# Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2024 (MPG 2024)

Actualisatie en resultaat grondexploitaties per 1 januari 2024

Bijlage 1a bij raadsvoorstel

# Samenvatting

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2024 (MPG 2024) is een actualisatie van het MPG 2023. 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 2023 en een doorkijk gegeven over de verwachte ontwikkelingen in de projecten per 1 januari 2024. 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.

Met het raadsvoorstel behorend bij dit MPG wordt voorgesteld vijf grondexploitaties te sluiten, te weten Bladgroen, Katwijkerlaantracé, Kleurlaan, Zegwaartseweg Noord en Plataanhout. Na afsluiting heeft de gemeente per 1 januari 2024 nog 13 actieve grondexploitaties. Hiervan zijn negen grondexploitaties winstgevend en vier grondexploitaties verlieslatend. De grondexploitatie Oosterheem bestaat uit dertiendeelexploitaties.

**Resultaten over 2023**

Het resultaat van de grondexploitatieprojecten over 2023 was € 1,34 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 voorziening Nadelige complexen vrijvallen, maar door tegenvallers bij andere projecten heeft de voorziening Nadelige complexen per saldo een aanvulling nodig.

| **RESULTAAT PROJECTEN** | |
|---|---|
| Tussentijdse winstnemingen BIE | 3.109.000 |
| Mutaties voorziening nadelige complexen | -1.545.000 |
| Resultaat faciliterende projecten | -226.000 |
| **Resultaat projecten** | **1.338.000** |

Op basis van de voorgeschreven methode van winstneming (BBV) is bij de winstgevende projecten op basis van het resultaat van 2023 de winstneming bepaald. In het MPG 2024 is de tussentijdse winstneming van € 3,1 miljoen in de boekwaarde van de betreffende grondexploitaties verwerkt en deze wordt verantwoord in de jaarrekening 2023.

De omvang van de winstneming wordt voor een groot deel bepaald door de voortgang en inhoudelijke bijstellingen in het project Oosterheem, Lansinghage en Engelandlaan 140. Bij de grondexploitaties Katwijkerlaantracé en Kleurlaan heeft ook een (tussentijdse) winstneming plaatsgehad. De winst van Zegwaartseweg Noord is gedeeltelijk teruggedraaid.

Door de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2024 is de totale voorziening Nadelige complexen per saldo verhoogd met € 1,5 miljoen. Met name bijstellingen in de projecten Cadenza 2 en Palenstein Herstructurering hebben hiertoe geleid.

Voor de faciliterende projecten is ingeschat dat niet alle kosten verhaald kunnen worden. Een bedrag van € 226.000 zal ten laste van het resultaat van de grondbedrijffunctie worden gebracht.

**Bijgestelde verwachtingen vanaf 1-1-2024**

De actualisatie van de grondexploitaties (MPG 2024) laat voor het totaal nog te realiseren projectresultaat in de komende jaren een vermindering zien van € 3,4 miljoen op netto contante waarde per 1 januari 2024 ten opzichte van de eerder vastgestelde grondexploitaties in het MPG 2023.

# 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 ..... 15
4.3 Planning en programma grondexploitaties ..... 15

**5 Resultaten ..... 17**
5.1 Resultaat projecten ..... 17

Bijlage 1b Actualisatie resultaat grondexploitaties per 1 januari 2024 (GEHEIM)

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

# 1 Inleiding

Het MPG 2024 is een actualisatie van het MPG 2023. 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 2023 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.

In het MPG wordt 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 2024 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 2023.

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

Er moet jaarlijks 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. (Commissie BBV, 2023) (Paragrafen 2.3 en 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 2024
- Financiële verordening Zoetermeer 2023.
- Kadernota risicomanagement en weerstandsvermogen

In 2021 is de 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 verwerft 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 Omgevingswet 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. grondverkopen. De kosten die mogen worden geactiveerd binnen een GREX moeten voorkomen in art. 8.15 van het Omgevingsbesluit. 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 disconteringvoet gehanteerd (BBV-notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023), 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 netto contante waarden gepresenteerd worden, respectievelijk aangeduid als EW of NCW.

**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 resterende looptijd 10 jaar of minder is; 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 Fonds Zoetermeer 2040 en in de Reserve Versterking Financiële positie Grondbedrijf met in achtneming van het uitgangspunt dat de grondbedrijffunctie 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 voorziening Nadelige complexen 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 voorziening Nadelige complexen 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 Fonds Zoetermeer 2040. 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 voorziening Nadelige complexen

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 grondverkopen (as-is), afroming weerstandsvermogen en vrijval overige voorzieningen.

De projectresultaten (actief en faciliterend) en mutaties in de voorziening Nadelige complexen worden in dit MPG belicht. De structurele lasten en incidentele baten en lasten worden verantwoord in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening. Deze structurele lasten en incidentele baten en lasten zijn dus niet opgenomen in het MPG, maar worden verantwoord in 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 de reserve Fonds Zoetermeer 2040.

## 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). Om de uitgangspunten te bepalen, wordt jaarlijks een notitie parameters geschreven. De notitie parameters is zorgvuldig in elkaar gezet, door gebruik te maken van verschillende bronnen. Daarnaast is de notitie vergeleken met de parameters die gehanteerd worden in de Outlook van Metafoor. De gehanteerde parameters vallen allen binnen de bandbreedtes zoals geformuleerd in de Outlook van Metafoor.

## 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**

Na een jarenlange stijging van de woningprijzen is eind 2022 een einde gekomen aan deze prijsstijging. Vanaf februari 2023 is de landelijke prijsindex voor bestaande koopwoningen gedaald t.o.v. een jaar eerder. Voor 2023 geldt een landelijke daling van gemiddeld 2,1% bij de transactieprijs per m² ten opzichte van 2022. In de gemeente Zoetermeer is de daling nog groter met een gemiddelde daling van 3,1% ten opzichte van 2022. Wel dient vermeld te worden dat de prijzen in het laatste kwartaal van 2023 hoger zijn ten opzichte van een jaar eerder.

Waar de bestaande koopwoningen een daling laten zien, geldt dit niet voor nieuwbouwwoningen. Landelijk is de transactieprijs per m² met 2,9% gestegen. In de gemeente Zoetermeer is de transactieprijs per m² met 5,3% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Voor 2024 wordt ook een stijging van de woningprijzen verwacht. Ook wordt een stijging van de bouwkosten verwacht. De stijging van de woningprijzen en bouwkosten resulteert in een verwacht positief resultaat voor de residuele grondwaarde. Op dit moment wordt in 2024 en verder een geringe stijging van de verkoopprijzen verwacht.

- **Woningmarkt: Ontwikkeling bouwkosten**

Gemiddeld zijn de bouwkosten in het afgelopen jaar (2023) met 2,5%[1] gestegen. Dit is inclusief meerkosten vanwege de aangescherpte bouwvoorschriften voor meer duurzame, klimaatbestendige woningbouw (BENG-normen).

De bouwkosten zijn in Zoetermeer minder hard gestegen als de woningprijzen voor nieuwbouwwoningen. 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 grondexploitatie een (residuele) herberekening van de grondwaarde plaatsgevonden. Voor de langere termijn vanaf 2025 wordt een inflatoire stijging van 2,5% per jaar gehanteerd.

De sociale huur kent een vaste grondprijs per woning die, op basis van de Nota Grondprijzen, jaarlijks geïndexeerd wordt met de CPI-index. De huren mochten van 1 juli 2022 tot en met 1 juli 2023 verhoogd worden met 2,3%. Per 1-1-2024 is de huurliberalisatiegrens verhoogd van € 808,06 naar € 879,66. De huurprijzen voor sociale woningbouw zijn vanaf 2021 tot 2024 met 17% gestegen. Waar de huurprijzen voor sociale woningbouw met 17% zijn gestegen in 3 jaar tijd, zijn de bouwkosten met hetzelfde percentage gestegen. Gezegd kan worden dat de grondprijzen gelijk zijn gebleven. Voor sociale huurwoningen is opgenomen om de grondprijzen niet te indexeren.

- **Overige vastgoedmarkten**

In de herziene grondexploitaties is voor 2024 geen rekening gehouden met een prijsstijging van de grond voor overige vastgoedmarkten. Dat geldt ook voor de vastgoedmarkt voor bedrijventerreinen.

In de grondexploitatie wordt rekening gehouden met 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 2023/2024.Voor de niet-commerciële voorzieningen geldt een vaste grondprijs volgens deze nota grondprijzen.

[1] BDB Woningbouw nieuwbouw, november 2023

Een trendmatige stijging is niet realistisch. Voorzichtigheidshalve blijven we voor deze voorzieningen uitgaan van 0% voor 2024. Voor de langere termijn gaan we uit van een stijging van 2,0% per jaar.

## 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 CBS[2] , BDB[3] en Bouwkostenkompas[4].

Voor de prognose van de kostenindexering in de 'grondexploitaties 2024' wordt als basis gekeken naar de BDB-index. Deze index maakt onderscheid in diverse 'productgroepen', waardoor de stijging per productgroep te achterhalen is. De BDB-index bedraag over 2023 (inclusief extrapolatie over Q4) circa 3,0%. Referentie van andere indexen geeft geen aanleiding tot een grote bijstelling van dit percentage. In het MPG 2023 werd rekening gehouden met een prijsstijging van 4,0% in 2023.

De grootste onzekerheid over de prijsstijgingen van de afgelopen jaren lijkt voorbij. Voor de komende jaren wordt een trendmatige stijging van 2,5% per jaar verwacht.

De parameters voor de indexatie van de kosten zullen worden toegepast op de grondexploitaties en waar geen overeenkomsten zijn gesloten of ramingen zijn gemaakt. Bij projecten waarbij er wel overeenkomsten / ramingen zijn prevaleren deze boven de parameters uit deze memo.

**Plankosten (VTA)**
Dit zijn de gemeentelijke apparaatskosten om de plannen te kunnen maken en uitvoeren (voorbereiding, toezicht en administratie). 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. De CAO-gemeenten 2023 loopt tot 1 januari 2024. De nieuwe CAO gemeente/SGO 2024 gaat in per 1 januari 2024 en duurt tot en met 31 maart 2025. In de nieuwe CAO is een loonstijging van 6% opgenomen.

Daarnaast is er nog steeds sprake van een krappe arbeidsmarkt. Hierdoor zijn veel projecten en grondexploitaties afhankelijk van externe inzet. Door schaarste stijgen de tarieven voor inhuur.
Vanwege de bijzondere situatie waarin de wereld momenteel zich bevindt is het niet mogelijk om voor de lange termijn een beeld te krijgen van de inflatie en plankosten.

In de herziene grondexploitaties is voor 2024 rekening gehouden met een kostenstijging van 6% prijspeil 2024 en over 2024 6%. Voor de jaren 2025 en verder is een prijsstijging van 2,50% gehanteerd.

## 3.3 Rente

Op basis van de BBV regelgeving wordt jaarlijks de werkelijke rente doorbelast. Over 2023 bedraagt deze 0,21%. Dit rentepercentage geldt met ingang van 1 januari 2024 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 geprognotiseerd bij het MPG 2023 en de huidige prognoses in het MPG 2024.

[2] Centraal Bureau Statistiek: publiceert periodiek prijsontwikkelingen op een breed terrein.
[3] Bureau Documentatie Bouwwezen: publiceert periodiek prijsontwikkelingen op het gebied van bouwen.
[4] Online website voor informatie over bouw- en inrichtingskosten van vastgoed, waaronder GWW.

*Tabel 3.1 Samenvatting indices en rente*

| Gehanteerde indexering & rente | | MPG 2023 | | | | MPG 2024 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | P.P. 1.1.2023 | 2023 | 2024/ 2025 | 2026 e.v. | P.P. 1.1. 2024 | 2024 | 2025/ 2026 | 2027 e.v. |
| **1 Kosten** | GWW | 12,00% | 4,00% | 3,00% | 2,50% | 3,00% | 2,50% | 2,50% | 2,50% |
| | Plankosten | 6,00% | 6,00% | 2,50% | 2,50% | 6,00% | 6,00% | 2,50% | 2,50% |
| **2 Opbreng-sten** | Wonen vrije sector | 4,70% | 0,00% | 1,00% | 2,00% | 1,50% | 1,50% | 2,50% | 2,50% |
| | Wonen Sociaal | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 2,00% | 0,00% | 0,00% | 2,00% | 2,00% |
| | Bedrijventer rein | 0,00% | 0,00% | 2,00% | 2,00% | 0,00% | 0,00% | 2,00% | 2,00% |
| | Overig | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 2,00% | 2,00% |
| **3 Rente** | | 0,23% | 0,23% | 0,23% | 0,23% | 0,21% | 0,21% | 0,21% | 0,21% |
| **4 Disconte-ringsvoet** | Negatieve Grex | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| | Positieve Grex | 2,00% | 2,00% | 2,0% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,0% | 2,00% |

# 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 2023 is één nieuwe grondexploitatie geopend, te weten Van Aalstlaan. Op basis van het voorliggende MPG 2024 en de jaarrekening 2023 zullen er vijf grondexploitaties (Katwijkerlaantrace, Bladgroen, Kleurlaan, Zegwaartseweg Noord en Plataanhout) worden afgesloten. Per 1 januari 2024 heeft de gemeente nog dertien actieve grondexploitaties. Hiervan zijn er negen winstgevend en vier verlieslatend. De grondexploitatie Oosterheem bestaat uit 13 deelexploitaties.

**Contante waarde**

In tabel 4.1.1 zijn de mutaties en het verwachte resultaat van de bouwgronden in exploitatie op netto contante waarde gepresenteerd. In de tabel is zichtbaar gemaakt dat de hiervoor genoemde vijf grondexploitaties zijn afgesloten.

Over de gehele linie laten alle grondexploitaties gezamenlijk per saldo een verslechterd resultaat zien van € 0,33 miljoen (€ 3,05 - € 2,72 miljoen). De beperkte verslechtering van het resultaat is verklaarbaar door de opening van een nieuwe grondexploitatie met een positief resultaat van € 2,35 mln. en negatieve bijstellingen door inhoudelijke wijziging inclusief indexering per saldo van € 2,68 mln. Later in deze paragraaf en in de bijlage 1b bij het MPG worden de materiële wijzigingen toegelicht. Door de verwerking van de tussentijdse winst van 2023 voor een totaal bedrag van € 3,11 miljoen loopt de totale vermindering op netto contante waarde op tot € 3,44 miljoen (-/- € 6,16 + € 2,72 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)<br>Op Contante Waarde per 1-1-2024 | MPG '23<br>Per 1-1-2024 | openen/<br>sluiten | Inhoudelijke<br>wijziging | MPG'24 voor<br>tussentijdse<br>winstneming | verwerkte<br>winstneming<br>2023 | MPG '24<br>(1-1-2024) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lansinghage | 3.774.000 | | -203.000 | 3.571.000 | 865.000 | 2.706.000 |
| Oosterheem | 5.668.000 | | 38.000 | 5.706.000 | 1.697.000 | 4.009.000 |
| Dwarstocht | 2.526.000 | | -714.000 | 1.812.000 | -2.000 | 1.814.000 |
| Markt 10 | 1.044.000 | | 489.000 | 1.533.000 | 0 | 1.533.000 |
| Van Leeuwenhoeklaan | 589.000 | | -26.000 | 563.000 | 8.000 | 555.000 |
| Voorweg Noord | 332.000 | | 18.000 | 350.000 | 0 | 350.000 |
| Kwadrant B&F Edisonpark | 4.366.000 | | 23.000 | 4.389.000 | 0 | 4.389.000 |
| Engelandlaan 140 | 521.000 | | -29.000 | 492.000 | 258.000 | 234.000 |
| ***Subtotaal per 1-1-2024 actieve BIE*** | **18.820.000** | **0** | **-404.000** | **18.416.000** | **2.826.000** | **15.590.000** |
| Van Aalstlaan Monuta | 0 | 2.354.000 | -795.000 | 1.559.000 | 0 | 1.559.000 |
| ***Subtotaal in 2023 geopende BIE*** | **0** | **2.354.000** | **-795.000** | **1.559.000** | **0** | **1.559.000** |
| Katwijkerlaantrace | 352.000 | | 36.000 | 388.000 | 388.000 | 0 |
| Bladgroen | 26.000 | | -4.000 | 22.000 | 22.000 | 0 |
| Kleurlaan | 162.000 | | 22.000 | 184.000 | 184.000 | 0 |
| Zegwaartseweg Noord | 152.000 | | -463.000 | -311.000 | -311.000 | 0 |
| ***Subtotaal per 31-12-23 afgesloten BIE*** | **692.000** | **0** | **-409.000** | **283.000** | **283.000** | **0** |
| | | | | | | |
| **Totaal winstgevende projecten** | **19.512.000** | **2.354.000** | **-1.608.000** | **20.258.000** | **3.109.000** | **17.149.000** |
| Boerhaavelaan | -188.000 | | -25.000 | -213.000 | 0 | -213.000 |
| Cadenza 2 | -620.000 | | -158.000 | -778.000 | 0 | -778.000 |
| Delftsewallen Gasfabriek | -2.174.000 | | 28.000 | -2.146.000 | 0 | -2.146.000 |
| Palenstein - Herstructurering | -19.102.000 | | -1.065.000 | -20.167.000 | 0 | -20.167.000 |
| ***Subtotaal per 1-1-2024 actieve BIE*** | **-22.084.000** | **0** | **-1.220.000** | **-23.304.000** | **0** | **-23.304.000** |
| Plataanhout | -146.000 | | 146.000 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | | | |
| ***Subtotaal per 31-12-23 afgesloten BIE*** | **-146.000** | **0** | **146.000** | **0** | **0** | **0** |
| | | | | | | |
| **Totaal verliesgevende projecten** | **-22.230.000** | **0** | **-1.074.000** | **-23.304.000** | **0** | **-23.304.000** |
| | | | | | | |
| **Totaal alle BIE** | **-2.718.000** | **2.354.000** | **-2.682.000** | **-3.046.000** | **3.109.000** | **-6.155.000** |

In de vertrouwelijke bijlage 1b bij dit MPG zijn de verschilanalyses opgenomen. Deze geven per bouwgrond in exploitatie en per hoofdkostensoort een inzicht in de verschillen tussen het MPG 2023 en het voorliggende MPG 2024. Hieronder wordt op hoofdlijnen een toelichting gegeven op de mutaties die groter zijn dan € 0,5 miljoen. De gemeenteraad is via een tussentijds bericht al eerder op de hoogte gebracht van de grote mutaties in de grondexploitaties.

Voor de projecten Oosterheem, Lansinghage en Engelandlaan 140 vermindert het verwachte resultaat. Dit komt vooral door een tussentijdse winstneming over 2023. Conform de regels van het BBV omtrent tussentijdse winstneming is er bij deze projecten in 2023 ca. € 2,82 miljoen aan winst genomen.

Voor de grondexploitatie Dwarstocht is er dit jaar sprake van een verslechtering van € 0,72 miljoen. Het bouw – en woonrijp maken werd duurder door onvoorziene werkzaamheden

en hogere kosten. Ook door vertraging van de werkzaamheden is meer VTA-budget benodigd.

Onder andere de intensievere inzet in verband met de complexiteit bij de uitvoering van deelgebied D en gebruik van duurdere inhuurcapaciteit hebben de VTA kosten van de grondexploitatie Palenstein-herstructurering negatief beïnvloed. Ook door de extra werkzaamheden voor de afronding van deelgebied G en de indexering van het woonrijp maken hebben het resultaat van dit project verslechterd. De totale bijstelling voor dit project bedraagt € 1,1 miljoen op NCW. De voorziening Nadelige complexen is met circa € 1,5 miljoen (EW) verhoogd.

Bij het in 2023 in exploitatie genomen project van Aalstlaan heeft een Europese aanbesteding plaatsgehad. De grondwaarde volgend uit de aanbesteding lag lager dan eerder werd geraamd. Dit verklaart grotendeels het verschil op NCW van € 0,8 mln.

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 2023 is er circa € 12,9 miljoen aan kosten geboekt. Dit is inclusief de ten laste van 2023 geboekte tussentijdse winstneming van € 2,8 miljoen. De kosten hebben voornamelijk betrekking op het bouw- en woonrijp maken en de VTA en zijn gerealiseerd binnen vrijwel iedere grondexploitatie.

In 2023 is er ca. € 12,4 miljoen aan opbrengst geboekt. De meeste opbrengsten zijn gerealiseerd in Oosterheem, Cadenza 2 en Engelandlaan 140.

*Tabel 4.1.2 Boekwaardeverloop*

| Kosten | MPG 2023 Boekwaarde | MPG 2024 Boekwaarde | Mutatie Boekwaarde |
|---|---|---|---|
| 01. Verwerving en schadeloosstellingen | € 66.658.375 | € 67.336.232 | € 677.857 |
| 02. Onderzoeken en milieuvoorzieningen | € 1.976.234 | € 1.979.964 | € 3.730 |
| 03. Sloop opstallen | € 1.104.927 | € 1.104.927 | € 0 |
| 04. Bouwrijp maken | € 99.164.068 | € 100.836.803 | € 1.672.735 |
| 05. Woonrijp maken | € 75.191.902 | € 79.908.683 | € 4.716.780 |
| 06. Afwerken | € 4.066.003 | € 4.066.003 | € 0 |
| 07. Plankosten en V&T | € 69.852.307 | € 72.377.855 | € 2.525.548 |
| 08. Rente | € 25.868.183 | € 25.883.740 | € 15.557 |
| 09. Kosten overheidshandelen | € 88.410 | € 88.410 | € 0 |
| 10. Afdrachten intern | € 12.272.270 | € 12.272.270 | € 0 |
| 11. Afdrachten extern | € 33.513.912 | € 33.513.912 | € 0 |
| 12. Kosten overeenkomsten | € 467.946 | € 467.946 | € 0 |
| 13. Overige lasten | € 35.690.829 | € 35.731.451 | € 40.622 |
| 14. Fiscale kosten | € 50.920 | € 50.920 | € 0 |
| 15. Winstnemingen | € 120.496.290 | € 123.321.779 | € 2.825.489 |
| 16. Tijdelijk beheer en exploitatielasten | € 19.932.970 | € 20.317.458 | € 384.488 |
| **Totale Kosten** | **€ 566.395.547** | **€ 579.258.354** | **€ 12.862.807** |

| Opbrengsten | Boekwaarde | Boekwaarde | Boekwaarde |
|---|---|---|---|
| 01. Woningbouw | € 402.274.030 | € 413.392.634 | € 11.118.604 |
| 02. Voorzieningen niet commercieel | € 5.596.520 | € 5.596.520 | € 0 |
| 03. Voorzieningen commercieel | € 3.903.623 | € 3.903.623 | € 0 |
| 04. Bedrijven | € 95.224.579 | € 96.126.314 | € 901.735 |
| 05. Kantoren | € 9.943.295 | € 9.943.295 | € 0 |
| 06. Parkeren | € 1.401.186 | € 1.480.736 | € 79.550 |
| 07. Exploitatiebijdragen | € 1.418.264 | € 1.366.264 | -€ 52.000 |
| 08. Bijdragen extern | € 9.263.587 | € 9.478.950 | € 215.363 |
| 09. Bijdragen intern | € 164.282 | € 164.282 | € 0 |
| 10. Huren en pachten zonder BTW | € 4.432.205 | € 4.448.005 | € 15.800 |
| 11. Huren en pachten met BTW | € 3.461.362 | € 3.461.362 | € 0 |
| 12. Overige opbrengsten | € 8.288.256 | € 8.372.096 | € 83.840 |
| **Totale Opbrengsten** | **€ 545.371.189** | **€ 557.734.081** | **€ 12.362.892** |

## Cashflow

In tabel 4.1.3 is het totale cashflow overzicht opgenomen van de dertien 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 negatief al wordt dit veroorzaakt door eerdere winstnemingen. 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 2027 afgerond zullen worden. Het investeringsniveau en de opbrengstverwachting neemt daarna af. Verwacht wordt dat er weer nieuwe grondexploitaties geopend zullen worden, zoals Denemarkenlaan en Zuidflank/Nederlandlaan. 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).

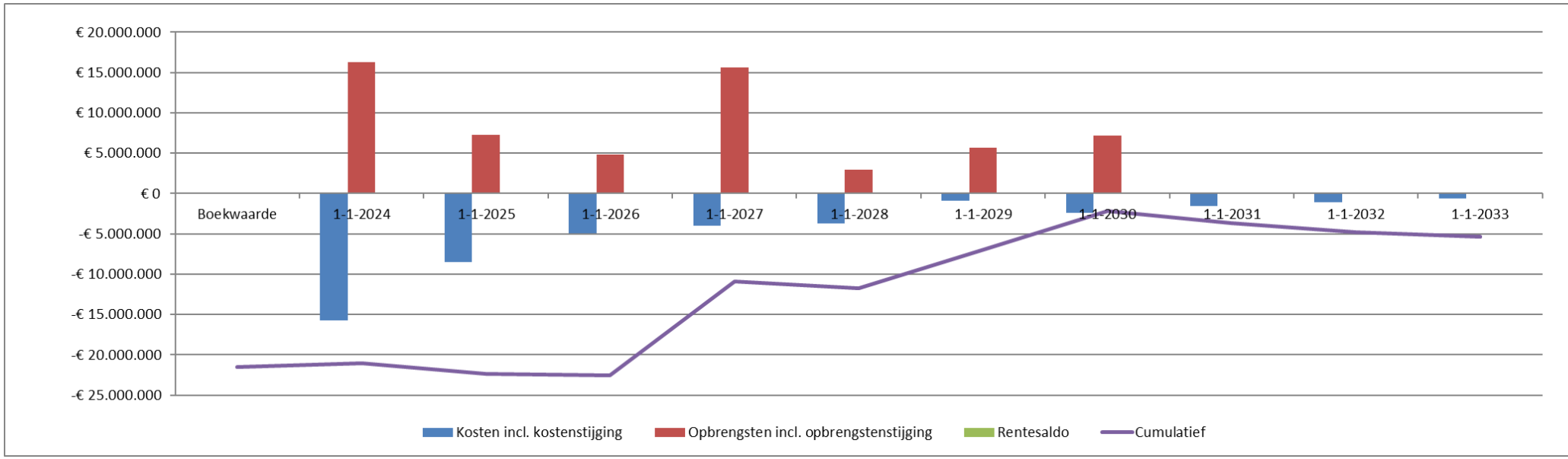
*Tabel 4.1.3 cashflow overzicht*

| **Kasstroom grondexploitatie**<br>**Kosten** | **Totaal** | **Nog te realiseren** | **Boekwaarde** | **1-1-2024** | **1-1-2025** | **1-1-2026** | **1-1-2027** | **1-1-2028** | **1-1-2029** | **1-1-2030** | **1-1-2031** | **1-1-2032** | **1-1-2033** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01. Verwerving en schadeloosstellingen | € 67.358.243 | € 22.012 | € 67.336.232 | € 22.012 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 02. Onderzoeken en milieuvoorzieningen | € 2.255.704 | € 275.740 | € 1.979.964 | € 241.715 | € 14.948 | € 9.538 | € 9.538 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 03. Sloop opstallen | € 1.169.247 | € 64.320 | € 1.104.927 | € 64.320 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 04. Bouwrijp maken | € 110.373.455 | € 9.536.651 | € 100.836.803 | € 3.936.908 | € 1.831.173 | € 1.520.974 | € 1.520.974 | € 726.621 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 05. Woonrijp maken | € 101.757.906 | € 21.849.224 | € 79.908.683 | € 7.794.076 | € 4.194.650 | € 1.805.329 | € 1.138.511 | € 1.993.427 | € 609.210 | € 1.877.180 | € 1.218.420 | € 812.124 | € 406.296 |
| 06. Afwerken | € 4.169.003 | € 103.000 | € 4.066.003 | € 51.500 | € 0 | € 0 | € 0 | € 51.500 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 07. Plankosten en V&T | € 79.857.031 | € 7.479.176 | € 72.377.855 | € 2.961.497 | € 1.871.900 | € 1.048.215 | € 633.836 | € 485.301 | € 186.423 | € 142.869 | € 49.711 | € 49.711 | € 49.711 |
| 08. Rente | € 25.883.741 | € 1 | € 25.883.740 | € 1 | € 1 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 09. Kosten overheidshandelen | € 288.410 | € 200.000 | € 88.410 | € 0 | € 0 | € 0 | € 200.000 | € 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 | € 35.955.035 | € 223.583 | € 35.731.451 | € 0 | € 39.988 | € 91.798 | € 91.798 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 14. Fiscale kosten | € 50.920 | € 0 | € 50.920 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 15. Winstnemingen | € 123.321.779 | € 0 | € 123.321.779 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 16. Tijdelijk beheer en exploitatielasten | € 21.042.634 | € 725.175 | € 20.317.458 | € 416.760 | € 160.691 | € 89.314 | € 58.410 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| **Totale Kosten** | **€ 619.737.237** | **€ 40.478.883** | **€ 579.258.354** | **€ 15.488.790** | **€ 8.113.351** | **€ 4.565.169** | **€ 3.653.068** | **€ 3.256.849** | **€ 795.633** | **€ 2.020.049** | **€ 1.268.131** | **€ 861.836** | **€ 456.007** |

| **Opbrengsten** | **Totaal** | **Nog te realiseren** | **Boekwaarde** | **1-1-2024** | **1-1-2025** | **1-1-2026** | **1-1-2027** | **1-1-2028** | **1-1-2029** | **1-1-2030** | **1-1-2031** | **1-1-2032** | **1-1-2033** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| WONINGBOUW | € 467.042.270 | € 53.649.636 | € 413.392.634 | € 10.707.172 | € 7.618.202 | € 3.240.529 | € 20.299.251 | € 89.529 | € 5.538.158 | € 6.156.794 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 02. Voorzieningen niet commercieel | € 5.724.245 | € 127.725 | € 5.596.520 | € 0 | € 0 | € 0 | € 127.725 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 03. Voorzieningen commercieel | € 866.032 | -€ 3.037.591 | € 3.903.623 | € 2.232.500 | € 0 | € 0 | -€ 5.270.091 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 04. Bedrijven | € 104.775.874 | € 8.649.560 | € 96.126.314 | € 3.124.565 | € 0 | € 1.502.130 | € 1.434.720 | € 2.588.145 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 05. Kantoren | € 9.943.295 | € 0 | € 9.943.295 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 06. Parkeren | -€ 2.076.595 | -€ 3.557.331 | € 1.480.736 | € 0 | -€ 453.797 | € 0 | -€ 2.649.736 | € 0 | -€ 453.797 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 07. Exploitatiebijdragen | € 1.366.264 | € 0 | € 1.366.264 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 08. Bijdragen extern | € 9.532.949 | € 53.999 | € 9.478.950 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 54.000 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 09. Bijdragen intern | € 454.926 | € 290.644 | € 164.282 | € 80.975 | € 0 | € 0 | € 187.447 | € 7.407 | € 7.407 | € 7.407 | € 0 | € 0 | € 0 |
| 10. Huren en pachten zonder BTW | € 4.492.205 | € 44.200 | € 4.448.005 | € 20.000 | € 20.000 | € 4.200 | € 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 | € 8.372.096 | € 0 | € 8.372.096 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| **Totale Opbrengsten** | **€ 613.954.924** | **€ 56.220.842** | **€ 557.734.081** | **€ 16.165.211** | **€ 7.184.406** | **€ 4.746.859** | **€ 14.129.316** | **€ 2.739.081** | **€ 5.091.768** | **€ 6.164.201** | **€ 0** | **€ 0** | **€ 0** |

| **Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom** | **Totaal** | **Nog te realiseren** | **Boekwaarde** | **1-1-2024** | **1-1-2025** | **1-1-2026** | **1-1-2027** | **1-1-2028** | **1-1-2029** | **1-1-2030** | **1-1-2031** | **1-1-2032** | **1-1-2033** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Stand per 1-1-** | | | | **-€ 21.524.272** | **€ 0** | **€ 0** | **€ 0** | **€ 0** | **€ 0** | **€ 0** | **€ 0** | **€ 0** | **€ 0** |
| Kosten | -€ 619.737.237 | -€ 40.478.883 | -€ 579.258.354 | -€ 15.488.790 | -€ 8.113.351 | -€ 4.565.169 | -€ 3.653.068 | -€ 3.256.849 | -€ 795.633 | -€ 2.020.049 | -€ 1.268.131 | -€ 861.836 | -€ 456.007 |
| Opbrengsten | € 613.954.924 | € 56.220.842 | € 557.734.081 | € 16.165.211 | € 7.184.406 | € 4.746.859 | € 14.129.316 | € 2.739.081 | € 5.091.768 | € 6.164.201 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Kostenstijging | -€ 3.039.153 | -€ 3.039.153 | | -€ 263.941 | -€ 423.332 | -€ 349.058 | -€ 373.673 | -€ 454.659 | -€ 140.164 | -€ 374.984 | -€ 296.056 | -€ 227.967 | -€ 135.320 |
| Opbrengstenstijging | € 3.523.257 | € 3.523.257 | | € 80.355 | € 106.352 | € 52.214 | € 1.501.627 | € 186.535 | € 612.735 | € 983.439 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Rente over negatieve kasstroom | -€ 290.981 | -€ 290.981 | | -€ 88.315 | -€ 77.032 | -€ 75.429 | -€ 29.657 | -€ 15.094 | -€ 5.454 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 |
| Rente over positieve kasstroom | € 228.816 | € 228.816 | | € 42.771 | € 37.306 | € 27.539 | € 26.853 | € 30.500 | € 7.085 | € 11.648 | € 17.955 | € 14.708 | € 12.451 |
| **Stand per 31-12-** | **-€ 5.360.374** | | **-€ 21.524.272** | **-€ 21.076.981** | **-€ 1.285.651** | **-€ 163.045** | **€ 11.601.399** | **-€ 770.486** | **€ 4.770.337** | **€ 4.764.256** | **-€ 1.546.232** | **-€ 1.075.094** | **-€ 578.876** |
| | | | | *31-12-2024* | *31-12-2025* | *31-12-2026* | *31-12-2027* | *31-12-2028* | *31-12-2029* | *31-12-2030* | *31-12-2031* | *31-12-2032* | *31-12-2033* |
| **Saldo op Netto Contante Waarde** | **-€ 6.153.757** | 0-1-1900 | | -6.153.756,74 | | | | | | | | | |
| **Saldo op Eindwaarde** | **-€ 5.360.374** | 0-1-1900 | | -5.360.373,60 | | | | | | | | | |
| **Saldo op Nominale Waarde** | **-€ 5.782.313** | | | | | | | | | | | | |

*Grafiek 4.1.4 cashflow overzicht*



## 4.2 Risico's actief grondbeleid

Het risicoprofiel van de bouwgrond in exploitatie is in het MPG'24 door de ontwikkelingen in 2023 veranderd van 46 % x € 13,2 miljoen (kans x risico) naar 43 % X € 12,8 miljoen. Het netto gecalculeerde risico komt daarbij uit op € 5,5 miljoen. De mutaties in de projectspecifieke risico's (zie tabel 4.2 Overzicht risico's bouwgrond in exploitaties ) zijn verwerkt in het totale risico grondbeleid. De projectspecifieke risico's zijn onder meer gebruikt voor de bepaling van de tussentijdse winstneming bij winstgevende projecten.

De verschillende projectspecifieke risico's worden in de bijlage 1b toegelicht. Er zijn aanvullende risico's toegevoegd voor de grondexploitaties Kwadrant B&F Edisonpark en Markt 10. 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.

*Tabel 4.2 Overzicht risico's bouwgrond in exploitatie*

| Bedragen X € 1 miljoen | Verschillenverklaring | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | MPG 2023 | | | MPG 2024 | | |
| *project/omschrijving* | *kans* | *Bruto* | *Netto* | *kans* | | *Netto* |
| Bladgroen | | € - | € - | | € - | € - |
| Boerhaavelaan | | € - | € - | | € - | € - |
| Cadenza 2 | 32% | € 0,2 | € 0,1 | 20% | € 0,2 | € 0,0 |
| Delftsewallen | 32% | € 0,2 | € 0,1 | 20% | € 0,1 | € 0,0 |
| Dwarstocht | 20% | € 1,0 | € 0,2 | 25% | € 1,4 | € 0,4 |
| Edisonpark (Kwadrant B&F) | 54% | € 3,7 | € 2,0 | 52% | € 4,4 | € 2,3 |
| Engelandlaan 140 | 60% | € 0,5 | € 0,3 | 40% | € 0,4 | € 0,1 |
| Katwijkerlaantracé | | € - | € - | | € - | € - |
| Kleurlaan | | € - | € - | | € - | € - |
| Lansinghage | 23% | € 0,6 | € 0,1 | 26% | € 0,5 | € 0,1 |
| Markt 10 | 60% | € 3,9 | € 2,4 | 51% | € 4,0 | € 2,0 |
| Oosterheem | 27% | € 1,7 | € 0,5 | 40% | € 0,5 | € 0,2 |
| Palenstein | 32% | € 0,9 | € 0,3 | 22% | € 0,3 | € 0,1 |
| Van Aalstlaan 24 | | € - | € - | 26% | € 0,1 | € 0,0 |
| van Leeuwenhoeklaan | 33% | € 0,5 | € 0,2 | 21% | € 0,8 | € 0,2 |
| Voorweg Noord | 60% | € 0,1 | € 0,1 | 60% | € 0,1 | € 0,1 |
| Zegwaartseweg Noord | | | € - | | € - | € - |
| **Gecombineerd risico MPG 24** | **46%** | € 13,2 | € 6,1 | **43%** | € 12,8 | 5,5 |

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 zichtbaar.

| Algemene risico's | Maximaal financieel risico | Rekenen met | Gecalculeerd financieel risico |
|---|---|---|---|
| Lagere opbrengstenstijging | 0,6 | 20% | 0,1 |
| Extra kostenstijging civieltechnisch | 1,3 | 20% | 0,3 |
| Vertraging extra plankosten | 1,5 | 40% | 0,6 |
| Extra kosten VTA | 0,1 | 20% | 0,0 |
| Risico stijging rente | 1,3 | 20% | 0,3 |
| Totaal risico's | 4,7 | 26% | 1,2 |

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 vijf algemene risico's bedraag € 1,2 miljoen.

Het totale risico is mede van belang voor het bepalen van het noodzakelijke weerstandsvermogen en de eventuele afroming / 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 bandbreedte van de omvang van deze weerstandscapaciteit ligt op basis van de simulatie tussen de € 7,1 miljoen en € 8,5 miljoen.

## 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 977 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 2024-2030*

| Prognose 2024 - 2030<br>Grondverkoop woningen | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 ev | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bladgroen | | | | | | | | 0 |
| Boerhaavelaan *) | | | | | | | | 0 |
| Cadenza 2 | | | | | | | | 0 |
| Delftsewallen | 4 | | | | | | | 4 |
| Dwarstocht | | | | | | | | 0 |
| Edisonpark (Kwadrant B&F) | | 130 | | 117 | | 166 | 123 | 536 |
| Engelandlaan 140 | | | | | | | | 0 |
| Katwijkerlaantracé | | | | | | | | 0 |
| Kleurlaan | | | | | | | | 0 |
| Lansinghage | | | | | | | | 0 |
| Markt 10 | | | | 192 | | | | 192 |
| Oosterheem | 42 | 53 | 52 | 0 | 0 | | | 147 |
| Palenstein | | | | | | | | 0 |
| Plataanhout | | | | | | | | 0 |
| van Leeuwenhoeklaan | 87 | | | | | | | 87 |
| Voorweg Noord | 5 | 6 | | | | | | 11 |
| Zegwaartseweg Noord | | | | | | | | 0 |
| **Totaal** | **138** | **189** | **52** | **309** | **0** | **166** | **123** | **977** |

Na de laatste gronduitgiftes en functiewijziging in Oosterheem is er alleen op Oosterhage nog ca. 4,1 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 2024 - 2029<br>Grondverkoop bedrijven | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oosterhage | 14.614 | - | 7.153 | 6.832 | 12.325 | | 40.924 |

Op Lansinghage wordt een hotel inclusief horeca en casino gerealiseerd.

# 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 2023 was € 3,11 miljoen voordelig (zie tabel 5.1).

*Tabel 5.1 Resultaat projecten*

| RESULTAAT PROJECTEN | |
|---|---|
| Tussentijdse winstnemingen BIE | 3.109.000 |
| Mutaties voorziening nadelige complexen | -1.545.000 |
| Resultaat faciliterende projecten | -226.000 |
| **Resultaat projecten** | **1.338.000** |

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 2023 bepaald. In 2023 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 € 3,11 miljoen over het jaar 2023. De tussentijdse winstneming is in de boekwaarde van de betreffende grondexploitaties verwerkt en verantwoord in de jaarrekening 2023. Een specificatie van de tussentijdse winstnemingen per project is opgenomen in tabel 5.2.

Met name grondverkopen, bijgestelde uitgangspunten en voortgang in de werkzaamheden bij de projecten Oosterheem, Lansinghage en Engelandlaan 140 hebben geleid tot winstnemingen. Bij het project Zegwaartseweg Noord is een deel van de eerder tussentijds genomen winst teruggedraaid. Afronding van de projecten Katwijkerlaantracé en Kleurlaan heeft ook tot de resterende winstneming geleid.

*Tabel 5.2 Tussentijdse winstnemingen (BIE)*

| (TUSSENTIJDSE) WINSTNEMINGEN (BIE) EN AFGESLOTEN COMPLEXEN | | Jaar 2023 |
|---|---|---|
| Katwijkerlaantrace | € | 388.000 |
| Lansinghage | € | 865.000 |
| Oosterheem | € | 1.697.000 |
| Dwarstocht | € | -2.000 |
| Markt 10 | € | - |
| Van Leeuwenhoeklaan | € | 8.000 |
| Voorweg Noord | € | - |
| Van Aalstlaan | € | - |
| Kwadrant B&F Edisonpark | € | - |
| Engelandlaan 140 | € | 258.000 |
| Bladgroen | € | 22.000 |
| Kleurlaan | € | 184.000 |
| Zegwaartseweg Noord | € | -311.000 |
| **Totaal tussentijdse winstneming** | | **3.109.000** |
| | | |
| **Totaal winstneming** | | **3.109.000** |

### 5.1.2 Mutatie voorziening Nadelige complexen

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 voorziening Nadelige complexen, 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 voorziening Nadelige complexen is aangepast op basis van het resultaat van de actualisatie van de grondexploitaties. Als een negatief project verslechtert of verbetert, dient de voorziening Nadelige complexen opgehoogd of verlaagd te worden. Wat opvalt is de relatief grote negatieve bijstelling van Palenstein-Herstructurering. Inhoudelijke

aanpassingen van de betreffende bouwgronden in exploitatie zijn in bijlage 1b per project in te zien.

*Tabel 5.3 voorziening Nadelige complexen*

| Verliesvoorziening BIE (op eindwaarde) | MPG '23 | Mutatie | MPG '24 |
|---|---|---|---|
| Cadenza 2 | -645.000 | -180.000 | -825.000 |
| Delftsewallen Gasfabriek | -2.174.000 | -15.000 | -2.189.000 |
| Palenstein - Herstructurering | -19.874.000 | -1.527.000 | -21.401.000 |
| Boerhaavelaan | -248.000 | 31.000 | -217.000 |
| **Totaal verwacht verlies voor resultaat Grondbeleid** | **-22.941.000** | **-1.691.000** | **-24.632.000** |
| Plataanhout | -146.000 | 146.000 | 0 |
| **Totaal verlies t.l.v. resultaat Grondbeleid** | **-23.087.000** | **-1.545.000** | **-24.632.000** |

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 2023.

### 5.1.3 Faciliterend Grondbeleid

Op grond van de 'Financiële kaders van het grondbeleid per fase projectmatig werken' van de door de raad vastgestelde Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 wordt in het MPG 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 omgevingswet en de gemeentelijke Nota kostenverhaal / Werkwijze bij bouwinitiatieven 2024 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 2023 is voor de faciliterende een bedrag van € 646.000 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 ca. € 226.000 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 Projecten en programma's wordt gerapporteerd over de actuele stand van zaken van faciliterende projecten.