

## Het grondbedrijf en grondexploitaties





## Inhoud



- *Waarom deze presentatie aan de raad & commissie?*
- *Waarom een grondbedrijf?*
- *Wat is een grondexploitatie?*
- *Welke kosten en opbrengsten in een grondexploitatie?*
- *Waarom tussentijdse winstnemingen?*
- *Wat zijn de risico's in het grondbedrijf ?*

## Waarom deze Presentatie?



- Op verzoek van de Audit Commissie.
- Grondbedrijf onbekend terrein voor veel raads- en commissieleden.
- Grondbedrijf belangrijk instrument woningbouw Noordwijk

Deze presentatie is geslaagd als u straks meer weet over:

1. Introductie en kennismaken met “SYSTEEM” grondbedrijf
2. Bewustwording van de kerntaak grondbedrijf Noordwijk
3. Inzicht gegeven in de ontwikkeling(fase) van een stuk grond
4. Helderheid geven in voordelen, resultaat en risico's.

## Waarom een grondbedrijf

- Een grondbedrijf kan de gemeente **sturing** geven op het grondbeleid
- Een grondbedrijf is **géén aparte onderneming** maar een team specialisten die woningen en bedrijfsruimte ontwikkelt (resultaat)
- Een grondbedrijf faciliteert het **bouwen van huizen**
- Een grondbedrijf optimaliseert, binnen de opgave, het **resultaat**
- Met het resultaat worden **maatschappelijk gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen** ondersteunt e/o mogelijk gemaakt.
- Het grondbedrijf verwerft **grondposities**
- Alle financiële zaken zijn onderdeel van de **jaarrekening** van de gemeente

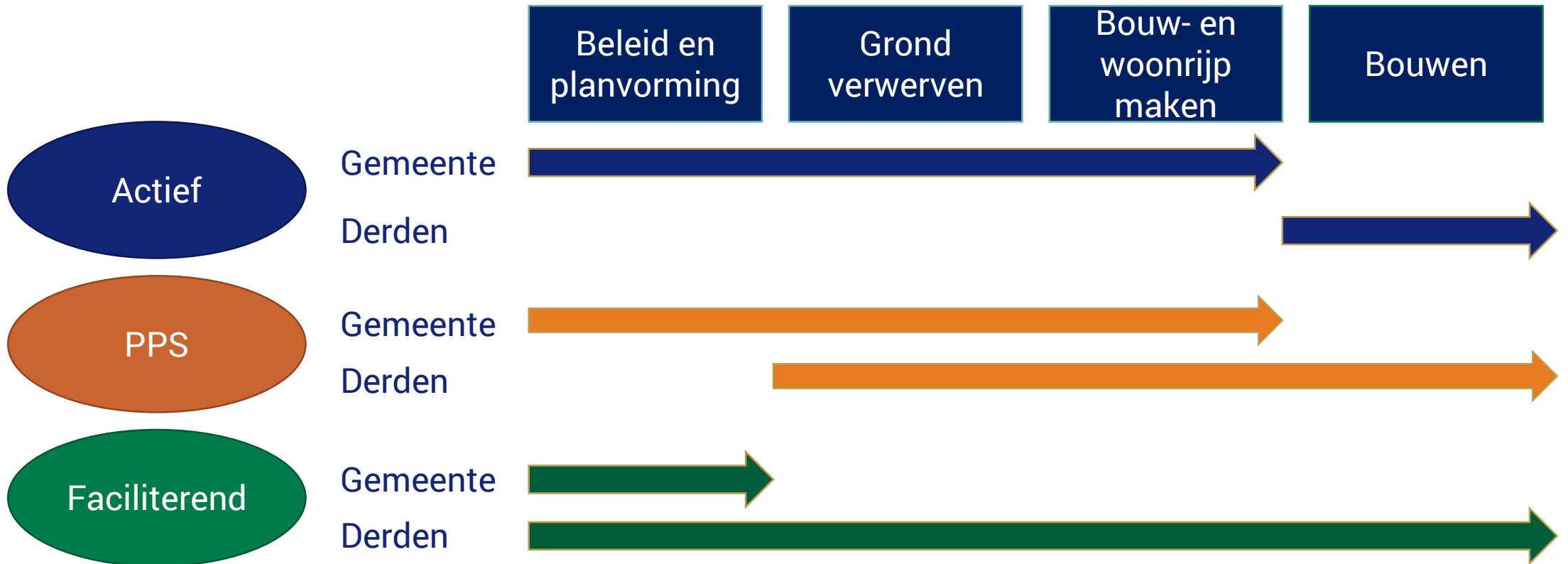
## Het grondbedrijf – beleid en producten

*Op verschillende manieren worden projecten ondersteund en zijn er interne richtlijnen voor het verloop van een project.*

- *Nota grondbeleid Gemeente Noordwijk*
- *Grondprijzenbrief Gemeente Noordwijk*
- *Interne dienst, financieel economische en juridische begeleiding ruimtelijke projecten*
- *Onderdeel grondverwerving en uitgifte*
- *Grondexploitaties*



## Vormen van Grondbeleid



## Gemeente Noordwijk - **Actief Grondbeleid**



- **Actief** grondbeleid
- Grondbedrijf optimale sturing in de realisatie van gewenste **(woon)bestemmingen**
- Grondbedrijf optimale sturing in de realisatie van gewenste **kwaliteit openbare ruimte**
- Het **volledige exploitatieproces** verzorgt de gemeente liefst zelf (van verwerving tot de uitgifte)
- Mogelijkheid tot inzetten van **voorkeursrecht** (wvg) of onteigening van gronden
- Aankoop budget 2 miljoen voor **strategische aankoop**
- **Verkoop** van gronden

## Het grondbedrijf Noordwijk

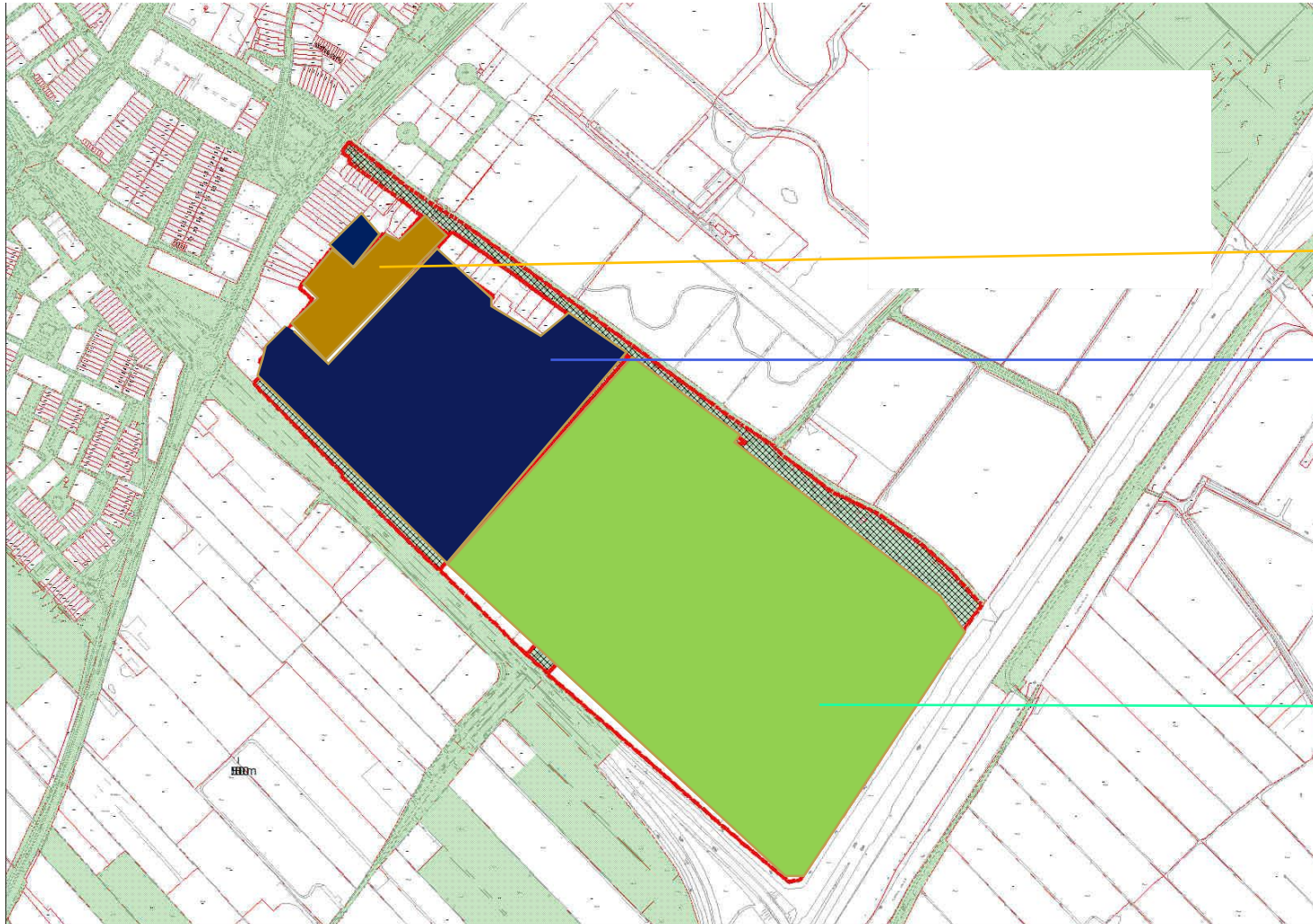
- **Actief grondbeleid.** Zoveel mogelijk zelf de teugels in handen voor een optimale beïnvloeding van de invulling van het plangebied en het behalen van resultaat voor de gemeente. (voorbeeld **Boechorst**)
- **PPS (Publiek-Privaat Samenwerking)** een niet-vrijblijvende samenwerking tussen overheden en bedrijven. Er is een verdeling van kosten, risico's en zeggenschap (voorbeeld **Jan Kroonsplein**)
- **Faciliterend grondbeleid,** grond positie in handen van derden (voorbeeld **St. Bavo**)





gemeente  
**Noordwijk**

## Offem-Zuid



PPS

Actief

Facilitair

## Het grondbedrijf Noordwijk

- *Financieel resultaat door **grondverkoop** aan ontwikkelaars*
- *Resultaat inzetten (door gemeenteraad) **maatschappelijk gewenste ontwikkelingen***
  - *Zwembad (Noordwijk (Binnen Zee))*
  - *Joh. Van Hoornstraat (100% sociale huur)*
  - *Schippersvaartweg (100% sociale huur)*
- ***Buffer** aanhouden voor financiële risico's*



## Wat is een grondexploitatie?

*Een grondexploitatie is de berekening van alle kosten en opbrengsten die rusten op het tot het ontwikkelen een stuk grond.*



## Grondbedrijf – het proces

- Grond wordt **aangekocht**
- Lening aankoop
- Kosten worden gemaakt (gaan voor de inkomsten)
- Planvorming door de gemeente
- Vergeven bouwen, inschrijving ontwikkelaars (**aanbesteding**)
- Inkomsten door verkoop van perceel aan ontwikkelaar. Vaak verkoop in delen
- Bovenstaande kosten in mindering brengen op inkomsten. De uitkomst is het resultaat (winst/verlies)
- Het **resultaat** gaat administratief naar Reserve Grondbedrijf



# Grondexploitatie – de stappen

## Verwerving

- Aankoop
- Kosten voor aankoop

**VERKOCHT**

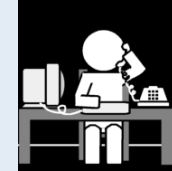
## Sloop en sanering

- Milieu onderzoek
- Kabels en leidingen
- Drainage



## Planontwikkeling

- Grondbedrijf
- Project- en procesmanagement
- Ruimtelijke ordening



## Bouwrijp maken

- Bouwwegen
- Riolering
- Graven water



## Woonrijp maken

- Woonstraten
- Bomen/hagen
- Speelplaatsen



## Planstructureel

- Rotonde
- Bruggen
- Duikers



## Overig

- Voorbereiding en Toezicht
- Financiering
- Onvoorzien en risico



## Verkoop

- Verkoop gronden



## Overige inkomsten

- Fondsen
- Rente



## Wat is een grondexploitatie? (II)

Voorbeeld plangebied (oppervlakte in m<sup>2</sup>)

Plangebied	130.000
Percentage uitgeefbaar	50%
Uitgeefbare grond	65.000
Openbaar gebied	65.000
Verharding wegen	13.000
Verharding parkeren	9.750
Verharding trottoir	9.750
Water	15.000
Groen	17.500



## Wat is een grondexploitatie? (III) – programma

voorbeeld verdeling type woningen

Programma				
	aandeel programma	aantal woningen	kavel oppv. per woning	tot. uitgeefbaar
<b>Koop</b>				
Goedkoop	10%	45	135	6.075
Midden duur	15%	67	145	9.715
Duur - 2 <sup>1</sup> kap	20%	90	225	20.250
Top - vrijstaand	10%	45	450	20.250
appartement middenduur	0%	0	60	0
<b>Huur</b>				
Sociaal	30%	135	35	4.725
Betaalbaar	0%	0	45	0
Midden duur	15%	67	60	4.020
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>449</b>		<b>65.035</b>



## Wat is een grondexploitatie? (IV)

Fasen

*Dit betreft een voorbeeld.*

*Een mogelijk uitkomst van een eerste opzet*

### Hoofdposten

Verwerving

Sloop en saneren

Bouwrijp maken

Woonrijp maken

Plankosten

Planstructurele voorzieningen

Financiering

Verkoop grond



## Wat is een grondexploitatie? (IV)

<b>Hoofdposten</b>	
Verwerving	100
Sloop en saneren	10
Bouwrijp maken	25
Woonrijp maken	30
Plankosten	35
Planstructurele voorzieningen	50
Verkoop grond	300
Overige inkomsten	



## Wat is een grondexploitatie? (IV)

*Dit betreft een voorbeeld.*

*Een mogelijk uitkomst van een eerste opzet*

Kosten	25.650.000
--------	------------

Opbrengsten	29.200.000
-------------	------------

<b>Resultaat</b>	<b>3.350.000</b>
------------------	------------------

Kosten	28.650.000
--------	------------

Opbrengsten	27.200.000
-------------	------------

<b>Resultaat</b>	<b>-1.450.000</b>
------------------	-------------------



# Grondbedrijf en de gemeenteraad

## Haalbaarheidsstudie

## Variantenanalyse

## Grondexploitatie

Uitgevoerd door  
ambtenaren



## uitgangspunten bepalen

## variant bepalen

## Besluitvormend

Beoordeling door  
de raad,  
verschillende  
momenten

Ontwikkelaar

Vastgoed  
ontwikkeling

Residuele  
grondwaarde

€600

Opbrengsten:

- VON-huisprijzen
- Marktwaarde huur objecten

€1 000

Bouwkosten;

- Anneemsommen
- Bijkomende kosten
- Algemene kosten
- Winst en risico

€400

Gemeente

Grondexploitatie

Residuele  
grondwaarde  
(zie bovenstaand schema)

€600

Grondkosten:

- Aankoop
- Sloopkosten
- Bouw- en woonrijp
- Plankosten
- Onvoorzien
- Projectkosten

€400

Totale resultaat

(winst/verlies)

€200

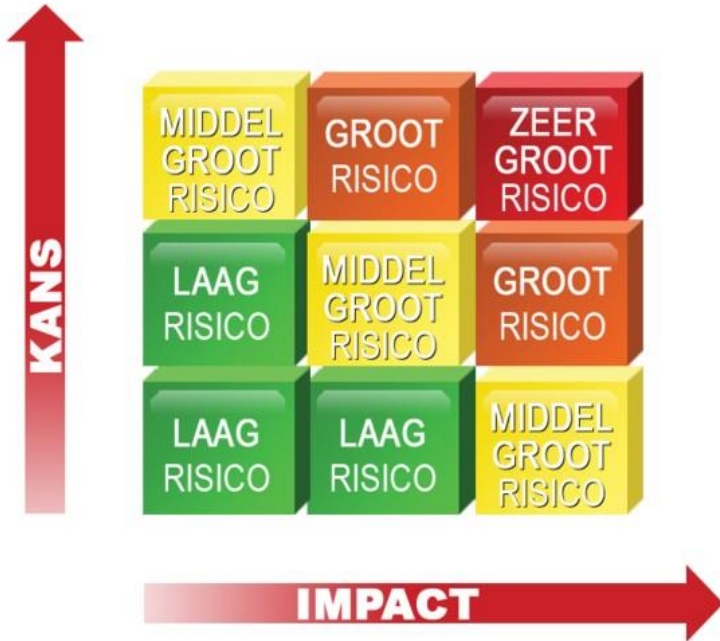
## Meerjaren prognose grondbedrijf (MPG)

- Een meerjarenbegroting geeft een **overzicht** voor meerdere opeenvolgende boekjaren na elkaar
- Het bevat de **verwachte** kosten en opbrengsten voor de komende jaren
- Is gebaseerd de cijfers van eerder jaren icm risicoanalyse
- Voordelen van een meerjaren prognose is de financiële vertaalslag van de visie op het grondbedrijf, voor een beeld op het langer termijn
- De meerjaren prognose grondbedrijf is onderdeel van het boekgrondbedrijf

Bouwgrond In Exploitatie (BIE)	Totaal	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Complex</b>						
Boechorst	11.848		1.452			
Space Business Park	6.375					
Duineveld	12.906	620	1.880	2.196		
<b>Bronsgaest</b>	<b>0</b>					
Offem-Zuid	-5.276	-2.566			0	
Van der Mortelstraat	-896	0				
Maarten Kruytstraat	-1.913		17		0	
t Zilt	-748		164			
Joh. Van Hoornstraat	97				97	
Schippervaarweg	-229		-88		0	
Jan Kroonsplein	-1.240					
<b>Resultaat (tW-tV)</b>	<b>41.025</b>	<b>-1.946</b>	<b>3.425</b>	<b>2.196</b>	<b>97</b>	<b>0</b>
<b>Investerings, voorzieningen en mutaties:</b>		2019	2020	2021	2022	2023
- reserve fonds Binnenzee tbv Bouw Zwembad				-2.000		
- beheer openbare ruimte Centraal Park 1e fase					-2.000	
Bijdrages		436	345			
Parkeeronderzoek HoogTij			-330			
Groenonderhoud Offem-Zuid			-20			
Afdracht sociale woningbouw Duineveld		-275	-150	-275		
<b>Totaal investeringen</b>		<b>161</b>	<b>-155</b>	<b>-2.275</b>	<b>-2.000</b>	<b>0</b>
<b>Verloop reserve, inclusief reguliere uitgaven:</b>		2019	2020	2021	2022	2023
stand reserve 01-01		14.406	11.618	12.963	11.590	8.368
resultaat complexen jaar		-1.946	3.425	2.196	97	0
investerings		161	-155	-2.275	-2.000	0
Vpb last met ingang van 1-1-2016*		-219	-220	-142	-127	-57
Uren P249		-161	-594	-165	-205	-200
Rente BIE's zonder		-137	-148	-24	-24	-24
resultaat rekening		0	0	0	0	0
bijdrage RIF		-486	-963	-963	-963	-963
<b>stand reserve 31-12</b>		<b>11.618</b>	<b>12.963</b>	<b>11.590</b>	<b>8.368</b>	<b>7.124</b>

## Grondexploitatie – Risico's

3 x per jaar risico  
analyse



- *Woningmarkt / vastgoedmarkt*
- *Luchtkwaliteit*
- *Parkeren*
- *Bodemverontreiniging*
- *Archeologie*
- *Water*
- *Explosieven (uit oorlogstijd)*
- *Geluid (wegverkeer/industrie)*
- *Asbest in aanwezige opstallen*
- *Planning en procedures*
- *Flora en Fauna*



Weerstandsvermogen Grondbedrijf  
€ 4.2 miljoen



## Weerstandsvermogen

Stand van zaken Reserve per 1-1-2020				12.289.697
<b>C</b> Weerstandscapaciteit (vanuit resultaten grondexploitaties -/- risico's)				8.793.670
<b>D</b> Beoogde investeringen				-11.362.000
Beoogde voorzieningen 2020				0
Beschikbare weerstandscapaciteit				9.721.367
<b>E</b> Benodigd weerstandsvermogen (risico's, niet gedekt door eigen grondexploitatie)				4.211.494
<b>Weerstandsratio</b>				<b>2,3</b>

## Grondexploitatie – Tussentijdse winstneming

*Percentage gerealiseerde kosten*

*X*

*Percentage gerealiseerde opbrengsten*

*X*

*Percentage risico*

*=*

*Tussentijdse winstneming*



**Verliezen** die ontstaan binnen een project dienen direct genomen te worden. Voor deze verliezen wordt er een **voorziening** opgenomen vanuit het reservegrondbedrijf.

## Grondbedrijf in 1 oogopslag

- **Op de verlanglijst Auditcommissie**
- Jaarlijkse foto op 1 A4 van alle exploitaties en stand van zaken
- Inclusief overzicht van de maatschappelijke ontwikkelingen gefinancierd uit de (verwachte)resultaten van het grondbedrijf.

