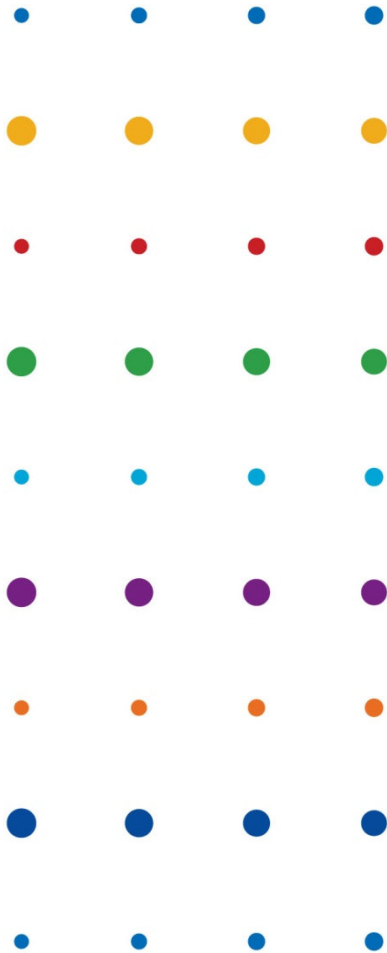


Cursus Grondbeleid *voor raadsleden*



Radboud Ammerlaan

Theo Ram

Gemeente Goirle, 16 november 2011

Inhoudsopgave

- Inleiding
- Module 1: Grondbeleid
- Module 2: Grondexploitatie
- Pauze
- Module 3: Risicomanagement
- Module 4: Informatievoorziening
- Conclusies & Afspraken



Module 1: Grondbeleid

Module 1: Grondbeleid

- Grondbeleid versus Ruimtelijk Beleid
- Kaderstellend grondbeleid
 - Beleid Grondverwerving
 - Beleid Grondontwikkeling
 - Beleid Grondverkoop
 - Projectoverstijgend beleid
- Kaders: beknellend of ondersteunend?
- Conclusies



Grondbeleid versus Ruimtelijk Beleid

Grondbeleid is geen doel op zich, maar is dienstbaar aan het ruimtelijk beleid.

Grondbeleid biedt instrumentarium om:

- Het ruimtelijk beleid vorm te geven (regie)
- Het ruimtelijk beleid financieel haalbaar te houden
- De ruimtelijke ontwikkeling financieel te faciliteren



Beleid Grondverwerving (1)

- **Actief grondbeleid:** de overheid treedt op als ondernemer op de grondmarkt door aankoop van gronden, het bouwrijp maken van deze gronden en de verkoop (uitgifte) van bouwrijpe kavels, met het oog op de realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling
- **Faciliterend grondbeleid:** de overheid laat de aankoop van gronden, het vervaardigen van bouwrijpe gronden en de uitgifte bouwrijpe kavels over aan de marktsector

De rol van de overheid beperkt zich bij faciliterend grondbeleid tot het stellen van randvoorwaarden.

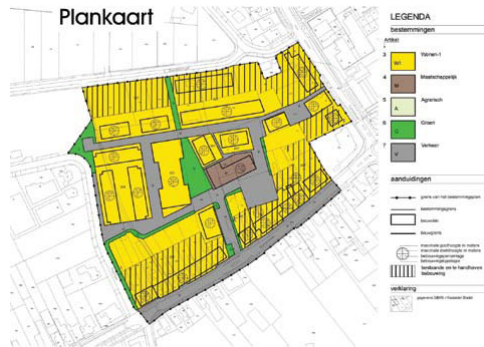
Beleid Grondverwerving (2)

De grondexploitatiekosten, die door de overheid worden gemaakt in verband met een ruimtelijke ontwikkeling:

- Worden bij *actief grondbeleid* verdisconteerd in de *uitgifteprijs* van de bouwrijpe gronden
- Worden bij *faciliterend grondbeleid* door de overheid verhaald op ontwikkelaars (*kostenverhaal*)

Winst en risico komen terecht bij de partij die actief grond ontwikkelt.

Beleid Grondverwerving (3)



In uw gemeente bevindt zich binnen de bebouwde kom een oud bedrijf. Dit bedrijf wil uitbreiden, maar kan dat niet op die locatie. De gemeente mag daarom de huidige locatie kopen.

- Aankoopbedrag: € 12.000.000,=
- Kosten ontwikkeling: € 8.000.000,=
- Opbrengstpotentie: € 18.000.000,=

Voert u hier actief of faciliterend grondbeleid?



Beleid Grondverwerving (4)

Instrumentarium grondverwerving:

- Wet voorkeursrecht Gemeenten
- Onteigening
- Bouwclaimafspraken
- Anterieure overeenkomst
- Exploitatieplan (kostenverhaal)
- Publiek Private Samenwerking



Beleid Grondverwerving (4)

Overwegingen kaderstelling grondverwerving:

- Eén hoofdbeleidslijn (evt. gemotiveerd afwijken)
- Meerdere beleidslijnen, afhankelijk van type ontwikkeling (i.c.m. risicoprofiel en/of grondpositie)
- Locatiegerichte afweging met wegingscriteria

Beleid Grondontwikkeling (1)

Grondontwikkeling omvat het proces van bestemmings- en gebruikswijziging van gronden, die een waardeverandering met zich meebrengt.





Beleid Grondontwikkeling (2)

Grondontwikkeling in fasen:

- Initiatiefase
- Haalbaarheidsfase
- Ontwikkelingsfase
- Realisatiefase
- Beheerfase

In alle fasen zijn keuze met betrekking tot grondbeleid aan de orde!



Beleid Grondontwikkeling (3)

Overwegingen kaderstelling grondontwikkeling:

- Strategisch beleidsdocument bij aanvang project
- Voortgangsdokument grondbeleid bij overgang fase
- Wijze en moment van vaststelling grondexploitaties
- Wijze en moment van actualisatie en herziening exploitaties
- Inzicht in de risico's in alle projectfasen



Beleid Grondverkoop (1)

Grondverkoop (in het kader van ruimtelijke ontwikkeling) omvat de verkoop van door de gemeente voor bebouwing geschikt gemaakte kavels.

Grondverkoop aan:

- Particulieren
- Projectontwikkelaars
- Corporaties
- Beleggers
- Maatschappelijke organisaties
- Erfpacht?



Beleid Grondverkoop (2)

Overwegingen kaderstelling grondverkoop:

- Gebruik van erfpacht
- Grondprijnsbeleid in aparte beleidsnota (college vs. raad)
- Bijzonder beleid voor doelgroepen



Projectoverstijgend beleid

Overwegingen kaderstelling projectoverstijgend beleid:

- Winst- en verliesnemingen
- Reservevorming en Weerstandsvermogen
- Waardering overige gronden
- Vaststelling parameters (rente en inflatie)



Beknellend of ondersteunend?

Overwegingen kaderstelling:

- Kaderstelling mag niet ten koste gaan van slagvaardigheid
- Kaderstelling mag ontwikkeling niet nodeloos vertragen
- Goede afweging in verdeling verantwoordelijkheden raad en college noodzakelijk
- Goede afweging detailniveau sturing noodzakelijk



Conclusies

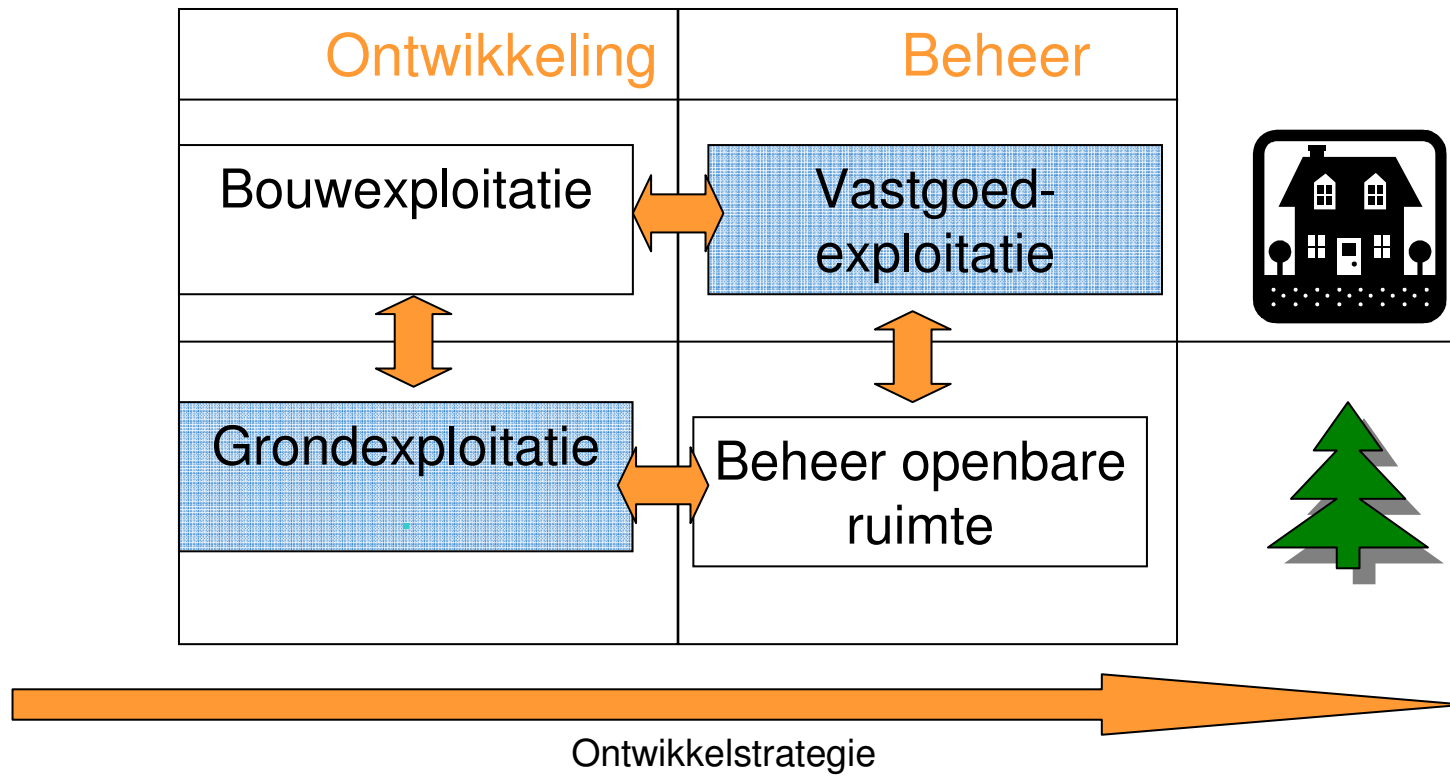
Conclusies met betrekking tot grondbeleid:

- ...
- ...

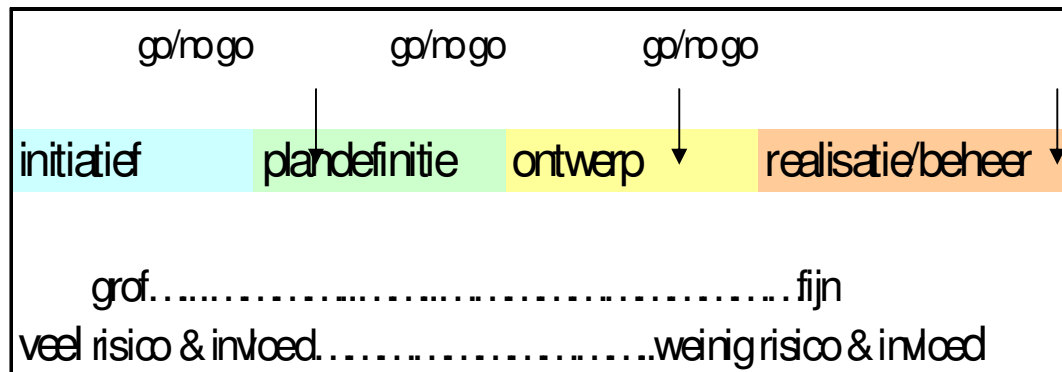


Module 2: Grondexploitatie

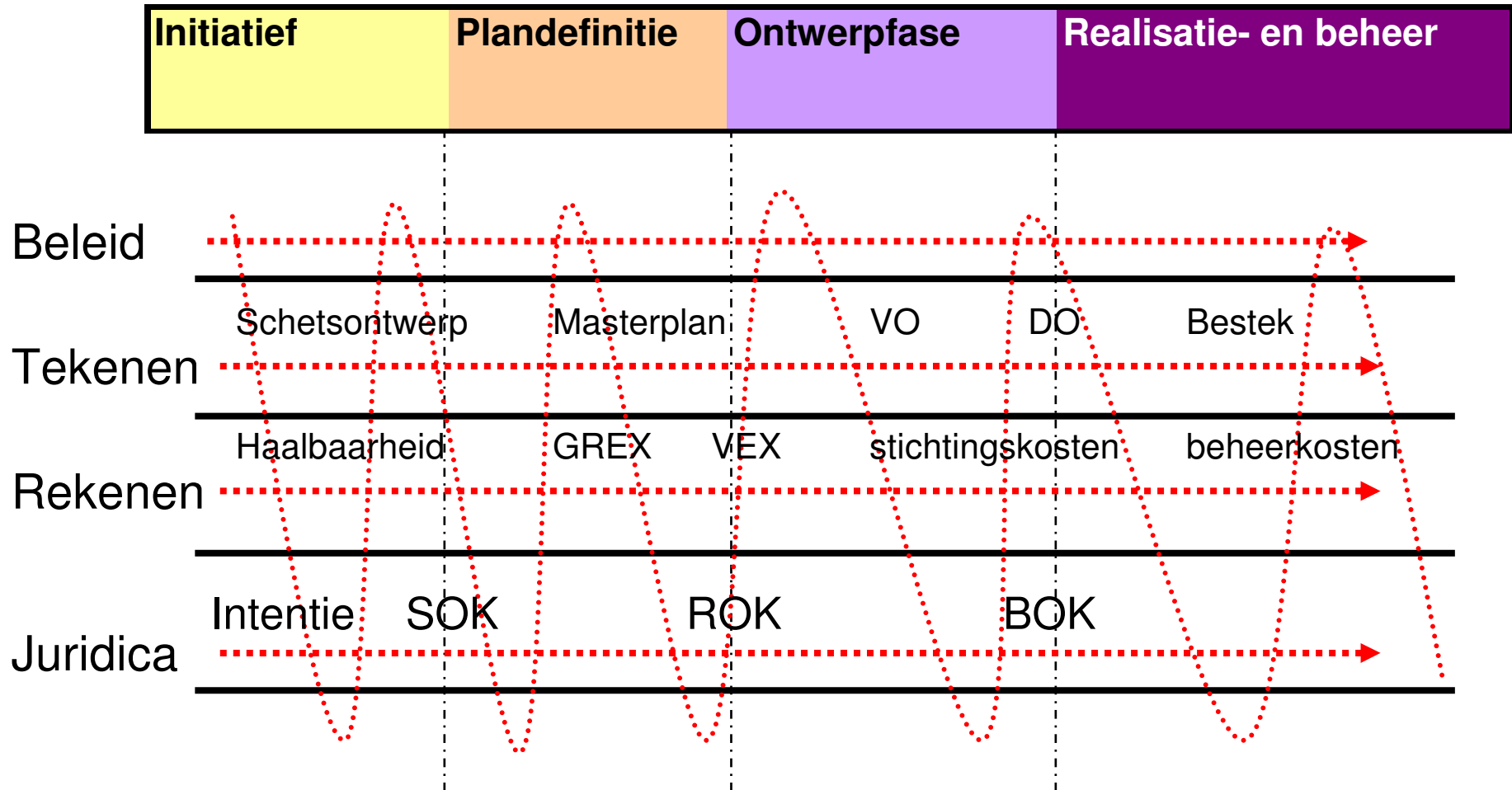
Rekensystematieken



Het planproces



Hoe: Het proces



A18					
A	B	C	D	E	F
Opbrengst DVD-films 2005 (in miljoenen)					
Titel	sep	okt	nov	dec	
Der Übergang	564	565	566	411	
Radiator	563	544	445	220	
Thermometer II	461	546	645	456	
Burgerking Art					
War Stars 4					
Vanille-ice Age					
The Lion Thing					
Schrik 2	954	189	9	321	
Forrest Bump	877	788		159	
Pirates van de Kale Bieten	99	66	8	753	
Dukes of Harsens	12	21	0	458	
Opgeteld	4119	4342	592	5331	
Gemiddelde					

Rekenen

Tekenen

- Taxateur
- Planeconoom
- Vastgoedeconoom
- Calculator
- Bouwkostendeskundige

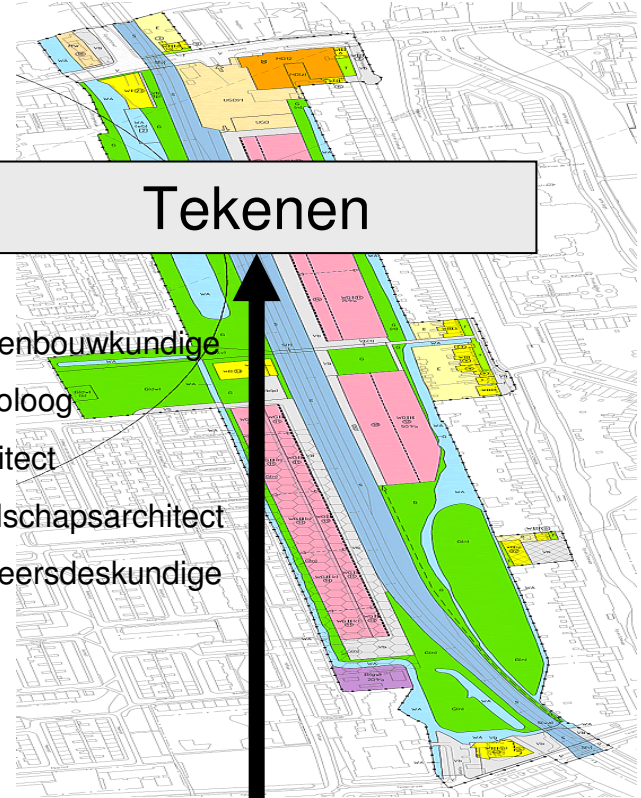
- Stedenbouwkundige
- Planoloog
- Architect
- Landschapsarchitect
- Verkeersdeskundige

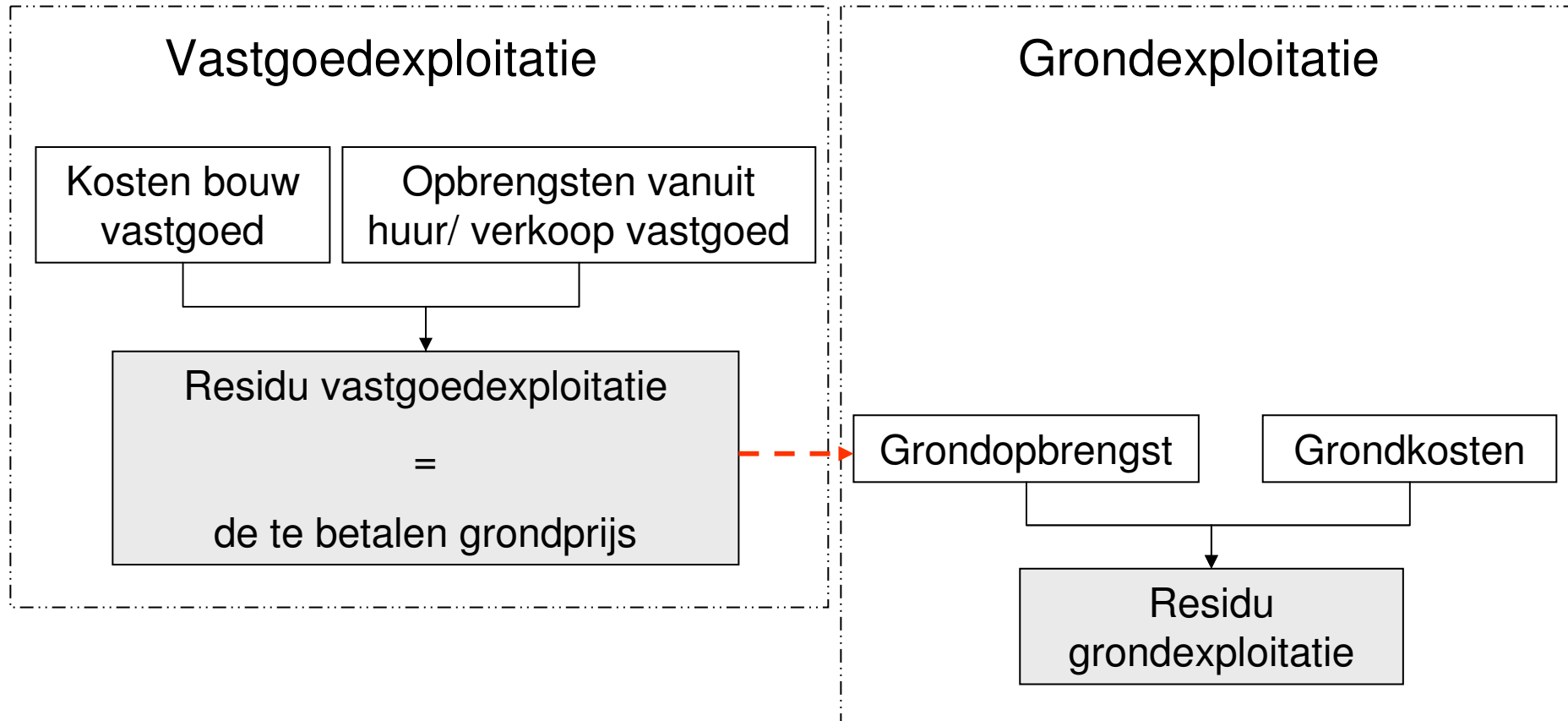
- Privaatrechtelijk
- Publiekrechtelijk
- Fiscaal
- Europees

Juridica



OVERHEID





Ruimtegebruik



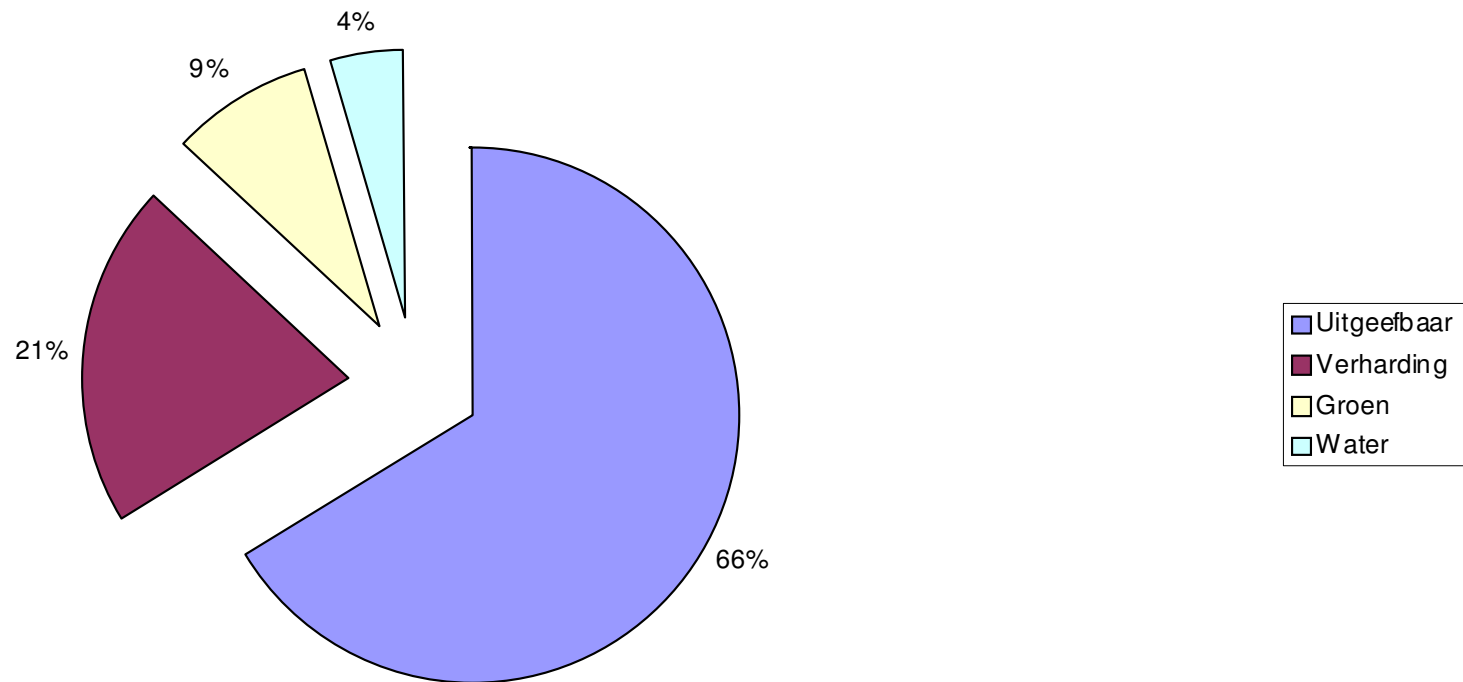
- In verschillende planfases: globaal of gedetailleerd
- Plangrens ligt vast
- m² zijn gedefinieerd
- Verhouding bruto/netto exploitatiegebied
- Bepaling aantal woningen/ha (dichtheid)
- Bepaling aantal m² bruto vloeroppervlak naar functie
- (plancapaciteit)
- Van groot belang voor transparantie en volledigheid van de grondexploitatie

Ruimtegebruik “Ons Plan”



Omschrijving	m2	% Bruto	% Netto	
Bruto plangebied		128.029	100%	
Buiten beschouwing		16.319	13%	
Bovenwijks groen	16.319		13%	
Archelogische vindplaats	-		0%	
Netto plangebied		111.710	87%	
Macro-milieu		-	0%	
Hoofdwegen	-		0%	
Hoofdwaterwegen	-		0%	
Wijkpark	-		0%	
Netto exploitatiegebied		111.710	87%	100%
Uitgeefbaar	73.845		58%	66%
Verharding	23.255		18%	21%
Groen & water	14.610		11%	13%

Ruimtegebruik in % van het netto exploitatiegebied





- BOEKWAARDE
- VERWERVING / Inbrengwaarde
- BODEM- EN GRONDWATERSANERING
- ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK
- SLOOPKOSTEN
- OPHOGING / GRONDVERBETERING
- BOUWRIJP MAKEN
- WOONRIJP MAKEN
- KUNSTWERKEN
- GROENVOORZIENING
- LICHTMASTEN EN BRANDKRANEN
- BIJKOMENDE WERKEN
- DIVERSEN

NUTSVOORZIENINGEN

ONVOORZIEN

PLANONTWIKKELINGSKOSTEN

PLANSCHADE

BIJDRAGE FONDSSEN

- Kunst (1% van bouw- en woonrijpmaken)
- Fonds bovenwijkse voorzieningen
- Fonds rood voor groen

OVERIGE / DIVERSE KOSTEN

- Verplaatsen volkstuinten

VERPLICHTINGEN

SUBSIDIES

WINSTNEMINGEN

Planbegeleidingskosten 1

- *Bestaan uit uren :*
- Planontwikkeling> initiatieffase/plandefinitiefase
 - Masterplan/structuurvisie
 - Div. onderzoeken (bodem, milieu, verkeer, planeconomie etc)
 - Overleg
 - Projectmanagement
- Planvoorbereiding> plandefinitiefase/ontwerpfase
 - Stedenbouwkundig plan
 - Planeconomie
 - Juridische begeleiding
 - projectmanagement
- Engineering> realisatie- en beheerfase
 - Matenplannen, groenplannen
 - Voorbereiding, toezicht en directie
 - Financiële bewaking

Planbegeleidingskosten 2



- Planontwikkeling 10%
- Planvoorbereiding 7-10%
- Voorbereiding en toezicht 10-15%
- **Totaal van uit te voeren werken: 30-35%**

Fondsvorming/Reserves

- Typen fondsen/Reserves

- Bovenwijks
- Kunst
- Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen
- Etc.

- Wettelijk kader Wro

- Structuurvisie
- Profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid (niet verplicht voor het private spoor)
- Instelling fonds noodzakelijk voor verhaal bovenplanse kosten bij het publiekrechtelijk spoor

Opbrengsten in de grondexploitatie



- Woningbouw
- Kantoren
- Bedrijven
- (Commerciële) voorzieningen
- Bijdragen en Subsidies

Berekening van de opbrengsten



- Kostprijs
- M²-prijzen
- Residuele waarde



Residuele waarde berekening

- Residuele waarde=
- 1 de waarde van een object dat resteert na aftrek van kosten.
- 2 de waarde die de koper van de grond *maximaal* voor de grond kan betalen, gegeven de marktwaarde van het object (Funda)
- Voorbeeld: woning 450m³ ,kavel 300m²

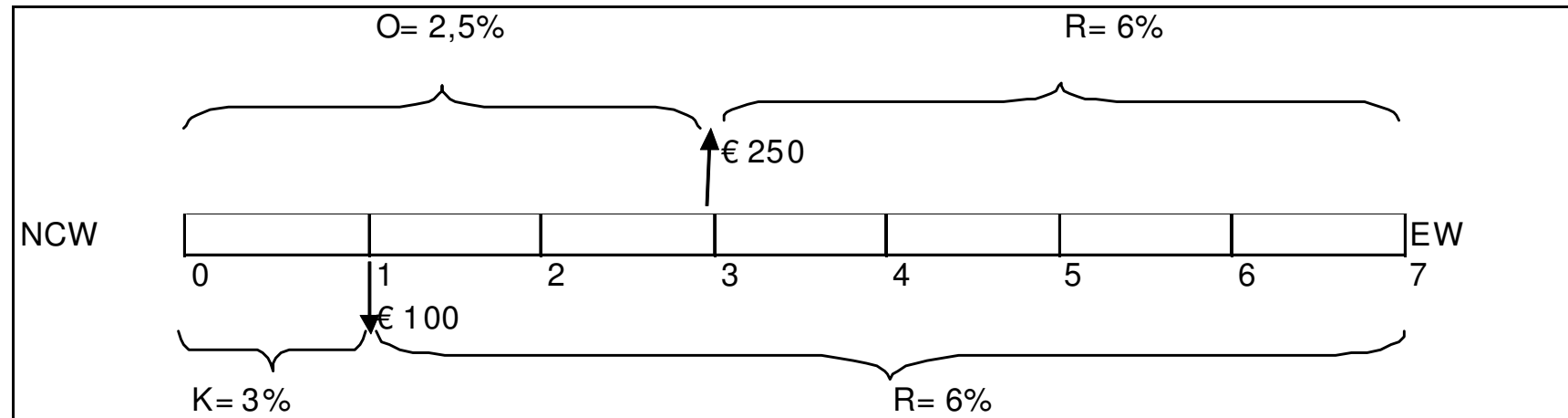
Von-waarde			€ 345.000
Von-waarde excl. BTW	19%		€ 289.916
Bouwkosten	€ 310	450	€ 139.500
AKW&R ontwikkelaar	10%		€ 13.950
Bijkomende kosten	20%		€ 27.900
Residuele waarde			€ 108.566

Principe Grondexploitatieberekening



- Kosten
- Kostenstijging
- Opbrengsten
- Opbrengstenstijging
- Rente
- Dynamische Eindwaarde Berekening
 - EW
 - NCW

Principe Grondexploitatieberekening



- Berekening naar Eindwaarde (EW) en naar Netto Contante Waarde (NCW)
- Kosten EW: $€100 \cdot (1+0,03)^1 \cdot (1+0,06)^6 = € 100 \cdot 1,46107 = € 146,11$
- Opbr. EW: $€ 250 \cdot (1+0,025)^3 \cdot (1+6\%)^4 = € 250 \cdot 1,35954 = € 339,89$
- Saldo op Eindwaarde : (positief) € 193,78
- Netto Contante Waarde : $€ 193,78 / ((1+6\%)^7) = € 128,87$



Voorbeeld Grondexploitatieberekening

Prijspeil 2005
 Startdatum 1-1-2005
 Einddatum 1-1-2012

Kostenstijging 3% per jaar
 Opbrengstenstijging 2% per jaar
 Rente 5% per jaar

VERDELING IN PROCENTEN

OMSCHRIJVINGEN	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal
KOSTEN	Aantal	prijs/eh	Totaal						
Verwerving	500.000	30	€ 15.000.000	70%	30%				100%
Aanleg hoofd infra	25.000	100	€ 2.500.000		25%	25%		25%	100%
Bovenwijks groen + infra	65.000	60	€ 3.900.000		20%	10%	20%	10%	100%
Verharding & Riolering	70.000	150	€ 10.500.000			50%	50%		100%
Groen & water	65.000	40	€ 2.600.000			40%	10%	20%	100%
Bijdrage aan fondsen	275.000	10	€ 2.750.000			50%	10%	20%	100%
POK		30%	€ 1.530.000	20%	20%	10%	10%	10%	100%
Onvoorzien		25%	€ 9.695.000	10%	15%	15%	15%	15%	100%
INVESTERINGEN	excl. BTW		€ 48.475.000						

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal
10.500.000	4.500.000	-	-	-	-	-	-	€ 15.000.000
-	625.000	625.000	-	625.000	-	625.000	-	€ 2.500.000
-	780.000	390.000	-	780.000	390.000	-	1.560.000	€ 3.900.000
-	-	5.250.000	-	5.250.000	-	-	-	€ 10.500.000
-	-	-	1.040.000	260.000	520.000	260.000	520.000	€ 2.600.000
-	-	-	1.375.000	-	1.375.000	-	-	€ 2.750.000
306.000	306.000	153.000	153.000	306.000	153.000	153.000	-	€ 1.530.000
969.500	1.454.250	1.454.250	1.454.250	1.454.250	1.454.250	1.454.250	-	€ 9.695.000
11.775.500	7.665.250	7.872.250	4.022.250	8.675.250	3.892.250	2.492.250	2.080.000	€ 48.475.000

OPBRENGSTEN	m2	Aantal	Totaal	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal
Huurwoningen												
grondgebonden	18.480	132	€ 10.000,00				50%		50%			100%
appartementen	5.280	66	€ 10.000,00				50%		50%			100%
Totaal huur	23.760	198	€ 1.980.000									0%
Koopwoningen												
grondgebonden rijwoning	29.700	198	€ 160,00				50%		50%			100%
2/1 kap woningen	102.960	396	€ 250,00				50%	25%	25%			100%
vrijstaande woningen	83.160	198	€ 350,00				0%	25%	25%	50%		100%
appartementen middel	12.540	132	€ 20.000,00				50%		50%			100%
appartementen groot	22.770	198	€ 30.000,00				50%		50%			100%
Totaal Koop	-	1.122	€ 68.178.000									0%
Kantoren												
Kantoren												0%
Totaal kantoren	-	-	€ -									0%
OPBRENGSTEN	excl. BTW	1.320	€ 70.158.000									

-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ -
-	-	-	-	-	-	-	660.000	-	660.000	-	-	€ 1.320.000
-	-	-	-	-	-	-	330.000	-	330.000	-	-	€ 660.000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ -
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ -
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ -
-	-	-	-	-	-	-	2.376.000	-	2.376.000	-	-	€ 4.752.000
-	-	-	-	-	-	-	12.870.000	6.435.000	6.435.000	-	-	€ 25.740.000
-	-	-	-	-	-	-	-	7.276.500	7.276.500	14.553.000	-	€ 29.106.000
-	-	-	-	-	-	-	1.320.000	-	1.320.000	-	-	€ 2.640.000
-	-	-	-	-	-	-	2.970.000	-	2.970.000	-	-	€ 5.940.000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ -
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ -
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ -
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ -
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€ -
0	0	0	20.526.000	13.711.500	21.367.500	14.553.000	0	€ 70.158.000				

Kostenstijging		€ 4.530.497
Inkomstenstijging		€ 7.208.866
Nominaal saldo		
Rente		€ 2.167.412
Saldo op Eindwaarde		€ 22.193.957
Netto Contante Waarde	op 1/1/2003	controle € 15.021.744
Netto Contante Waarde	op 1/1/2003	controle € 15.021.744

175.327	347.510	603.769	438.412	1.234.199	687.117	527.935	516.226
-	-	-	1.473.101	1.277.951	2.458.693	1.999.121	-
11.950.827-	8.012.760-	8.476.019-	17.538.438	5.080.002	19.246.826	13.531.936	2.596.226-
5.280.460-	2.990.277-	2.608.914-	4.306.095	945.961	2.496.820	1.027.478	64.114-
11.662.813-	7.447.289-	7.502.719-	14.785.240	4.078.609	14.716.955	9.854.384	1.800.623-



Conclusies

Conclusies met betrekking tot grondexploitatie:

- ...
- ...



Pauze



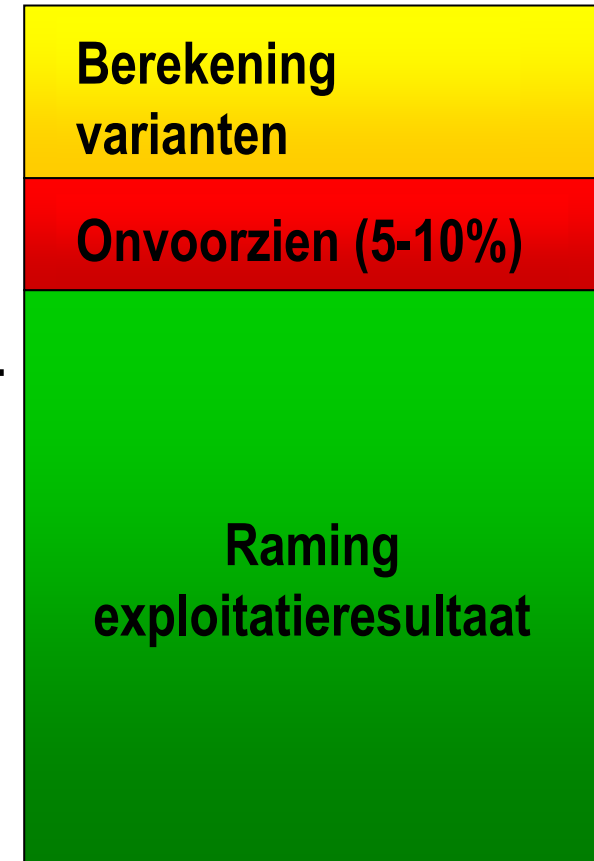
Module 3: Risicomanagement Grondexploitatie

Module 3: Risicomanagement

- Risico's in Grondexploitatie
- Risicoanalyse
 - Risico's definiëren
 - Risico's kwantificeren
 - Risico's beheersen
- Risicomanagement
- Weerstandsvermogen
- Grip houden en bijsturen
- Conclusies

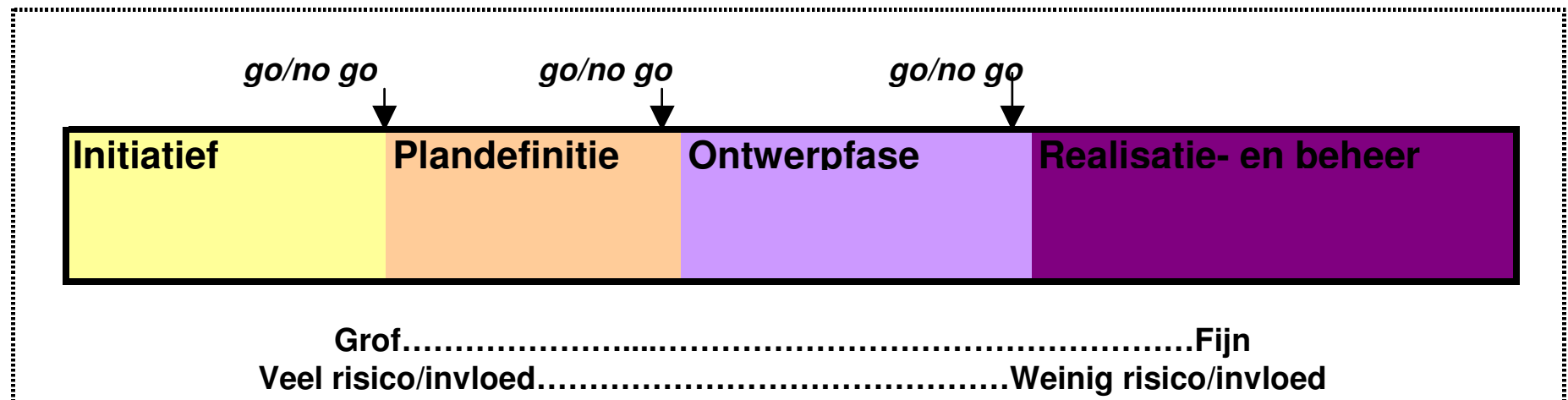
Risico's in Grondexploitatie

- Actueel thema
- Ingewikkelde materie
- Project versus Portefeuille
- In het verleden behaalde resultaten...



Risico's definiëren

- Ramingsonzekerheden en bijzondere gebeurtenissen
- Risiconiveau (project, organisatie, omgeving)
- Planfase



- Inventarisatiewijze per project

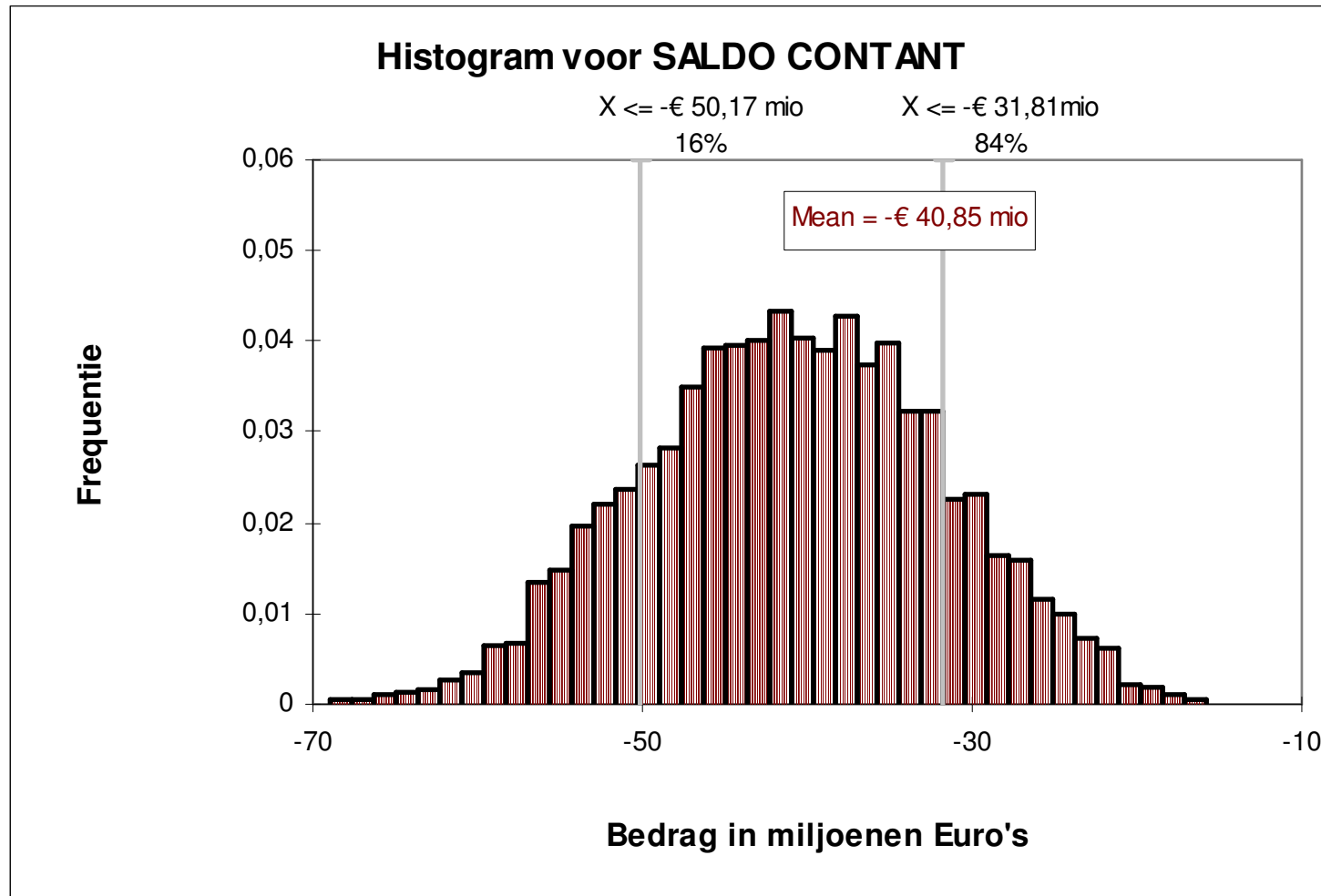
Risico's kwantificeren (1)



- Bandbreedtes bij ramingsonzekerheden
- Kans maal gevolg bij bijzondere gebeurtenissen
- Modelleerniveaus (Scenario, Gevoeligheid, Monte Carlo)

	Kans		Gevolg	
1	Onwaarschijnlijk	< 5%	Nihil	< € 250.000,=
2	Mogelijk	5–15%	Klein	€ 250.000,= - € 500.000,=
3	Waarschijnlijk	15–30%	Aanzienlijk	€ 500.000,= - € 1.000.000,=
4	Zeer waarschijnlijk	30–50%	Groot	€ 1.000.000,= - € 3.000.000,=
5	Vrijwel zeker	> 50%	Immens	> € 3.000.000,=

Risico's kwantificeren (2)





Risico's beheersen

Beheersmaatregel per gedefinieerd risico:

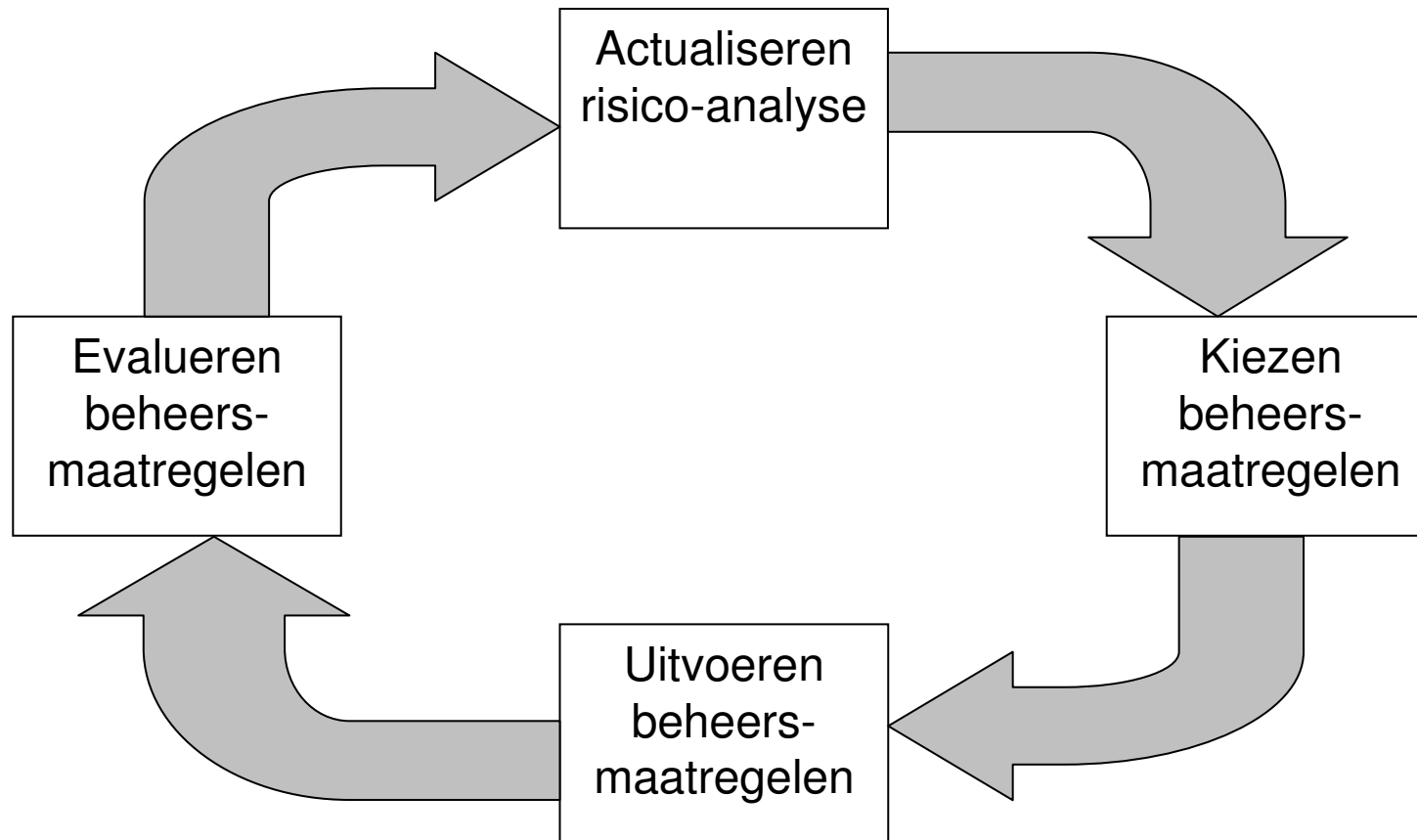
- Nader onderzoek
- Verzekereren / Delen
- Accepteren / Afdekken



Risicomanagement (1)

- Goede risicoanalyse omvat drie fasen (inventariseren, kwantificeren, beheersen)
- Risicoanalyse staat of valt met goede inventarisatie
- Wijze van kwantificeren (rekenmodel) bepalend voor analysesystematiek
- Risicoanalyse heeft alleen nut als basis voor risicomanagement

Risicomanagement (2)





Grip houden & Bijsturen

Overwegingen bij risicomanagement:

- Risicoanalyse in alle fasen van het planproces
- Risico's continu monitoren (risicomanagement)
- Keuze maken voor het niveau van modelleren en analyseren



Conclusies

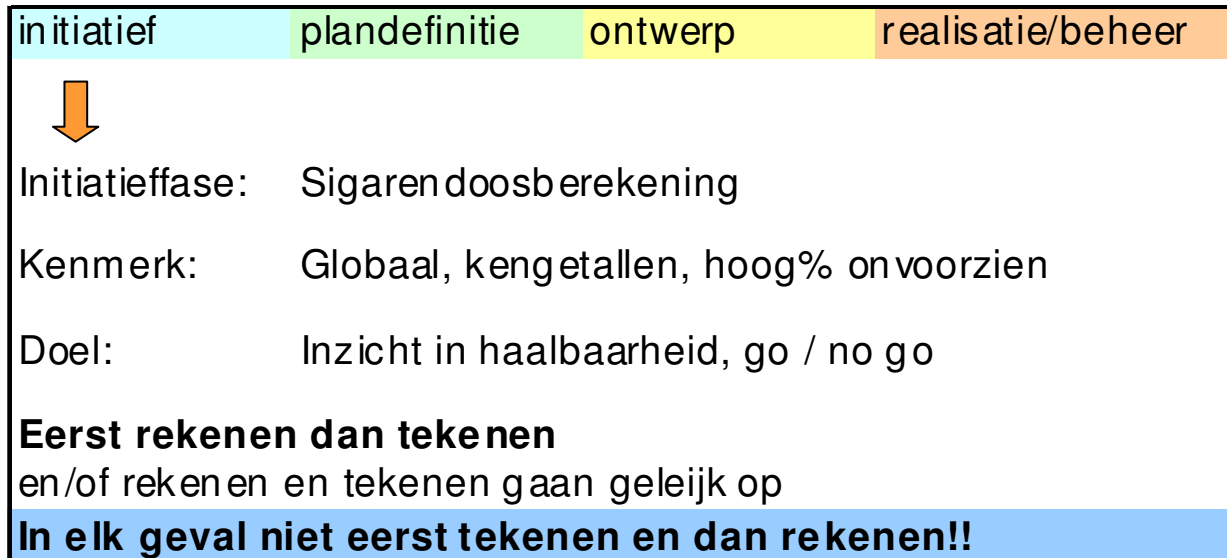
Conclusies met betrekking tot risicomanagement:

- ...
- ...



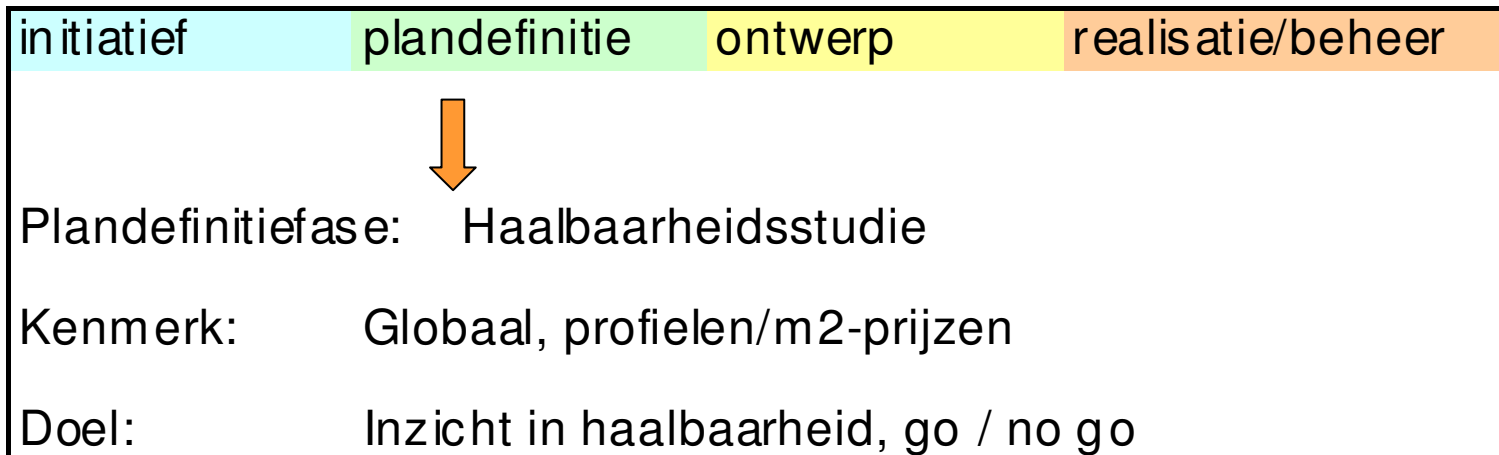
Module 4: Informatievoorziening

Informatie tijdens planproces



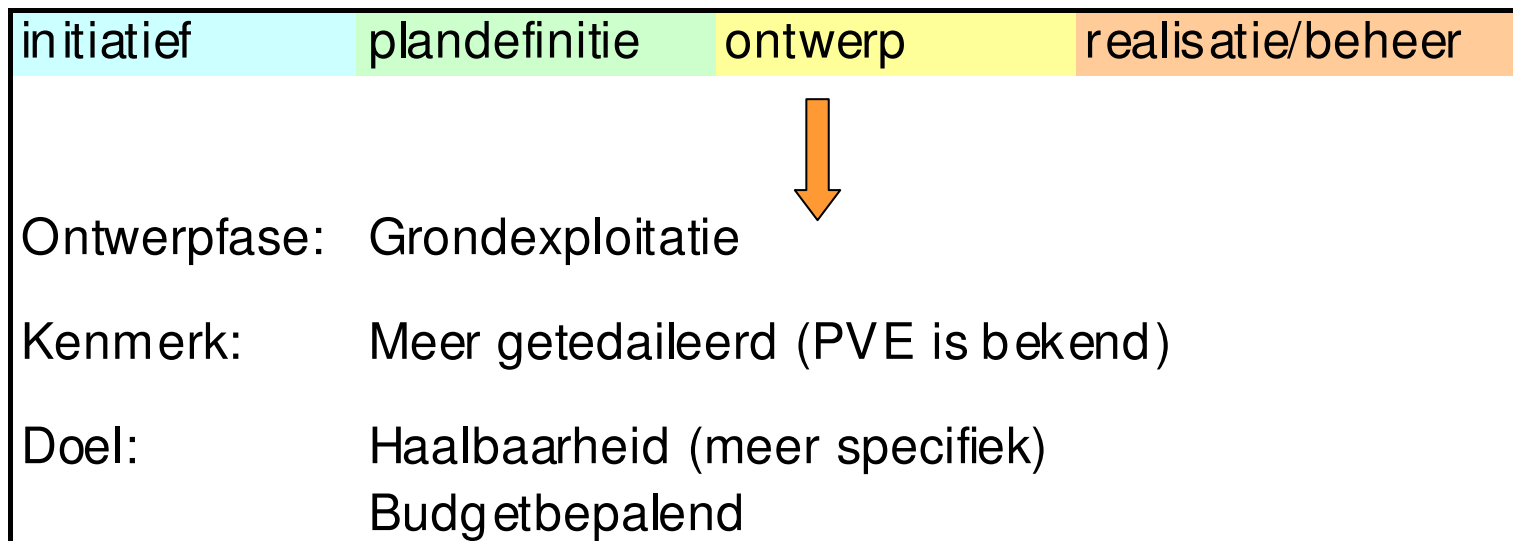
informatiebehoefte: startdocument/-memo tbv toekennen
werkkrediet en formulering uitgangspunten / pve

De grondexploitatie in het planproces



Informatiebehoefte: tussentijdse voortgangsrapportage via kwarap/marap/begroting/jaarrekening (actualisering grex)

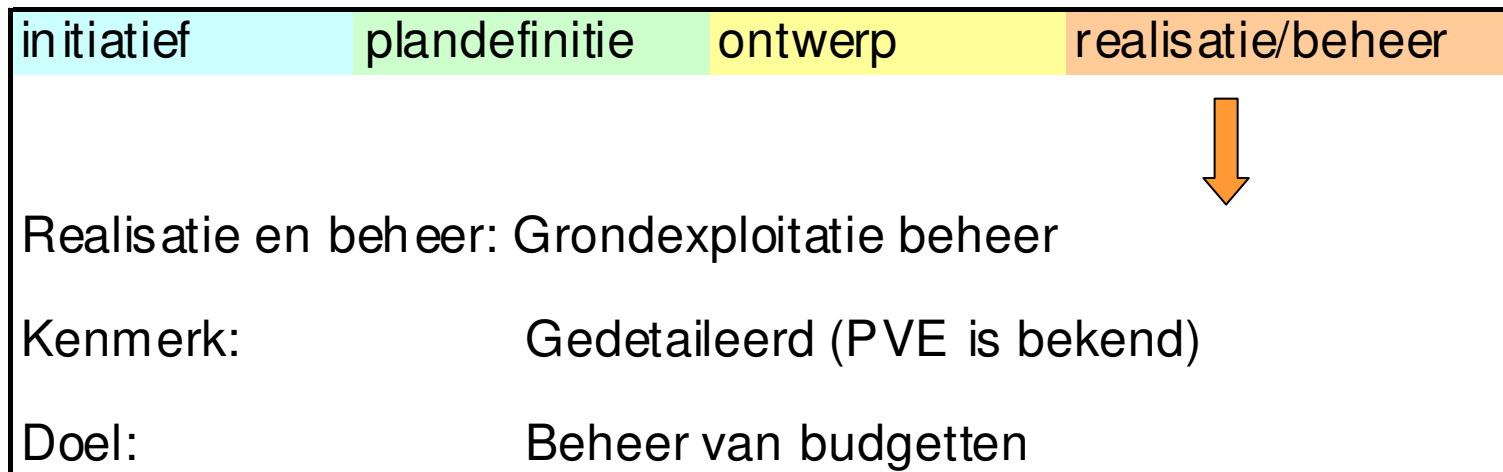
De grondexploitatie in het planproces



Informatiebehoefte: tussentijdse voortgangsrapportage via kwarap/marap/begroting/jaarrekening

Vaststellen grondexploitatie bij vaststelling Best.plan

De grondexploitatie in het planproces



Informatiebehoefte: tussentijdse voortgangsrapportage via kwarap/marap/begroting/jaarrekening (actualisering grex)

Significante planwijzigingen vertalen door herziening grex

Aanvullende documenten



- Meerjarenperspectief
- Grondprijzenbrief
- Weerstandsvermogen
- Weerstandscapaciteit
- Overzicht stedelijke programmering
- Besluit rekenparameters

Meerjarenperspectief

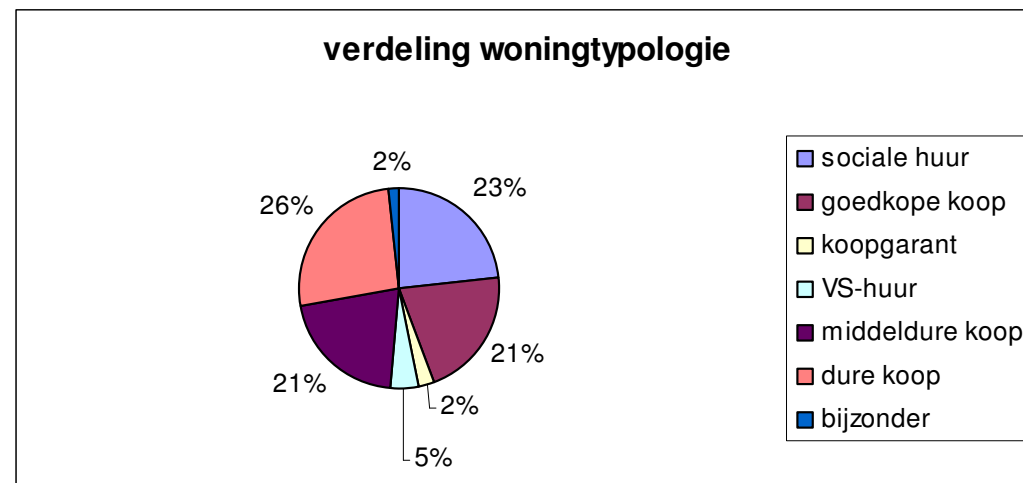
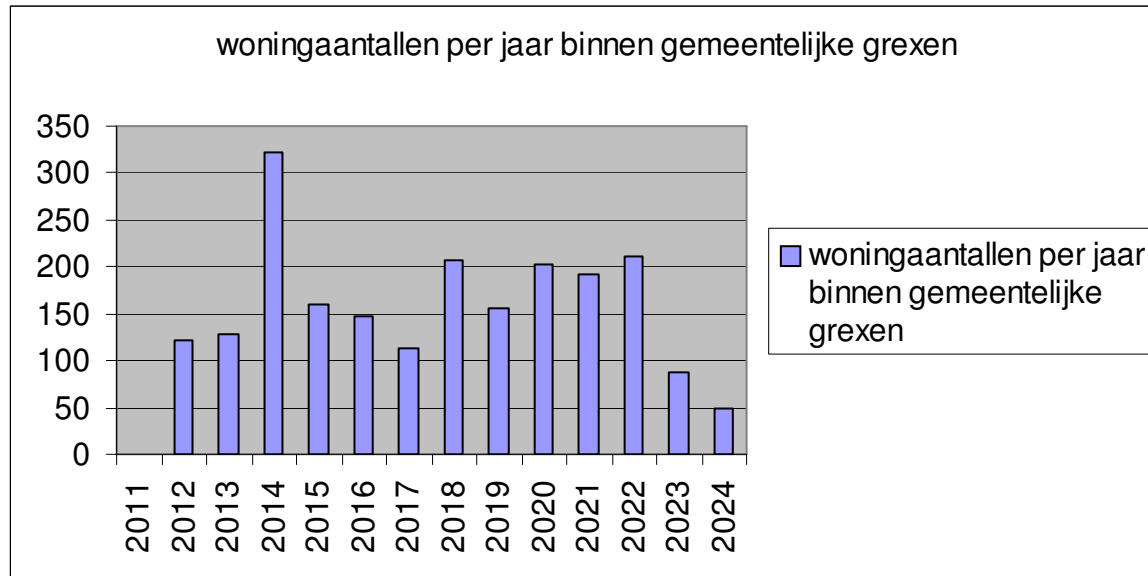


- Overzicht alle grondexploitaties
- Actieve en zogenaamde NNIEGG
- Reserves
- Voorzieningen
- Weerstandsvermogen
- Risico's
- Evt afdrachten aan AD

Bevindingen woningbouwprogramma



Spoor 1





Conclusies

Conclusies met betrekking tot informatievoorziening:

- ...
- ...



Samenvatting & Eindconclusies