Raadsvoorstel

Onderwerp	Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022
Zaakid	2022-018410
Auteur	Dennis Buijs +31793469621 D.R.Buijs@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Van Driel
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	De uiterste behandeldatum is 13 juni 2022. Behandeling van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties is voorgeschreven in regelgeving en gemeentelijke financiële verordening. Behandeling in de gemeenteraad voorafgaand aan het resultatendebat inclusief jaarrekening 2021 is noodzakelijk.
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Meerjaren Perspectief Grondbeleid (MPG) 2021
Samenvatting	De gemeente kan via haar grondbeleid ruimtelijke doelstellingen realiseren. In 2021 was er sprake van twintig projecten waar de gemeente zelf de grond in eigendom heeft en waarbij sprake is van een grondexploitatie als projectbegroting. Hierbij bestaan de grondexploitaties Oosterheem en Palenstein uit dertien respectievelijk twee deelexploitaties. 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. Van de twintig grondexploitaties zijn er achttien herzien per 1 januari 2022. Twee projecten zijn afgerond, te weten Toverberg en Reigersblauw. 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 2022 (MPG‘22). Het MPG’22 bestaat uit een openbaar algemeen deel (bijlage 1a) met één geheime bijlage (bijlage 1b) en een openbare bijlage (bijlage 1c). In het MPG’22 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 inhoudelijke en programmatische voortgang wordt separaat gerapporteerd in de Voortgangsrapportage Ruimtelijk Fysiek Projecten. In het kader van de Planning & Control-cyclus is vaststelling van het MPG’22 noodzakelijk omdat de gevolgen van de herziening van invloed zijn op de jaarrekening 2021.

Bijlagen	1a. MPG 2022 Hoofdboek openbaar 1b. GEHEIM MPG 2022 Bijlagenboek 1c. Overzicht Materiële Vaste Activa (MVA) en Immateriële vast activa (IMVA) 2. Begrotingswijziging bij MPG'22

Raadsbesluit 2022-018410

Raadsvoorstel Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 maart 2022

besluit

1. Het meerjarenperspectief grondexploitaties 2022 (MPG'22) en de herziening van de grondexploitaties van de volgende achttien projecten vast te stellen:

    1. Amerikaweg
    2. Bladgroen
    3. Boerhaavelaan
    4. Cadenza 2
    5. Dwarstocht
    6. Engelandlaan 140
    7. Gasfabriek Delftsewallen
    8. Katwijkerlaantracé
    9. Kleurlaan
    10. Kwadrant B&F Edisonpark
    11. Lansinghage
    12. Markt 10
    13. Oosterheem
    14. Palenstein
    15. Plataanhout
    16. Van Leeuwenhoeklaan
    17. Voorweg Noord
    18. Zegwaartseweg Noord

2. De projecten Reigersblauw en Toverberg af te ronden en de bijbehorende grondexploitaties af te sluiten.
3. De geactualiseerde grondexploitatie Markt 10 vast te stellen zoals bedoeld in de financiële kaders per fase projectmatig werken van de nota grondbeleid in verband met de omvang van de financiële afwijkingen ten opzichte van de ramingen van een aantal hoofdkostensoorten.
4. De bijbehorende begrotingswijziging, waarin de actualisatie van de grondexploitaties is opgenomen, vast te stellen.

Over besluitpunt 4 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 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 30 mei 2022

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 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 nieuw verwachte resultaat van de grondexploitaties
- de vast te stellen kaders
- het gerealiseerd financieel resultaat van alle gemeentelijke projecten met een grondexploitatie in 2021.

Beoogd effect
Het MPG'22 verschaft inzicht in de financiën en het programma van de totale portefeuille op basis van de geactualiseerde grondexploitaties en het faciliterende grondbeleid. Hieruit volgen de (financiële) consequenties voor de jaarrekening 2021. Tevens wordt met het MPG voldaan aan de jaarlijkse herziening volgens de stellige uitspraak van de commissie BBV.

Door afronding van de Reigersblauw en Toverberg in 2021 wordt de raad voorgesteld de betreffende projecten en de grondexploitaties per 31 december 2021 af te sluiten.

In verband met de financiële afwijkingen bij de grondexploitatie Markt 10 moeten de nieuwe financiële kaders op basis van de nota grondbeleid opnieuw vastgesteld worden.

Met de herziening van de achttien grondexploitaties, de afsluiting van twee grondexploitaties en de besluitvorming over de financiële kaders bij één grondexploitatie wordt verantwoording afgelegd en kan de raad haar taakstellende en controlerende rol uitoefenen.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Het meerjarenperspectief grondexploitaties 2022 (MPG'22) en de herziening van de grondexploitaties van de volgende achttien projecten vast te stellen:

    1. Amerikaweg
    2. Bladgroen
    3. Boerhaavelaan
    4. Cadenza 2

5. Dwarstocht
6. Engelandlaan 140
7. Gasfabriek Delftsewallen
8. Katwijkerlaantracé
9. Kleurlaan
10. Kwadrant B&F Edisonpark
11. Lansinghage
12. Markt 10
13. Oosterheem
14. Palenstein
15. Plataanhout
16. Van Leeuwenhoeklaan
17. Voorweg Noord
18. Zegwaartseweg Noord

2. De projecten Reigersblauw en Toverberg af te ronden en de bijbehorende grondexploitaties af te sluiten.
3. De geactualiseerde grondexploitatie Markt 10 vast te stellen zoals bedoeld in de financiële kaders per fase projectmatig werken van de nota grondbeleid in verband met de omvang van de financiële afwijkingen ten opzichte van de ramingen van een aantal hoofdkostensoorten.
4. 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'22 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'22 is ook voorgeschreven in de gemeentelijke financiële verordening. Het MPG'22 bevat een toelichting op de aan grondbeleid gerelateerde projecten. Er wordt ingegaan op de wet- en regelgeving en de financiële details. In het MPG'22 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 achttien 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 (besluitpunt 4).

2.1. Projecten zijn afgerond

Door afronding van het project Reigersblauw en Toverberg in 2021 wordt de raad voorgesteld de grondexploitatie per 31 december 2021 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.

3.1 onvoldoende VTA middelen Markt 10

Het niet slagen van de aanbesteding, de daaruit volgende vertraging en het opnieuw in de markt zetten veroorzaken een verslechtering van het verwachte resultaat. Ook in verband met de complexiteit van dit project en de verlenging van de doorlooptijd worden hogere VTA kosten verwacht en zijn extra middelen benodigd.

3.2. nader onderzoek kabels en leidingen Markt 10 leidt tot een hogere kostenraming
Nieuw onderzoek naar de ondergrondse infrastructuur heeft geleid tot een gedetailleerdere inschatting van het minimaal benodigde budget voor kabels en leidingen.

3.3. Onafhankelijke taxatie grondwaarde Markt 10
In kader van de beoordeling van de tenders en mogelijke aspecten van staatsteun is er een onafhankelijke taxatie gemaakt van het vastgoedprogramma, dat past binnen de ruimtelijke kaders. Op basis van deze taxatie wordt een lagere grondopbrengst verwacht.

Kanttekeningen
Geen kanttekeningen.

Financiën
Naar aanleiding van de herziening van de grondexploitaties is het verwachte resultaat van de projecten bijgesteld. Over 2021 is er met het grondbeleid een positief resultaat behaald van € 6,70 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 € 7,7 miljoen. Per saldo moet door bijstellingen in verlieslatende grondexploitaties de verliesvoorziening worden aangevuld met een bedrag van € 0,7 miljoen. Het resultaat over de faciliterende projecten is negatief en bedraagt € 0,25 miljoen.

Het project Reigersblauw is in 2021 afgerond. Het resultaat van deze grondexploitatie is minder verlieslatend dan bij de herziening vorig jaar nog werd gedacht. De gemeenteraad wordt voorgesteld de grondexploitatie af te sluiten per 31 december 2021. De vrijval van de eerder gevormde voorziening is verwerkt in het totaalresultaat. Ook het project Toverberg is afgerond. Dit was een winstgevend project. Het positieve resultaat is ten gunste gebracht van het resultaat Grondbeleid.

Het risicoprofiel is ook dit jaar weer geactualiseerd. In beginsel dalen de risico’s door onder andere de voortgang van de projecten, de gunstige economie en het toepassen van beheersmaatregelen. Het toevoegen van de projectrisico’s voor Kwadrant B&F Edisonpark geven echter per saldo, ten opzichte van vorig jaar, een verhoging. Ook bij de projecten Markt 10 en Oosterheem zijn de risico’s toegenomen. De minimaal benodigde weerstandscapaciteit bedraagt nu € 5,3 miljoen. De weerstandscapaciteit wordt verder gespecificeerd in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening 2021.

Voor zes projecten inclusief Palenstein, dat bestaat uit twee deelexploitaties, wordt een verlieslatend resultaat verwacht. Op grond van de regelgeving van het Besluit Begroting & Verantwoording is het resultaat op eindwaarde van de verlieslatende projecten (€ 22,3 miljoen negatief) al verantwoord en is er een voorziening gevormd ter dekking van dit resultaat.

Voor een aantal van de twaalf projecten met een verwacht winstgevend resultaat is winst genomen. Het nog verwachte resultaat van de winstgevende projecten op netto contante waarde per 1 januari 2022 bedraagt € 33,59 miljoen, waarbij bovenstaande totale tussentijdse winstneming van 2021 van € 7,7 miljoen is verwerkt in de herziene grondexploitaties.

Het financieel resultaat van de projecten als gevolg van de tussentijdse winstneming en de aanvullende vorming van de voorziening nadelige complexen 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).

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.