Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Nota Strategische Aankopen en budgetaanvraag 2024-146174
Auteur	Ruud Sinnige +31793468443 R.P.Sinnige@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Worp R.M.G.R. van de (Ronald)
Portefeuillehouder	Wethouder Blansjaar
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Iedema

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Nota Grondbeleid Zoetermeer 2021 d.d. 11 oktober 2021
Samenvatting	In het raadsbesluit van 11 oktober 2021 over de Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 is onder meer besloten dat de gemeente grond en opstallen (hierna vastgoed) strategisch aankoopt als dit op termijn bijdraagt aan de gemeentelijke opgaven en doelstellingen in een ruimtelijke ontwikkeling. Over de werkwijze rondom strategische aankopen stelt de gemeenteraad een Nota Strategische Aankopen vast. In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld de Nota Strategische Aankopen vast te stellen. Bovendien wordt aan de raad voorgesteld om voor de komende vier jaar budget beschikbaar te stellen voor het doen van aankopen. In de werkwijze van de Nota wordt de relatie gelegd met de Zoetermeerse Aanpak. De inhoudelijke afwegingen om vastgoed strategisch aan te kopen vinden plaats op grond van de Ruimtelijke Strategie 2040, een thematisch of gebiedsgericht omgevingsprogramma, het omgevingsplan en/of omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het financiële kader wordt gevormd door het in de begroting beschikbaar gestelde budget. Voor iedere strategische aankoop wordt via een apart raadsvoorstel budget aangevraagd, behalve als sprake is van één van de volgende twee uitzonderingsgevallen: - snel en doortastend handelen door de gemeente is noodzakelijk; - op de desbetreffende locatie is een voorkeursrecht gevestigd met een besluit van de gemeenteraad. Voor deze gevallen wordt met dit voorstel meerjarig budget aangevraagd. Als het college van dit budget gebruik maakt, informeert zij de raad daarover direct na het aankoopbesluit. Indien een aankoop niet binnen dit budget kan worden gedaan, volgt alsnog een voorstel aan de raad.

	Verantwoording van strategische aankopen vindt plaats via het Meerjarenperspectief grondexploitaties en de planning en control cyclus, in het bijzonder de paragraaf Grondbeleid in de programmabegroting en jaarstukken.
Bijlagen	1. Nota Strategische Aankopen 2024, beleidskader voor strategisch verwerven van vastgoed ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen 2. Begrotingswijziging 2024-143-Nota Strategische Aankopen en budgetaanvraag

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Nota Strategische Aankopen en budgetaanvraag
2024-146174

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2024

besluit

1. De Nota Strategische Aankopen vast te stellen als beleidskader voor het strategisch verwerven van vastgoed ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen, met de volgende uitgangspunten:
   a. Een strategisch aan te kopen locatie maakt altijd onderdeel uit van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling passend binnen het inhoudelijk kader dat wordt gevormd door de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040, een omgevingsprogramma, het omgevingsplan en/of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
   b. Een strategisch aankoop vindt plaats na een integrale afweging op basis van de bouwstenen urgentie, waarde en regie waarbij de volgende vragen in onderlinge samenhang zijn beantwoord:
      - Draagt aankoop van het vastgoed door de gemeente bij aan de snelheid waarmee de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (op termijn) kan worden gerealiseerd?
      - Draagt aankoop van het vastgoed bij aan de realisatie van de beoogde maatschappelijke doelen in de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling?
      - Draagt het aan te kopen vastgoed bij aan de financiële haalbaarheid van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en/of aan het verminderen van risico's?
      - Gaat het om voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor de gemeente sowieso aan de lat staat?
      - Zijn er voldoende initiatieven vanuit de samenleving en is de gemeente daarbij voldoende in staat om met haar omgevingsbeleid en de kerninstrumenten van de Omgevingswet te sturen op de opgaven en (beleids)doelstellingen in de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling?
   c. Het college legt bij iedere strategische aankoop een voorstel aan de gemeenteraad voor over het beschikbaar stellen van budget voor de desbetreffende aankoop, behalve als sprake is van één van de volgende twee uitzonderingsgevallen en deze binnen het beschikbare budget (besluitpunt 2) plaats kan vinden:
      - Er is sprake van een noodzaak tot een snelle en doortastende afhandeling van de verkoop, dit ter beoordeling van het college;
      - Op de desbetreffende locatie is het voorkeursrecht gevestigd met een besluit van de gemeenteraad.
   d. Als sprake is van één van de in besluitpunt 1c bedoelde uitzonderingsgevallen, wordt de volgende afwijkende procedure gevolgd:
      - Het college besluit tot de aankoop;
      - De met de aankoop gemoeide kosten komen ten laste van het budget Strategische Aankopen (besluitpunt 2);
      - Het college informeert de gemeenteraad direct na ieder aankoopbesluit met een memo over de strategische aankoop.
2. Een budget beschikbaar te stellen van € 10,0 miljoen voor 2025-2028, gelijk te verdelen over de vier jaren, voor de strategische aankoop van gronden en gebouwen waarbij sprake is van een spoedeisend belang of een reeds gevestigd voorkeursrecht (zoals bedoeld in besluitpunt 1c.).
3. Een budget beschikbaar te stellen van € 0,635 miljoen voor 2025-2028, gelijk te verdelen over de vier jaren, voor eventueel noodzakelijke afwaarderingen van strategisch aangekocht vastgoed.

4. De kosten genoemd onder punt 3 te dekken met het in de reserve Fonds Zoetermeer 2040 gereserveerde bedrag van € 0,635 miljoen.
5. Het als gevolg van eventuele aankopen verwachtte saldo van exploitatielasten (€ 30.000,- in 2025 oplopend naar € 150.000,- vanaf 2029) en -baten (€ 25.000,- in 2025 oplopend naar € 100.000,- vanaf 2028) in het kader van het tijdelijk beheer van het vastgoed ten laste dan wel ten gunste te brengen van de reserves Versterking Financiële positie (grondbedrijf) en Fonds Zoetermeer 2040.
6. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over de onderdelen 2 tot en met 6 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking de dag na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 16 december 2024

de griffier, de voorzitter,

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

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
Op 11 oktober 2021 heeft de gemeenteraad de Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 vastgesteld en daarmee onder meer gekozen voor de mogelijkheid om vastgoed strategisch aan te kunnen kopen. In het raadsbesluit is daarover de volgende beleidsregel opgenomen:

> *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 te stellen nota Strategische Aankopen.*

In haar omgevingsbeleid maakt de gemeente op basis van maatschappelijke opgaven en (beleids)doelstellingen keuzes tussen, vaak onderling concurrerende, aanspraken op de fysieke ruimte. Dit heeft tot gevolg dat in bepaalde gebieden huidige functies en/of activiteiten moeten wijken voor andere. Er moet, met andere woorden, ruimte worden gemaakt. Grondbeleid is bedoeld om gronden, bebouwd en onbebouwd, op tijd beschikbaar te krijgen voor de realisatie van dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen en is dus volgend op het omgevingsbeleid. Grondbeleid biedt de gemeente instrumenten voor het (doen) realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente kan in het kader van haar grondbeleid vastgoed aankopen ten behoeve van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen die de status van project met bijbehorend (aankoop)budget nog niet hebben bereikt. Dit worden strategische aankopen genoemd. Strategische aankopen zijn van incidentele aard. Handelingssnelheid is daarbij vaak van belang, omdat de gelegenheid zich voordoet (‘het staat te koop’) en/of omdat er mogelijk andere partijen zijn die belang zien in het desbetreffende vastgoed wat onder voor een prijsopdrijvend effect kan zorgen.

De bevoegdheid om aankopen te doen ligt bij het college, de raad heeft het budgetrecht.

Inhoudelijk kader
De Visie Zoetermeer 2040 geeft een richting voor de sociaaleconomische ontwikkeling van de stad. De hierbij geformuleerde ambities worden ruimtelijk vertaald in de Ruimtelijk Strategie 2040. Vervolgens worden deze uitgewerkt in thematische en/of in gebiedsgerichte omgevingsprogramma’s en vertaald in regels uiteindelijk opgenomen in het omgevingsplan (zie figuur 1). Binnen deze inhoudelijke kaders van het omgevingsbeleid zullen ruimtelijke ontwikkelingen in projecten worden gerealiseerd.

Door aansluiting te zoeken bij de Zoetermeerse Aanpak, oftewel de Zoetermeerse vertaling van de beleidscyclus van de Omgevingswet, zal het eenmaal aangekochte vastgoed binnen een programma steeds mee in de afweging worden genomen om het al dan niet onderdeel te laten worden van een gebiedsontwikkeling of concreet project. Wanneer het vastgoed toch geen onderdeel wordt van een gebiedsontwikkeling of project, kan worden besloten het vastgoed weer te verkopen.

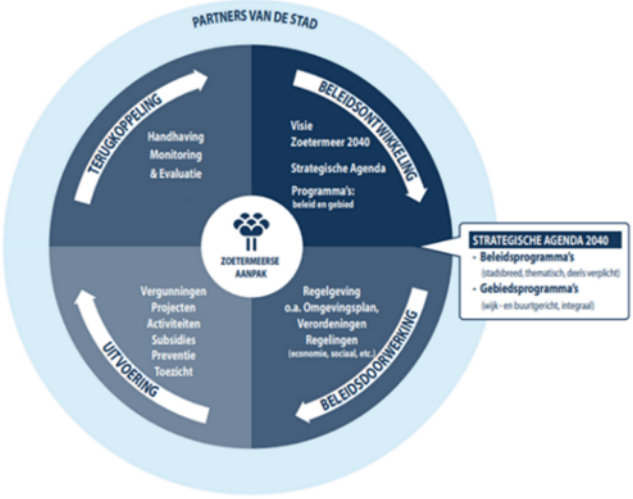
Financieel kader
Voor iedere strategische aankoop doet het college een voorstel aan de gemeenteraad om daarvoor budget ter beschikking te stellen.

In afwijking op de reguliere procedure wordt voorgesteld om een uitzondering te maken indien sprake is van één van de volgende twee gevallen:
- aankopen waarbij de gemeente snel en doortastend moet handelen;
- aankoop van locaties waarop de gemeenteraad eerder al een voorkeursrecht heeft gevestigd.

Voor deze uitzonderingsgevallen wordt een budget in de begroting gevraagd ad. € 10 mln voor vier jaar. Door het vooraf opnemen van een budget in de begroting, wordt een langere besluitvormingsprocedure met onzekere uitkomst voorkomen.

Of sprake is van een geval waarbij snel en doortastend handelen van doorslaggevend belang is voor een succesvolle aankoop, is in eerste instantie ter beoordeling van het college. Te denken valt aan bijvoorbeeld de aanwezigheid van meerdere kapers op de kust, redenen bij de verkoper om een snelle afwikkeling te willen (en dit als voorwaarde voor verkoop stelt) of vanwege het belang dat de gemeente zelf hecht aan een snelle afwikkeling (op basis van de integrale afweging).

Het tweede uitzonderingsgeval betreft locaties waarbij de raad met het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht eerder al heeft bevestigd dat de gemeente in beginsel bereid is tot aankoop over te gaan. Indien een aankoop niet past binnen de budgettaire ruimte, volgt sowieso een voorstel aan de raad.



Figuur 1. De Zoetermeerse Aanpak, bron: Visie Zoetermeer 2040

Het voorgestelde budget geeft de gemeente de komende jaren voldoende armslag voor het doen van strategische aankopen waarbij het snel en doortastend kunnen handelen van doorslaggevend belang is of waarbij al een voorkeursrecht is gevestigd. Met dit budget kunnen naar verwachting jaarlijks twee à drie aankopen mogelijk worden gemaakt. Bij het bepalen van dit bedrag is gekeken naar de meest recente ervaringen met aankopen (bijvoorbeeld 2B Home, Amsterdamstraat) en de waarde van vastgoed in gebieden waar ruimtelijke ontwikkelingen zijn beoogd. Denk daarbij aan onder meer de programma's Meerzicht, Entree en Binnenstad. Bovendien wordt rekening gehouden met het feit dat vastgoed maar incidenteel beschikbaar komt. Voor het risico van (toekomstige) noodzakelijke afwaarderingen is reeds een budget van € 0,635 miljoen beschikbaar.

Werkwijze en afwegingskader
In de beoordeling of vastgoed in aanmerking komt om strategisch aan te kopen, wordt aansluiting gezocht bij het afwegingskader uit de Nota grondbeleid. Dit afwegingskader is bedoeld om afhankelijk van de specifieke situatie van het gebied of opgave tot een vorm van grondbeleid te komen: actief, faciliterend of samenwerkend grondbeleid.

Naar analogie van dit afwegingskader gaat het bij de keuze om vastgoed strategisch aan te kopen om de volgende vragen:

- *Urgentie*:
  Draagt aankoop van het vastgoed door de gemeente bij aan de snelheid waarmee de ontwikkeling (op termijn) kan worden gerealiseerd?
- *Waarde*:
  - Maatschappelijk:
  Draagt aankoop van het vastgoed bij aan de realisatie van de beoogde maatschappelijke doelen in de voorgenomen ontwikkeling, bijvoorbeeld woningen voor een specifieke doelgroep, het verplaatsen, toevoegen of verbeteren van maatschappelijke voorzieningen, realisatie van doelstellingen op het gebied van natuur, klimaat etc.?
  - Financieel:
  Draagt het aan te kopen vastgoed bij aan de financiële haalbaarheid van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en/of aan het verminderen van risico's?
- *Regie:*
  - Gaat het om ontwikkelingen waarvoor de gemeente sowieso aan de lat staat?
  - Zijn er voldoende initiatieven vanuit de samenleving en is de gemeente daarbij voldoende in staat om met haar omgevingsbeleid en de kerninstrumenten van de Omgevingswet te sturen op de opgaven en (beleids)doelstellingen in de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling?

De beantwoording van bovenstaande vragen moeten in onderlinge samenhang worden beoordeeld en vormen de basis voor een integrale afweging om te komen tot een besluit om al dan niet tot aankoop over te gaan. In de Nota Strategische Aankopen zijn vanaf bladzijde 12 twee fictieve voorbeelden opgenomen over toepassing van het afwegingskader.

Tot slot is de fase waarin ontwikkelingen binnen deze gebieden verkeren relevant. Als namelijk bepaald is in de haalbaarheidsfase van een project dat een ontwikkeling haalbaar is én de aankoop van vastgoed noodzakelijk is om het project tot uitvoering te kunnen brengen, wordt de aankoop onderdeel van de door de raad vast te stellen grondexploitatie of projectbegroting. Vanaf dat moment spreken we van project- of planmatige verwerving en kan ook een eventuele onteigening in beeld komen als het niet lukt om het vastgoed minnelijk aan te kopen.

De hoofdlijn is dat voor iedere strategisch aankoop een apart voorstel wordt voorgelegd waarin de raad wordt gevraagd budget ter beschikking te stellen. Wanneer sprake is van één van de genoemd uitzonderingsgevallen informeert het college de raad met een memo direct na het aankoopbesluit. In het raadsmemo wordt aangegeven ten behoeve van welke beoogde ruimtelijke ontwikkeling de aankoop plaatsvindt, hoe de aankoop wordt gemotiveerd en waarom gebruik is gemaakt van de afwijkende procedure. Afhankelijk van de omstandigheden en in lijn met de Wet open overheid kan dit een geheim raadsmemo zijn, bijvoorbeeld wanneer openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden.

Verantwoording vindt plaats via de reguliere planning & control cyclus, in het bijzonder via het Meerjarenperspectief Grondexploitaties en de paragraaf grondbeleid in begroting en jaarstukken.

Beoogd effect
Dit raadsvoorstel dient twee doelen:

- Het vaststellen van de werkwijze voor het doen van strategische aankopen in de Nota Strategische Aankopen. In deze werkwijze wordt een relatie gelegd met inhoudelijke kaders die worden gevormd door de (kern)instrumenten van de Omgevingswet.

- Het beschikbaar stellen van budget voor het doen van strategische aankopen die onder één van de twee uitzonderingsgevallen vallen.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. De Nota Strategische Aankopen vast te stellen als beleidskader voor het strategisch verwerven van vastgoed ten behoeve van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen, met de volgende uitgangspunten:
   a. Een strategisch aan te kopen locatie maakt altijd onderdeel uit van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling passend binnen het inhoudelijk kader dat wordt gevormd door de Ruimtelijke Strategie Zoetermeer 2040, een omgevingsprogramma, het omgevingsplan en/of een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
   b. Een strategisch aankoop vindt plaats na een integrale afweging op basis van de bouwstenen urgentie, waarde en regie waarbij de volgende vragen in onderlinge samenhang zijn beantwoord:
      - Draagt aankoop van het vastgoed door de gemeente bij aan de snelheid waarmee de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (op termijn) kan worden gerealiseerd?
      - Draagt aankoop van het vastgoed bij aan de realisatie van de beoogde maatschappelijke doelen in de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling?
      - Draagt het aan te kopen vastgoed bij aan de financiële haalbaarheid van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en/of aan het verminderen van risico's?
      - Gaat het om voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor de gemeente sowieso aan de lat staat?
      - Zijn er voldoende initiatieven vanuit de samenleving en is de gemeente daarbij voldoende in staat om met haar omgevingsbeleid en de kerninstrumenten van de Omgevingswet te sturen op de opgaven en (beleids)doelstellingen in de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling?
   c. Het college legt bij iedere strategische aankoop een voorstel aan de gemeenteraad voor over het beschikbaar stellen van budget voor de desbetreffende aankoop, behalve als sprake is van één van de volgende uitzonderingsgevallen en deze binnen het beschikbare budget (besluitpunt 2) plaats kan vinden:
      - Er is sprake van een noodzaak tot een snelle en doortastende afhandeling van de aankoop, dit ter beoordeling van het college;
      - Op de desbetreffende locatie is het voorkeursrecht gevestigd met een besluit van de gemeenteraad.
   d. Als sprake is van één van de in besluitpunt 1c bedoelde uitzonderingsgevallen, wordt de volgende afwijkende procedure gevolgd:
      - Het college besluit tot de aankoop;
      - De met de aankoop gemoeide kosten komen ten laste van het budget Strategische Aankopen (besluitpunt 2);
      - Het college informeert de gemeenteraad direct na ieder aankoopbesluit met een memo over de strategische aankoop.
2. Voor de strategische aankoop van gronden en gebouwen waarbij sprake is van een spoedeisend belang of een reeds gevestigd voorkeursrecht (zoals bedoeld in besluitpunt 1c.) een budget beschikbaar te stellen van € 10,0 miljoen voor 2025-2028 gelijk te verdelen over de vier jaren.
3. Voor eventueel noodzakelijke afwaarderingen van strategisch aangekocht vastgoed een budget beschikbaar te stellen van € 0,635 miljoen voor 2025-2028 gelijk te verdelen over de vier jaren.
4. De kosten genoemd onder punt 3 te dekken met het in de reserve Fonds Zoetermeer 2040 gereserveerde bedrag van € 0,635 miljoen;
5. Het als gevolg van eventuele aankopen verwachtte saldo van exploitatielasten (€ 30.000,- in 2025 oplopend naar € 150.000,- vanaf 2029) en -baten (€ 25.000,- in 2025 oplopend naar € 100.000,- vanaf 2028) in het kader van het tijdelijk beheer van het vastgoed ten laste dan

wel ten gunste te brengen van de reserves Versterking Financiële positie (grondbedrijf) en Fonds Zoetermeer 2040;
6. De uit dit voorstel voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1. De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van de Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 besloten strategische aankopen mogelijk te maken.

Dit raadvoorstel is de uitwerking van de beleidsregel die over strategische aankopen is opgenomen in het raadsbesluit over de Nota grondbeleid Zoetermeer 2021. Het belang van het strategisch kunnen aankopen van vastgoed vooruitlopend op het beschikbaar komen van specifiek projectbudget of het vaststellen van een grondexploitatie is in de Nota grondbeleid onderkend.

1.2. De mogelijkheid om eerder vastgoed te kunnen aankopen biedt voordelen voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en de realisatie van maatschappelijke opgaven en doelstellingen die daarmee beoogd zijn.

In de Nota Strategische Aankopen zijn in het afwegingskader dezelfde bouwstenen opgenomen als in het afwegingskader van de Nota Grondbeleid, te weten urgentie, waarde en regie. Deze bouwstenen sluiten goed aan bij het karakter van het Zoetermeerse grondbeleid met als leidende principes ambitie gestuurd, waarde creërend en adaptief. Het vroegtijdig verkrijgen van een eigendomspositie kan op termijn de realisatie van de ontwikkeling versnellen (urgentie), meer ruimte bieden voor maatschappelijke en financiële waardecreatie (waarde) en de mate van invloed van de gemeente ten opzichte van een uitsluitend publiekrechtelijke rol vergroten (regie).

1.3. De voorgestelde werkwijze doet recht aan het budgetrecht van de gemeenteraad.

De hoofdlijn is dat voor iedere aankoop de raad via een apart raadsvoorstel wordt gevraagd om budget. Voor de gevallen dat snel en doortastend handelen doorslaggevend is voor het slagen van de aankoop stelt de raad met dit voorstel een budget beschikbaar. Dit budget geldt ook voor de gevallen waarbij de raad eerder een voorkeursrecht heeft gevestigd. Met het voorkeursrecht heeft de raad eerder besloten in beginsel bereid te zijn tot aankoop over te willen gaan. Is het budget niet hoog genoeg (meer) voor een specifieke aankoop, dan moet alsnog de weg van een budgetaanvraag via een apart raadsvoorstel worden gevolgd.

2.1. Het budget voor de strategisch aankopen van vastgoed is voor de komende vier jaar.

Gezien de aard is van tevoren niet te bepalen of het bedrag van € 10,0 miljoen toereikend is en in welke fasering aankopen zullen plaatsvinden. Ervaringen vanuit het verleden bieden voor de bepaling van het budget vanwege het incidentele karakter beperkt houvast. Gelet op de ambities vanuit de strategische agenda Zoetermeer 2040, vastgestelde gebiedsvisies, zoals de Entree en de Binnenstad en aankomende Omgevingsprogramma's zoals Gebied Van Tuyllpark en Noordelijke Bedrijventerreinen en Gebied Vernèdepark en Paltelaan, wordt verwacht dat het voorgestelde budget van in totaal € 10,0 miljoen de komende vier jaar voldoende is.
Vanuit rechtmatigheidsoverweging is in de begrotingswijzing het bedrag verdeeld over vier jaar, omdat er in het betreffende jaar waarin een aankoop plaatsvindt budgettaire ruimte in de begroting nodig is. Als er afwijkingen zijn ten opzichte van het in een jaar opgenomen budget of van het totale budget, zal hiervan melding worden gedaan in het Tussenbericht.

2.2. Het beschikbaar stellen van een meerjarig investeringsbudget door de raad aan het college voor het verrichten van strategische aankopen, maakt snel en doortastend handelen door het college mogelijk in die gevallen dat het noodzakelijk is.

Door het vooraf beschikbaar zijn van budget is na het bereiken van overeenstemming met de eigenaar over de koopovereenkomst alleen een collegebesluit nodig. Het snel kunnen handelen door de gemeente kan in voorkomende gevallen doorslaggevend zijn, bijvoorbeeld omdat de verkoper daar zijn reden voor heeft, de gemeente daar zelf veel belang aan hecht of omdat er meerdere geïnteresseerden zijn.

2.3. Met het beschikbaar stellen van een meerjarig investeringsbudget voor aankoop van locaties waarop de raad eerder een Voorkeursrecht heeft gevestigd geeft de raad invulling aan een doeltreffende inzet van dit instrument.

2.4. Het strategisch aankopen van vastgoed is voor de begroting onder voorwaarden budgettair neutraal.

In de meeste gevallen verandert de vermogenspositie van de gemeente niet als gevolg van een aankoop, omdat tegenover de te activeren aankoopkosten, een (getaxeerde) marktwaarde van het vastgoed staat. De administratieve verantwoording van strategisch aangekocht vastgoed ten behoeve van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen is aan regels van het Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies (hierna BBV) gebonden.

3.1. In de reserve Fonds Zoetermeer 2040 is een bedrag ad. € 0,635 miljoen gereserveerd opgenomen ten behoeve van strategische aankopen.

Het in de reserve Fonds Zoetermeer 2040 voor strategische aankopen gereserveerde bedrag wordt in de begroting gefaseerd opgenomen. Voor wat betreft de omvang geldt dat niet vooraf kan worden bepaald wat de omvang en fasering is van (toekomstige) noodzakelijke afwaarderingen. Vooralsnog is het bedrag van € 0,635 miljoen toereikend. Indien een aankoop leidt tot een noodzakelijk afwaardering die hoger is dan het in een betreffende jaar opgenomen budget dan wel van het totale budget afwijkt, wordt hiervan melding gedaan in het Tussenbericht.

4.1. De reserve Fonds Zoetermeer 2040 voorziet in eventuele negatieve financiële consequenties bij strategische aankopen.

5.1. Uit de aankoop voortvloeiende exploitatielasten worden in overeenstemming met de regelgeving verwerkt.

Als er strategische aankopen worden verricht dan zullen daar ook (tijdelijk) exploitatielasten zoals rentelasten en eventueel noodzakelijke kosten voor de instandhouding uit voortvloeien. Afhankelijk van het object zullen hier ook baten uit kunnen voortvloeien, zoals opbrengsten uit tijdelijke verhuur. De baten en lasten mogen als gevolg van de BBV niet bijgeschreven worden op de boekwaarde maar moeten verantwoord worden in de exploitatie. Het saldo van kosten en opbrengsten gedurende de periode van tijdelijk beheer komt daarom ten laste of ten gunste van de reserves FiPo (Versterking Financiële positie (grondbedrijf)) en Fonds Zoetermeer 2040. Het betreft tijdelijke baten en lasten omdat het object uiteindelijk wordt ingebracht in een grondexploitatie of gebruikt wordt ten behoeve van een investering.

6.1. Een begrotingswijziging is noodzakelijk om het budget voor strategische aankopen te verwerken in de Programmabegroting.

<u>Kanttekeningen</u>

1.1. Een voorgenomen strategische aankoop kan buiten de kaders van de Nota Strategische Aankopen vallen.

Er kan zich een kans op een strategisch aankoop voordoen die niet kan worden gemotiveerd vanuit het geldende omgevingsbeleid en/of de aankoop past niet binnen op dat moment beschikbare budgettaire ruimte voor strategische aankopen. In dat geval kan het college pas tot de aankoop besluiten nadat de gemeenteraad zich daarover heeft kunnen uitspreken en voor de desbetreffende aankoop het budget ter beschikking heeft gesteld.

3.1. Het risico is aanwezig dat aangekochte gronden en/of opstallen op termijn niet worden ingezet voor een ruimtelijke ontwikkeling en het vastgoed daardoor met verlies wordt verkocht.

Afhankelijk van onder meer marktontwikkelingen kan de waarde van het vastgoed in de loop van de tijd dalen, waardoor bij een eventuele verkoop niet de volledige boekwaarde kan worden

afgewaardeerd. Conform de afspraken en in overeenstemming met de omvang van het verlies wordt de raad er in dat geval op de juiste wijze bij betrokken (denk aan Handvest informatievoorziening en Nota grondbeleid). Regelgeving op basis van het BBV zorgt ervoor dat dit risico beheersbaar blijft. Overigens kan op het moment van verkoop ook blijken dat de waarde van het vastgoed is gestegen, waardoor er ten opzichte van de boekwaarde een positief resultaat kan optreden. Waardestijgingen mogen overigens tussentijds niet worden bijgeschreven en komen dus alleen tot uitdrukking als het object daadwerkelijk verkocht wordt.

Financiën
Voor het doen van strategische aankopen is nu geen budget in de begroting opgenomen. Voorgesteld wordt om in de begroting € 10,0 miljoen beschikbaar te stellen voor de periode 2025-2028 gelijk verdeeld over de vier jaren.

De aankoop van vastgoed is in de meeste gevallen voor de begroting budgettair neutraal en leidt op zichzelf niet tot een verandering in de vermogenspositie van de gemeente. Tegenover de te activeren aankoopkosten (boekwaarde) staat de getaxeerde waarde van het vastgoed. Als later wordt besloten tot het openen van een grondexploitatie of het toekennen van een investeringsbudget, wordt het vastgoed op dat moment tegen boekwaarde ingebracht. Wanneer het niet komt tot een herontwikkeling of investeringsproject kan de gemeente besluiten het vastgoed weer te verkopen en wordt de boekwaarde afgewaardeerd. Tegenover de dan aanwezige boekwaarde (historische kostprijs of lagere marktwaarde) staat de te realiseren verkoopopbrengst.

De gemeente moet vanwege onder meer staatssteunregelgeving bij aankoop (en verkoop) van vastgoed marktconform handelen. Dat wil zeggen dat er niet meer wordt betaald dan de getaxeerde marktconforme prijs. Bij een taxatie wordt de waarde getaxeerd onder de huidige bestemming en wordt rekening gehouden met alle voor de waarde van het vastgoed relevante omstandigheden. Hiertoe behoren ook eventuele waarde verhogende of verlagende factoren als gevolg van mogelijk toekomstige ontwikkelingen, inclusief de onzekerheden en risico’s die daarmee gepaard gaan.

Materiële vaste activa
In overeenstemming met de regelgeving op basis van het BBV moet de gemeente vastgoed dat is aangekocht voor een toekomstige gebiedsontwikkeling en waarvoor nog geen operationele grondexploitatie (of faciliterend grondbeleidproject) of investeringsbudget is vastgesteld, verantwoorden onder Materiele Vaste Activa tegen de verwervingskosten. Om de twee jaar moet de waarde van het vastgoed worden getaxeerd. Indien er tussentijds sprake is van een waardedaling moet het object worden afgewaardeerd. Hiervoor zal indien dit van toepassing is een voorziening worden gevormd ten laste van het daarvoor bestemde budget vanuit de reserve Fonds Zoetermeer 2040 van € 0,635 miljoen.

Exploitatielasten
Als er strategische aankopen worden verricht dan zullen daar ook exploitatielasten zoals rentelasten, belastingen (OZB, waterschap etc.), onderhoud en eventueel noodzakelijke kosten voor de instandhouding uit voortvloeien. Met iedere € 2,5 miljoen investering zijn de structurele lasten ingeschat op € 30.000. De rente wordt berekend een jaar na aankoop over de waarde van de aangekochte objecten. De voorlopige indicatie van de lasten is € 30.000 in 2025 oplopend naar € 150.000 vanaf 2029.
Afhankelijk van het object zullen hier ook baten uit kunnen voortvloeien zoals huuropbrengsten. De voorlopige indicatie van de baten is € 25.000 in 2025 oplopend naar € 100.000 vanaf 2029. De lasten en baten worden verantwoord in programma 7 product 830.73 Grondbedrijf Algemeen. Het exploitatieresultaat komt ten laste of ten gunste van de reserves FiPo en Fonds Zoetermeer 2040.

De uit dit voorstel voortvloeiende financiële consequenties zijn verwerkt in de begrotingswijziging die in bijlage 2 is opgenomen.

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
Voor iedere andere strategische aankoop wordt de raad via een apart voorstel om budget gevraagd.
Indien sprake is van een noodzaak tot een snelle en doortastende afhandeling van de verkoop of waarbij sprake is van een door de raad gevestigde voorkeursrecht en die overigens plaatsvindt binnen de inhoudelijke en financiële kaders van het raadsbesluit Nota Strategische Aankopen en Budgetaanvraag, informeert het college de raad direct na het aankoopbesluit met een memo.

De gemeenteraad wordt twee keer per jaar geïnformeerd over de stand van zaken van programma’s en projecten via de voortgangsrapportages over de programma’s en projecten.

Over de ontwikkeling van de als Materiële Vaste Activa verantwoorde grondposities wordt jaarlijks gerapporteerd in het Meerjarenperspectief grondexploitaties. Eventuele financiële gevolgen worden verwerkt bij de jaarstukken.