Informatiebijeenkomst

Grondexploitaties en de invloed van programmatische keuzes

Bart van Huit

GEMEENTE Medemblik

Inhoud presentatie

- Grondexploitaties
- Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG)
- Reserve Grondbedrijf

- Toelichting fictief project
- Gevolgen woningbouwprogramma:
  - Uitgangspunten huidige woonbeleid
  - Effect meer goedkope woningen
  - Effect kleinere goedkope woningen

Doel sessie: wat is een grondexploitatie en wat is de invloed van verschillende keuzes in het woningbouwprogramma

GEMEENTE Medemblik

Grondexploitatie

- De financiële vertaling van het productieproces dat (ruwe) grond omzet in grond voor een (andere) gewenste bestemming. Dit is een overzicht van grondopbrengsten en grondkosten uitgezet in de tijd, rekening houdend met opbrengsten- en kostenstijgingen en rentetoerekening
- Helpt gemeentebestuur om financiële beslissingen te nemen
- Uitgangspunt: alleen grondexploitatie openen bij positief saldo
- Herziening minimaal een keer per jaar via MPG

GEMEENTE Medemblik

Grondexploitatie

- Kosten en opbrengsten niet op gelijke momenten
- Verspreid in de tijd
- Rentekosten en –opbrengsten
- Kosten- en opbrengstenstijgingen

GEMEENTE Medemblik

Onderdelen grondexploitatie

- Kosten
- Opbrengsten
- Fasering
- Plankaart met plangrens en ruimtegebruik
- Programmering
- Risico-analyse

GEMEENTE Medemblik

Boekwaarde, Nominale waarde, Netto Contante Waarde, Eindwaarde

Boekwaarde:
- Saldo gerealiseerde kosten en opbrengsten

Nominale Waarde:
- De waarde op dit moment zonder invloed van tijd

Netto Contante Waarde (NCW):
- Waarde van toekomstige kasstromen vandaag
- Rekent terug met rente/discount factor

Eindwaarde (EW)
- Waarde van kasstromen op einddatum
- Rekent vooruit met samengestelde rente

$$NCW = \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

t = periode van de cash flow
i = disconteringsvoet
R_t = netto cash flow

De formule is:

$$EW = \sum_{t=0}^{n} C_t \cdot (1+r)^{(n-t)}$$

waarbij:

- C_t = kasstroom in periode t
- r = rentevoet/disconteringsvoet
- n = aantal perioden

GEMEENTE Medemblik

Fasering grondexploitatie

- Voorbereiding: grondverwerving, planvorming, begroting (GREX).
- Ontwikkeling: bouwrijp maken, fasering deelgebieden, kaveluitgifte.
- Realisatie: bouw woningen/voorzieningen, aanleg openbare ruimte.
- Afronding: woonrijp maken, overdracht beheer, afsluiten exploitatie.

GEMEENTE Medemblik

Kosten grondexploitatie

- Verwerving onroerende zaken
- Sloopkosten
- Saneringskosten
- Bouw- en woonrijp maken
- Planontwikkelingskosten (POK)
- Voorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU)
- Afdracht bovenwijkse voorzieningen
- Planschade
- Tijdelijk beheer

Gemeente Medemblik

Opbrengsten grondexploitatie

- Veelal grondopbrengsten uit grondverkoop
- Bijdragen
- Subsidies
- Overige inkomsten (pacht / tijdelijke verhuur etc.)

Grondprijsbeleid in Medemblik

- Sinds 2024 vastgelegd in grondprijzenbrief
- Vaste prijzen voor sociale huur en maatschappelijke doeleinden
- Taxatie wanneer biedprocedure niet van toepassing is
- Residueel heeft de voorkeur
- Taxateur kan echter gemotiveerd afwijken van dit uitgangspunt

GEMEENTE Medemblik

Taxatie methodieken

Comparatieve methode:

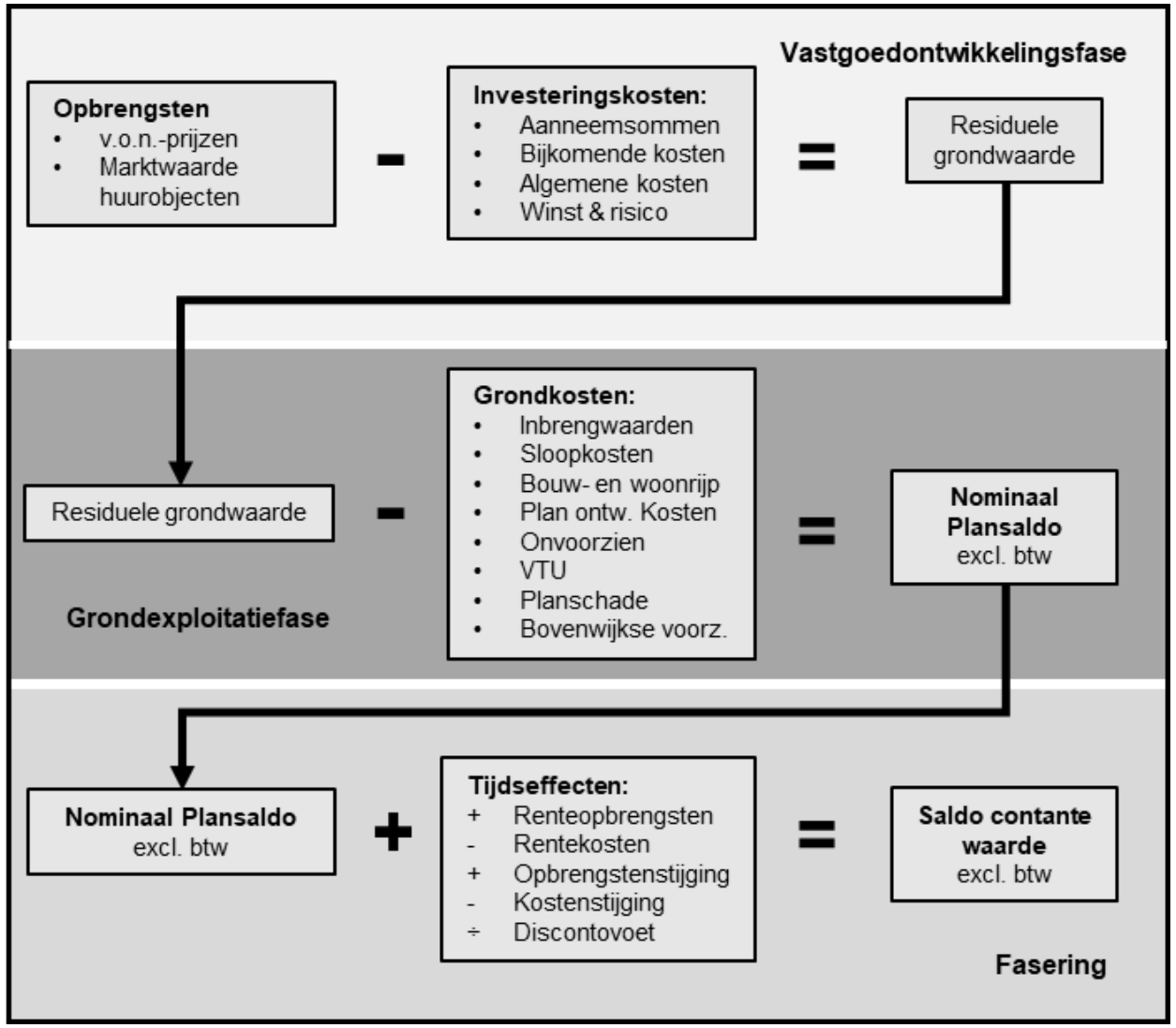
- Waarde via vergelijkbare transacties
- Eenvoudig & transparant
- Minder geschikt bij unieke objecten

Residuele grondwaarde methode:

- Waarde = opbrengst vastgoed – stichtingskosten
- Nauwkeuriger en gebaseerd op opbrengstpotentie
- Gevoelig voor aannames

GEMEENTE Medemblik

Residuele grondopbrengsten



Risico’s

- Markt: dalende prijzen, minder vraag
- Kosten: overschrijding bij bouwrijp maken, grondverwerving
- Planologie: vertraging vergunningen/beleid
- Financiën: rente, financieringsproblemen
- Realisatie: vertraging, bouwproblemen
- Omgeving: bezwaar, milieubeperkingen
- Partners: afhankelijkheid samenwerking
- Externe factoren: economie, wetgeving

GEMEENTE Medemblik

Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG)

- Jaarlijkse actualisatie van alle grondexploitaties

- Per grondexploitatie:
  - Actualisatie boekwaarden
  - Kosten en opbrengsten indexeren
  - Planinhoudelijke wijzigingen en actualisaties
  - Risico-analyses (kwalitatief en kwantitatief)
  - Winstnemingen en verliesvoorzieningen

- Grondprijzenbrief en parameternotitie

- Saldo laatst vastgestelde MPG op eindwaarde: € 2,3 mln. (positief)

GEMEENTE Medemblik

Winstneming en verliesvoorziening

- Winstneming: PoC-methode
- % gerealiseerde opbrengsten * % gerealiseerde kosten = PoC
- PoC * verwachte winst = winstneming
- Winstneming wordt toegevoegd aan reserve

- Verliesvoorziening: ter hoogte negatieve resultaat op NCW

GEMEENTE Medemblik

Risico’s en reserve

- Risicoanalyse per project uitgevoerd
- Afdekking via positief resultaat grondexploitatie
- Saldo onvoldoende? Risico gedekt uit Reserve Grondbedrijf
- Minimale omvang reserve: 20% boekwaarde alle grondexploitaties
- Reserve wordt gevoed uit (tussentijdse) winstnemingen

GEMEENTE Medemblik

Vragen?

- Grondexploitaties
- MPG
- Reserve Grondbedrijf

GEMEENTE Medemblik

Verdieping: Invloed woningbouwprogramma op financiële haalbaarheid

GEMEENTE Medemblik

Relatie programmering en opbrengsten

- Huidige woningprogramma op basis van Woningbouwkader:
  - 35% sociale huur (grondprijzen vastgelegd in prestatieafspraken)
  - 10% goedkope koop)
  - 25% betaalbare koop) Residuele grondwaardebepaling
  - 30% vrije sector)
- Traditioneel: rij- en hoekwoningen, 2-1-kap, vrijstaande woningen
- Appartementen: met name in betaalbare segment 65 tot 85 m²
- Grote behoefte aan goedkope en betaalbare woningen

- Afwijken van de programmatische uitgangspunten heeft financiële gevolgen
- Voorbeeldcasus

GEMEENTE Medemblik

Sociale- en middenhuur

- Sociale huur maximaal huurniveau: € 900,07
- Middenhuur maximaal huurniveau: € 1.184,83

Grondwaarden:

- Sociale huur: conform prestatieafspraken

- Middenhuur door corporaties: conform prestatieafspraken
- Overige partijen: grondprijs op basis van taxatie

GEMEENTE Medemblik

Betaalbare- en goedkope koop

- Prijsgrens betaalbaar: € 405.000
- Prijsgrens goedkoop: € 283.500 (70% van betaalbare koop)
- Jaarlijks geïndexeerd, landelijk vastgesteld

Grondwaarden: markconforme verkoopprijs

- Grondprijs: tender/taxatie (bij voorkeur residueel)

- Gemeente verleent geen subsidies aan ontwikkelaars (staatssteun)
- Betaalbaar bouwen: kleinere woningen / goedkopere (conceptuele) bouw

GEMEENTE Medemblik

Fictief voorbeeld: uitleglocatie op agrarisch perceel

- Grondgebruik

Ruimtegebruik	Oppervlakte (in m²)	Percentage
Totaal plangebied	**60.000**	***100%***
Uitgeefbaar	24.850	***41%***
Verharding	12.047	***20%***
Groen	18.103	***30%***
Wadi	1.250	***2%***
Water	3.750	***6%***

- Toelichting
  - Minimaal 30% van openbaar gebied groen, door hindercirkels e.d. groter gebied niet-uitgeefbaar en dus groen ingericht
  - Watercompensatie 10-15% over verharding + uitgeefbaar
  - Aantal parkeerplaatsen conform vastgestelde parkeernormen
  - Parkeren bij vrije sector (gedeeltelijk) op eigen terrein
  - Restant is uitgeefbaar

GEMEENTE Medemblik

Fictief voorbeeld: uitleglocatie op agrarisch perceel

- Kosten (nominaal)

Kosten (nominaal)	EUR
Verwerving	1.000.000
Sloop	25.000
Bouwrijpmaken*	2.491.222
Woonrijpmaken*	4.135.665
POK	680.000
VTU	997.783
Planschade, boekwaarde rente, overige kosten	600.000
Afdracht bovenwijkse voorzieningen*	82.200
Totaal	**10.011.869**

* afhankelijk van ruimtegebruik

GEMEENTE Medemblik

Uitgangssituatie: Woondeal

- Programma:

Programma	aantal	Aandeel	m2 kavel	M2 uitgeefbaar	GW/kavel	Opbrengst
Sociaal	48	*35%*	100	4.795	€ 20.500	€ 982.975
Kleine goedkope koop	-	*0%*	40	-	€ 25.000	€ -
Goedkope koop	-	*0%*	75	-	€ 40.000	€ -
Betaalbare koop	48	*35%*	120	5.754	€ 75.000	€ 3.596.250
Vrije sector	41	*30%*	350	14.385	€ 150.000	€ 6.165.000
Totaal	**137**	**100%**		**24.934**		**€ 10.744.225**

- Resultaat € 0,7 mln. (nominaal)

GEMEENTE Medemblik

Programma en resultaat conform Woonvisie

- 10% goedkope koop als onderdeel van 35% betaalbare koop
- Aantal woningen stijgt met 3
- Opbrengsten dalen met € 250.000

Programma	aantal	Aandeel	m2 kavel	M2 uitgeefbaar	GW/kavel	Opbrengst
Sociaal	49	*35%*	100	4.900	€ 20.500	€ 1.004.500
Kleine goedkope koop	-	*0%*	40	-	€ 25.000	€ -
Goedkope koop	14	*10%*	75	1.050	€ 40.000	€ 560.000
Betaalbare koop	35	*25%*	120	4.200	€ 75.000	€ 2.625.000
Vrije sector	42	*30%*	350	14.700	€ 150.000	€ 6.300.000
Totaal	**140**	**100%**		**24.850**		**€ 10.489.500**

- Kosten ongeveer gelijk;
- resultaat € 0,5 mln. (nominaal)

GEMEENTE Medemblik

Scenario: geen vrije sector

- In plaats van 30% vrije sector 55% betaalbare koop
- Aantal woningen stijgt ten opzichte van Woonvisie met 56
- Opbrengsten dalen met € 200.000

Programma	aantal	Aandeel	m2 kavel	M2 uitgeefbaar	GW/kavel	Opbrengst
Sociaal	69	*35%*	100	6.860	€ 20.500	€ 1.406.300
Kleine goedkope koop	-	*0%*	40	-	€ 25.000	€ -
Goedkope koop	20	*10%*	75	1.470	€ 40.000	€ 784.000
Betaalbare koop	108	*55%*	120	12.936	€ 75.000	€ 8.085.000
Vrije sector	-	*0%*	350	-	€ 150.000	€ -
Totaal	**196**	**100%**		**21.266**		**€ 10.275.300**

- Kosten stijgen met € 0,9 mln. (veel meer verharding in verband met parkeren in openbaar gebied en aanleg wegen)
- resultaat € 0,7 mln. negatief (nominaal)

GEMEENTE Medemblik

Scenario: goedkope koop i.p.v. betaalbare koop

- In plaats van 10% goedkope koop 35% goedkope koop; 0% betaalbare koop
- Aantal woningen stijgt ten opzichte van Woonvisie met 9
- Opbrengsten dalen met € 983.000

Programma	aantal	Aandeel	m2 kavel	M2 uitgeefbaar	GW/kavel	Opbrengst
Sociaal	53	*35%*	100	5.300	€ 20.500	€ 1.086.500
Kleine goedkope koop	-	*0%*	40	-	€ 25.000	€ -
Goedkope koop	53	*35%*	75	3.975	€ 40.000	€ 2.120.000
Betaalbare koop	-	*0%*	120	-	€ 75.000	€ -
Vrije sector	42	*30%*	350	14.700	€ 150.000	€ 6.300.000
Totaal	**149**	**100%**		**23.975**	**€ 310.500**	**€ 9.506.500**

- Kosten stijgen nauwelijks
- Resultaat € 0,5 mln. negatief (nominaal)

GEMEENTE Medemblik

Scenario: kleine goedkope koopwoningen

- Segmentering blijft 35/10/25/30
- Aantal woningen stijgt ten opzichte van Woonvisie met 3
- Opbrengsten dalen met € 169.000

Programma	aantal	Aandeel	m2 kavel	M2 uitgeefbaar	GW/kavel	Opbrengst
Sociaal	51	*35%*	100	5.100	€ 20.500	€ 1.045.500
Kleine goedkope koop	20	*10%*	40	800	€ 25.000	€ 500.000
Goedkope koop	-	*0%*	75	-	€ 40.000	€ -
Betaalbare koop	35	*25%*	120	4.200	€ 75.000	€ 2.625.000
Vrije sector	41	*30%*	350	14.350	€ 150.000	€ 6.150.000
Totaal	**143**	**100%**		**24.450**	**€ 310.500**	**€ 10.320.500**

- Kosten stijgen met ca. € 80.000
- Resultaat ca. € 0,2 mln. positief (nominaal)

GEMEENTE Medemblik

Resume diverse scenario's

- Samenvatting gevolgen segmentering op aantal woningen en financieel resultaat

Scenario	Aantal woningen	Resultaat (x mln.)
Woondeal	137	€ 0,7
Woonvisie (35/10/25/30)	140	€ 0,5
Geen vrije sector (35/10/55/0)	196	€ -0,7
Geen betaalbare koop (35/35/0/30)	149	€ -0,5
Woonvisie met kleine goedkope koop	143	€ 0,2

- Aantal woningen schommelt rond 140, alleen zonder vrije sector veel meer woningen mogelijk
- Zonder betaalbare woningen en/of vrije sector financieel geen haalbaar plan

GEMEENTE Medemblik

Kleinere woningen: meer woningen voor 1 persoons huishoudens

- Goedkope koop in Medemblik: kleine appartementen of rug-aan-rug woningen van ca 60 m²



3D plattegrond dak vooraanzicht



3D plattegrond dak achteraanzicht



Woningen voor 1-persoonshuishoudens











GEMEENTE Medemblik

Voorbeelduitwerking

- Appartementen lijken het meest geschikt
- Scenario met studio’s i.p.v. goedkope BeBo’s
- Uitgangspunt appartement 40 m²
- Geschatte marktwaarde ca. € 200.000
- Hoge V.O.N-prijs per m², echter ook hoge bouwkosten i.v.m. kleinere oppervlakte
- Lagere grondwaarde, maar ook kleiner kaveloppervlak



- Afzetbaarheid woningen onbekend
- Passende parkeernorm vaststellen
- Financiële impact beperkt; wel meer (goedkope) woningen

GEMEENTE Medemblik

Conclusies – Vragen?

- Grondexploitatie alleen haalbaar met voldoende vrije sector en betaalbare woningbouw
- Met name vrije sector noodzakelijk om sociale huur te kunnen realiseren
- Woningbouwprogramma bepalend in opbrengsten, ruimtegebruik en kosten

- Kleine woonvormen wordt nog weinig toegepast
- Concrete marktvraag onbekend
- Financieel uitdagend

GEMEENTE Medemblik

Bedankt!

GEMEENTE Medemblik