# Raadsvoorstel

| | |
|---|---|
| **Onderwerp** | Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021 |
| **Zaakid** | 0637682957 |
| **Auteur** | Buijs, D.R.<br>06 – 53.73.72.89<br>d.r.buijs@zoetermeer.nl |
| **Gemeentesecretaris** | Huykman, B.J.D. |
| **Directeur** | P.W. Verhoeven |
| **Portefeuillehouder** | Wethouder Van Driel |
| **Medeverantwoordelijke(n)** | |

| | |
|---|---|
| **Uiterste behandeldatum (+ reden)** | 17 mei 2021 |
| **Programma(s)** | Programma 7 Inrichting van de stad |
| **Eerdere besluitvorming** | Meerjaren Perspectief Grondbeleid (MPG) 2019 |
| **Samenvatting** | De gemeente kan via haar grondbeleid ruimtelijke doelstellingen realiseren. In 2020 was er sprake van 19 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. Twee projecten zijn afgerond, te weten Palenstein van Duvenvoordepad en Saturnusgeel.<br><br>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 2021 (MPG ‘21). Het MPG ’21 bestaat uit een openbaar algemeen deel en geheime bijlagen.<br><br>In het MPG’21 ligt de focus op de financiën en risico’s van de gemeentelijke projecten met een grondexploitatie. Hierover wordt gerapporteerd en wordt het perspectief gegeven op het toekomstige resultaat van de grondexploitaties. Over de rapportage ruimtelijke projecten van Stedelijke Ontwikkeling, waarin de inhoudelijke en programmatische voortgang technisch wordt toegelicht, vindt besluitvorming plaats via een separaat raadsvoorstel. In het kader van de Planning & Control-cyclus is vaststelling van het MPG’21 noodzakelijk omdat de gevolgen van de herziening van invloed zijn op de jaarrekening 2020. |
| **Bijlagen** | 1. MPG 2021 Hoofdboek openbaar<br>2. GEHEIM MPG 2021 Bijlagenboek<br>3. Begrotingswijziging bij MPG’21 |

# Raadsbesluit 0637682957

Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 maart 2021

**besluit**

1. Het meerjarenperspectief grondexploitaties 2021 (MPG'21) en de herziening van de grondexploitaties van de volgende 17 projecten vast te stellen:

    1. Amerikaweg
    2. Boerhaavelaan
    3. Cadenza 2
    4. Dwarstocht
    5. Gasfabriek Delftsewallen
    6. Katwijkerlaantracé
    7. Lansinghage
    8. Markt 10
    9. Oosterheem
    10. Palenstein Herstructurering
    11. Palenstein Tango Locatie
    12. Plataanhout
    13. Reigersblauw
    14. Toverberg
    15. Van Leeuwenhoeklaan
    16. Voorweg Noord
    17. Zegwaartseweg Noord

2. De projecten Palenstein van Duvenvoordepad en Saturnusgeel af te ronden en de bijbehorende grondexploitaties af te sluiten.
3. De bijbehorende begrotingswijziging, waarin de actualisatie van de grondexploitaties is opgenomen, vast te stellen.

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

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 17 mei 2021

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 stand van zaken, voortgang en vast te stellen kaders en financieel resultaat van alle gemeentelijke projecten met een grondexploitatie.

Beoogd effect
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 actuele raming van de kosten en opbrengsten van projecten met een grondexploitatie leidt tot een nieuwe prognose van het resultaat grondbeleid in het MPG ‘21.

Door afronding van de project Palenstein van Duvenvoordepad en Saturnusgeel in 2020 wordt de raad voorgesteld de betreffende projecten en de grondexploitaties per 31 december 2020 af te sluiten. Hiermee wordt verantwoording afgelegd en kan de raad haar controlerende rol uitoefenen.

## Voorstel/keuzemogelijkheden/risico’s

1. Het meerjarenperspectief grondexploitaties 2021 (MPG’21) en de herziening van de grondexploitaties van de volgende 17 projecten vast te stellen:

    1. Amerikaweg
    2. Boerhaavelaan
    3. Cadenza 2
    4. Dwarstocht
    5. Gasfabriek Delftsewallen
    6. Katwijkerlaantracé
    7. Lansinghage
    8. Markt 10
    9. Oosterheem
    10. Palenstein Herstructurering

11. Palenstein Tango Locatie
12. Plataanhout
13. Reigersblauw
14. Toverberg
15. Van Leeuwenhoeklaan
16. Voorweg Noord
17. Zegwaartseweg Noord

2. De projecten Palenstein van Duvenvoordepad en Saturnusgeel af te ronden en de bijbehorende grondexploitaties af te sluiten.
3. De bijbehorende begrotingswijziging, waarin de actualisatie van de grondexploitaties is opgenomen, vast te stellen.

Argumenten

*1.1 Voldoen aan eisen BBV*

Met de vaststelling van het MPG'21 voldoet de gemeente aan de eisen van het Besluit Begroting en Verantwoording om jaarlijks de projecten met een grondexploitatie te herzien. De vastlegging van deze herzieningen in het MPG'21 is ook voorgeschreven in de gemeentelijke financiële verordening. Het MPG'21 bevat een toelichting op de aan grondbeleid gerelateerde projecten. Er wordt ingegaan op de wet- en regelgeving en de financiële details. In het MPG'21 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 17 projecten vast te stellen. Met het vaststellen van de actualisatie van de grondexploitatie accordeert de gemeenteraad de wijzigingen. De begrotingswijziging is de financiële vertaling hiervan (besluitpunt 3).

*2.1. Projecten zijn afgerond*

Door afronding van het project Palenstein van Duvenvoordepad en Saturnusgeel in 2020 wordt de raad voorgesteld het project en de grondexploitatie per 31 december 2020 af te sluiten. Hiermee wordt verantwoording afgelegd en kan de raad haar controlerende rol uitoefenen. Met de afsluiting van deze projecten is het definitieve financiële resultaat van deze projecten bekend. Het resultaat wordt verwerkt in het resultaat grondbeleid.

Kanttekeningen

Geen kanttekeningen.

**Financiën**

Naar aanleiding van de herziening van de grondexploitaties is het verwachte resultaat van de projecten bijgesteld. Over 2020 is er met het grondbeleid een positief resultaat behaald van € 18,2 miljoen.

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 € 14,2 miljoen. Per saldo kon door de bijstellingen een deel van de verliesvoorziening vrijvallen voor een bedrag van € 4,0 miljoen.

Het project Palenstein van Duvenvoordepad is in 2020 afgerond. Het resultaat van deze grondexploitatie is omgeslagen van licht verlieslatend naar licht winstgevend. De gemeenteraad wordt voorgesteld de grondexploitatie af te sluiten per 31 december 2020. De vrijval van de eerder gevormde voorziening en het uiteindelijke positieve resultaat zijn verwerkt in het totaalresultaat. Ook het project Saturnusgeel is afgerond. Het uiteindelijke verlies van dit project bleek uiteindelijk minder groot. Ook hier is de vrijval van het niet benodigde deel van de voorziening in het resultaat verwerkt.

Door onder andere de voortgang van de projecten, de gunstige economie en het toepassen van beheersmaatregelen, is het risicoprofiel gewijzigd. De maximaal benodigde weerstandscapaciteit bedraagt nu € 4,0 miljoen. Een deel van het weerstandsvermogen Grondbeleid kan worden afgeroomd ten gunste van het RIF 2030. De afroming van het weerstandsvermogen wordt gespecificeerd in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening.

Voor negen projecten wordt een verlieslatend resultaat verwacht. Op grond van de regelgeving van het Besluit Begroting & Verantwoording is het resultaat op eindwaarde van de verlieslatende projecten (€ 21,62 miljoen negatief) al verantwoord en is hiervoor een voorziening ter dekking van dit resultaat.

Voor de acht projecten met een verwacht winstgevend resultaat wordt op basis van het (door de BBV) voorgeschreven “percentage of completion methode” tussentijds winstgenomen. Het nog verwachte resultaat van de winstgevende projecten op netto contante waarde per 1 januari 2021 bedraagt € 22,27 miljoen, waarbij bovenstaande totale tussentijdse winstneming van 2020 is verwerkt in de herziene grondexploitaties.

Rekening houdend met de verwerking van de tussentijdse winstneming in de grondexploitaties zal het verwachte resultaat met hetzelfde bedrag en daaraan gekoppelde faseringseffecten afnemen.

Het financieel resultaat van de projecten als gevolg van de tussentijdse winstneming en de vrijval van voorziening is één van de onderdelen die het resultaat grondbeleid bepalen. Dit totale resultaat wordt verantwoord in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening. Het resultaat wordt in overeenstemming met de afgesproken systematiek met de raad getrapt toegevoegd aan de Reserve Investeringsfonds 2030 (RIF 2030). In eerste instantie wordt de risicoreserve genormeerd aangevuld. Vervolgens wordt 50 % direct gestort in het RIF2030 en wordt 50% toegevoegd aan de Reserve versterking Financiële Positie Grondbedrijf (FiPo). Gezamenlijk met de risicoreserve vormt de reserve FiPo de weerstandscapaciteit Grondbedrijf. Tenslotte wordt het overschot van de weerstandscapaciteit afgeroomd ten gunste van het RIF2030, als de beschikbare weerstandcapaciteit hoger is dan de benodigde weerstandcapaciteit (op basis van gesignaleerde risico’s en de weerstandsratio van 1,2). Binnen Zoetermeer staat deze systematiek bekend als de “sluisjes van Latenstein”.

**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**
Jaarlijks wordt het MPG inclusief de herziene grondexploitaties voorgelegd aan de raad ter vaststelling.
Jaarlijks wordt de begrotingswijziging, behorende bij de actualisatie van de grondexploitaties, voorgelegd aan de raad ter vaststelling.