



Grondexploitaties, Waar gaat het om?

Presentatie gemeenteraad Wijchen

Martijn Kooiman – PAS bv

5 september 2019

Inhoud / Agenda

1. De grondexploitatie (definitie)
2. Grondbeleid als basis voor ontwikkeling
3. Het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording)
4. De grondexploitatie (techniek)
5. Het MPG (Meerjaren Perspectief Grondexploitaties)
6. Planning & Control cyclus
7. Doorkijk nieuwe plannen Wijchen

Wat is een grondexploitatie? (definitie)

Een begroting om de kosten en opbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld te brengen.

Doel van een grondexploitatie: Inzicht in financiële gevolgen van een ruimtelijk ontwikkelingsplan.

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van de grondexploitatie ligt bij de raad (zie art. 189 gemeentewet)

Grondexploitatie

KOSTEN

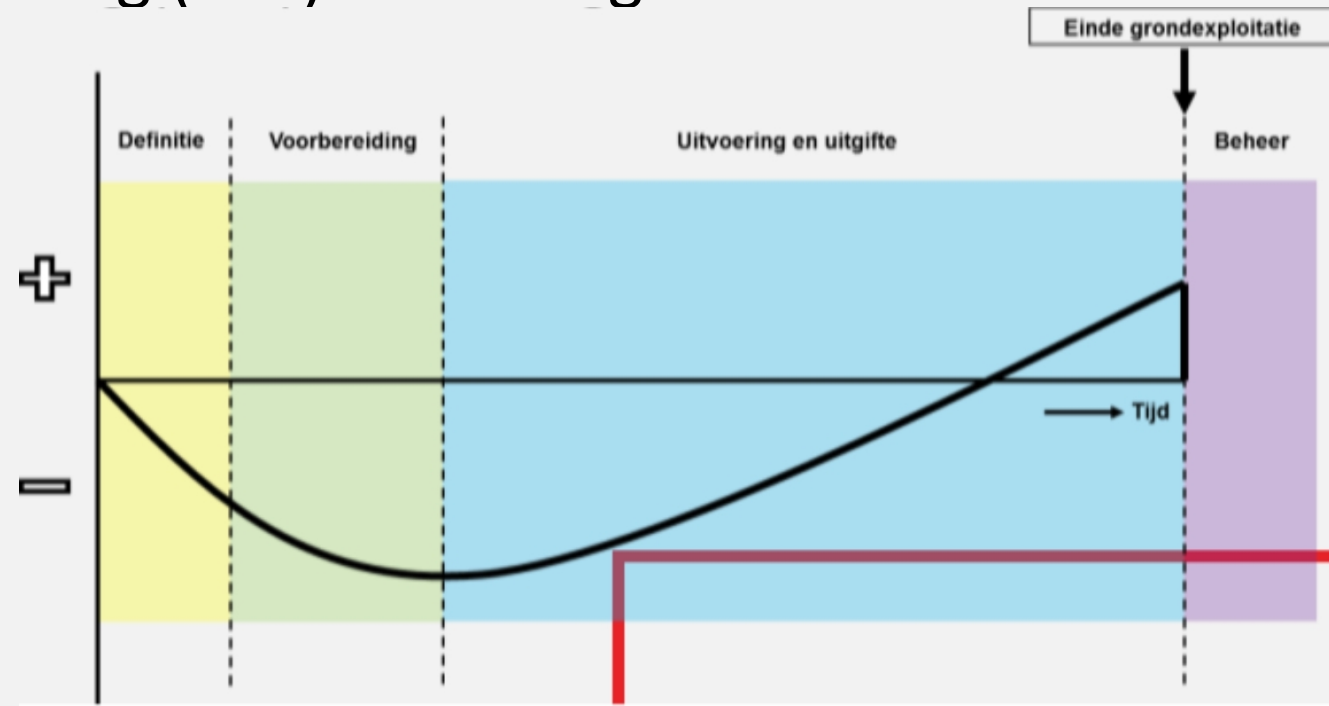
- verwerving
- sloop
- sanering
- bouwrijp maken
- woonrijp maken
- plankosten
- bovenplans/excessief
- rente

-OPBRENGSTEN

- grondprijs woningen
- grondprijs kantoren
- grondprijs Bedrijven
- subsidies
- bijdragen

Soorten grondexploitaties:

1. Actieve exploitatie door gemeente (traditioneel)
2. Als basis voor kostenverhaal op particulier (door middel van anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan)
3. Publiek Private Samenwerking (PPS): verdeling van de risico's.



Grondbeleid als basis voor ontwikkeling

Eén van de middelen van een gemeente om ruimtelijke doelstellingen te verwezenlijken is het grondbeleid.

Dit gebeurt via een plan of besluit op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De gemeenteraad heeft de kaderstellende en controlerende functie ten aanzien van het grondbeleid en dus ook de daarbij behorende begrotingen en verantwoordingen.

-> Actief grondbeleid versus Faciliterend grondbeleid

Het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording)

- Startpunt GREX is raadsbeluit vaststellen GREX
- Budgetrecht bij gemeenteraad (gemeentewet)
- Jaarkijkse herziening grondexploitaties (tenminste)
- 10 jaars termijn (richtlijn)
- Gronden kunnen eerst worden geactiveerd
- Voorbereidingskosten kunnen 5 jaar worden geactiveerd
- Kostensoortenlijst Bro (niet alle kosten toerekenen aan grex)

Kostensoortelijst Bro artikel 6.2.3 – 6.2.5 (samengevat)

- de waarde van de gronden en de opstallen;
- Sloopkosten, tijdelijk beheer en onderzoekskosten;
- bodemsanering en grondwerken;
- voorbereiding en toezicht en plankosten;
- nutsvoorzieningen (voor zover niet gedekt via verbruikstarieven);
- Riolering, verharding, groen, water, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, etc.
- Openbare verlichting, brandkranen, straatmeubilair, speeltoestellen, etc.
- Gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- Vanuit milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Hoe wordt een grondexploitatie opgesteld?

- Vigerend gemeentelijk beleid (wonen, economie, parkeren, groen etc.)
- Stedenbouwkundig plan en programma:
 - Iteratief proces tussen stedenbouwkundige, beleidsmedewerkers en planeconoom.
- Methoden raming kosten en opbrengsten:
 - Kosten: ervaringcijfers en kengetallen, taxaties, ramingen, comparatieve methoden.
 - Opbrengsten: comparatieve methode, taxeren, residueel, subsidies, bijdrage kostenverhaal.
 - Planning voor fasering kosten en opbrengsten

‘Techniek’ van de grondexploitatie

Nominale waarde : kostenramingen met huidig prijspeil

Eindwaarde : nominaal bedrag inclusief inflatie en rente over een tijdsperiode: naar de toekomst rekenen.

Netto contante waarde : Wat moeten we nu reserveren om in de toekomst het tekort te dragen. Of, hoe moeten we op dit moment rekenen met een positief saldo in de toekomst.

	NOMINAAL					EINDWAARDE
	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	
raming	€ 5.000.000					
prijsstijging 1%			€ 5.100.500			
rente 3%						€ 5.411.120
netto contant	€ 4.807.710					

MPG Meerjaren Perspectief Grondexploitaties

Jaarlijks wordt het MPG voorgelegd / vastgesteld door de gemeenteraad.

In het MPG wordt opgenomen:

- Overzicht alle actieve grondexploitaties (incl. cashflow)
- Overzicht voortgang project en risico's
- Te realiseren programma per project
- Toekomstige plannen (voormalige NIEGG)
- Totaal overzicht alle grondexploitaties, resultaten en verliesvoorzieningen

Planning & Controlcyclus

Q1	Q2	Q3	Q4
Afronding en besluitvorming herziening exploitaties 2020	jaarrekening 2019 -Winst/ verlies nemen, -Dekking resultaten -Dekking risico's MPG - Jaarschrijven grex 2020 - Woningbouw productiegegevens - Risico's		Start herziening exploitaties 2021
Prorap	Prorap	Prorap	Prorap
Mogelijkheid tussentijd vaststelling nieuwe Grondexploitaties	Mogelijkheid tussentijd vaststelling nieuwe Grondexploitaties	Mogelijkheid tussentijd vaststelling nieuwe Grondexploitaties	Mogelijkheid tussentijd vaststelling nieuwe Grondexploitaties

Doorkijk nieuwe plannen Wijchen

- TKWM

- > actieve grex of kostenverhaal?

- Hart van Zuid

- > rol gemeente? Vastgoed/grex/kostenverhaal/investering?

- CPO locaties

- > Actieve grex als middel om beleidsdoelen te realiseren

- Vrijkomende schoollocaties

- > vrijkomende locaties 'te gelde' maken