geformuleerd op het gebied van toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten binnen een programma of project.

Rapportage en evaluatie
Via de Paragraaf Grondbeleid als onderdeel van de P&C cyclus worden actuele ontwikkelingen met betrekking tot het grondbeleid gerapporteerd. De visie op het grondbeleid en de wijze waarop dit wordt uitgevoerd zal vanwege de nieuwe nota grondbeleid in de Paragraaf Grondbeleid een samenvattend karakter krijgen.
Ondersteunend daaraan wordt ieder jaar voorafgaande aan de jaarrekening het Meerjarenperspectief Grondexploitaties door de gemeenteraad vastgesteld.