

Grondexploitatie en planeconomie

Basiscursus GREX

Even voorstellen

Peter van Haasteren

Docent bij de Stichting Orbiters

Ex-Strategisch adviseur Gebiedsexploitatie Gemeente Rotterdam

Grondbeleid, Planeconomie, Wro

Interne opleidingscoach grondzaken

Interne cursussen grondbeleid, planeconomie.

Verder als docent verbonden geweest aan de Hogeschool Rotterdam en de Academie voor Bouwkunst.

T +31 (0)6 18598777 |  | **E** pgadvies@gmail.com | **I** www.orbiters.nl | **T** @orbitersacademy

Enige huishoudelijke mededelingen

- De VNG/VvG heeft, in samenwerking met het Ministerie van BZK, een “Handreiking grondbeleid voor Raadsleden” geschreven. Deze is gratis te downloaden via de site van de VvG of VNG. Hierin staan een aantal tips voor raadsleden.

Verder is er op woensdag 15 mei een congres van de VvG.
Zie hiervoor ook: <https://vvg.nl/>

*De Stichting Orbiters kan altijd worden benaderd voor eventuele kennis
bijeenkomsten of voor incompany 's*

Sturing op Grondbeleid

- **Sturing op grondbeleid**
- **De Grondexploitatie**
- **Opzet van de GREX**
- **Risico's**

Sturing op grondbeleid



Sturing op Grondbeleid

- Sturing op grondbeleid
- De Grondexploitatie
- Opzet van de GREX
- Risico's

**Grondbeleid is facilitair aan de
ruimtelijke doelen van een stedelijke
ontwikkeling in brede zin**

Sturing op Grondbeleid

- **Grondbeleid ondersteunt een aantal Primaire doelen van het bestuur door middel van ruimtelijke ontwikkelingen, o.a. :**
 - woningbouw
 - Werken (kantoren/bedrijven)
 - Voorzieningen (scholen/sport)
 - Detailhandel
 - Zorg



BEDRIJF ANWA FOCWA
KEIND
EISWIJK * TEL.: (010) 521 45

Door uw
antioschade
het juiste

B BOUW
BU
OP BV
Tel. 010-4611004
Fax 010-4184937
e-mail: buskoop@busk
www.buskoop.nl

Tel. 010-2183551
Fax 010-4184937

BUSKOOP
LOODG
S BV



ANS V
GROENT
ERGWEG 205b ROT
010 - 467 18 25
onze specialiteiten zijn:
uitmanden*rauwkost*fru
altijden zoals stampo
*exoten*kruiden en
hili con carne

AM



Sturing op Grondbeleid

- In principe zijn er drie manieren om te sturen op het grondbeleid.
 - het voeren van actief grondbeleid, de gemeente voert zelf uit.
Vooral op locaties in dorp of stad waar geen of weinig markt aanwezig is, maar waar transformatie toch dringend gewenst is.
 - de keuze van een specifiek sturingsmodel, zoals;
PPS, Bouwclaimmodel etc.
 - het voeren van faciliterend grondbeleid, de gemeente heeft hierbij de regie en de markt voert uit.
(Wijnhaven, Zalmhaven ontwikkelingen).

Sturing op Grondbeleid

Voor met name de grondbedrijven in de grotere steden geldt:

Vooral actief op die plekken waar weinig verdienvermogen aanwezig is, maar transformatie dringend gewenst.

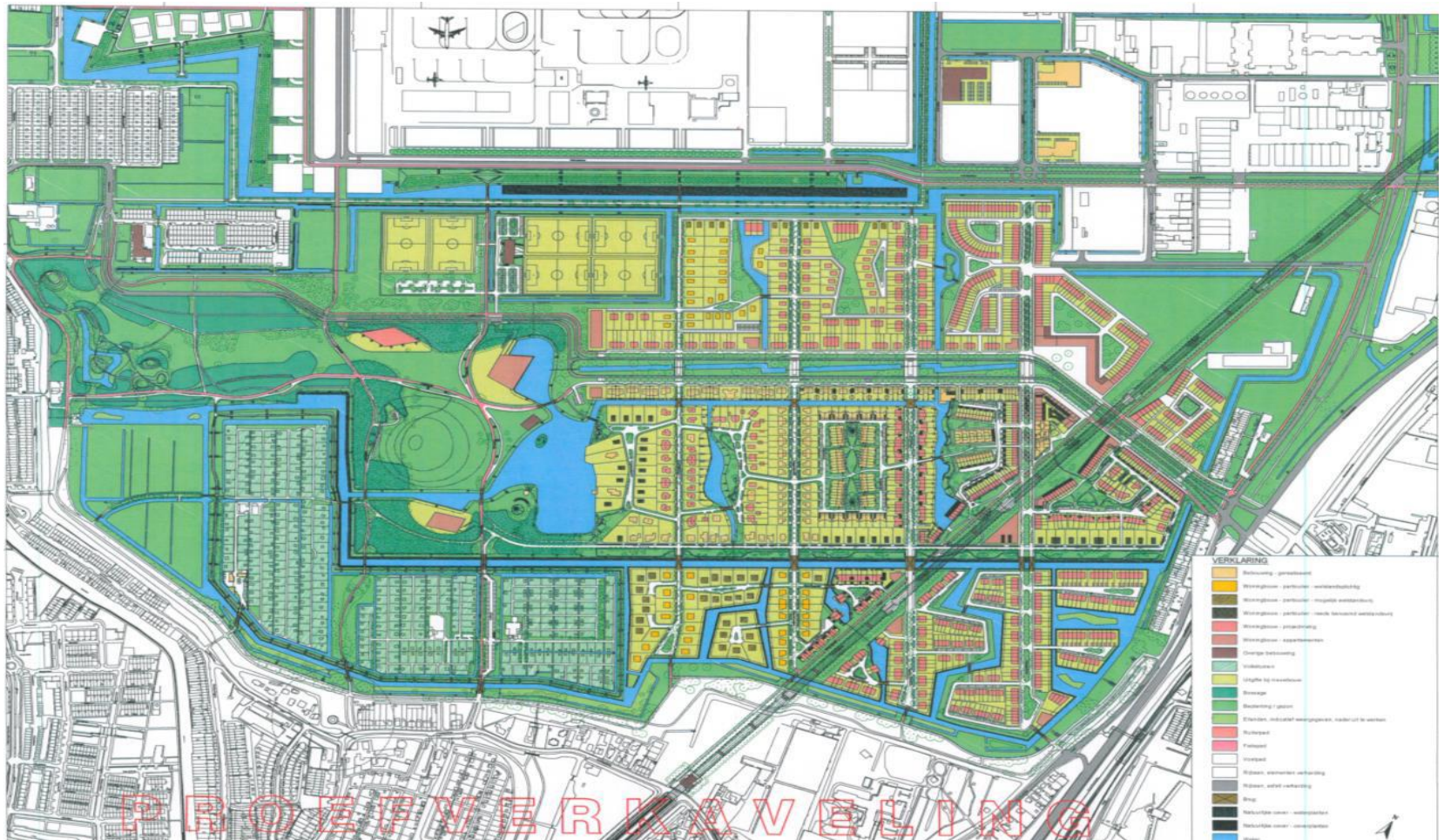
De gevolgen van die keuzes zien wij dan ook vaak terug in het verdienend vermogen.

Sturing op Grondbeleid

Actief grondbeleid, kenmerken:

- grondbeleid geen doel op zich, maar ten dienste van andere beleidsvelden
- gemeente treed zelf actief op bij het realiseren van de gewenste bestemmingen
- gemeente verzorgt zelf volledig productieproces (van verwerving tot uitgifte)
- anticiperende verwerving op basis van verwervingsplan
- eventueel vestigen voorkeursrecht (WVG)
- zo nodig onteigenen
- stelselmatige uitgifte

Park Zestienhoven - woningbouw



Sturing op Grondbeleid

Het ouderwetse grondbedrijf proces:

Stukkie grond kopen,
Bouwrijp maken
en bouwrijpe grond verkopen

en daar natuurlijk iets aan verdienen,
voor de goede doelen!!



A  B

Ofwel: agrarisch eraf en vastgoed terug.

Sturing op Grondbeleid

Samenwerkingsmodellen, kenmerken:

- samenwerking tussen gemeente en particulier
- risicodeling
- beide partijen zijn verantwoordelijk voor productieproces

Sturing op Grondbeleid

- **Bouwclaim model**
- **PPS**
- **Concessiemodel**

Sturing op Grondbeleid: Bouwclaim model

We spreken over een Bouwclaim model als er sprake is van een grondpositie van een of meerdere particulieren waarvan afstand wordt gedaan tegen de toezegging dat een aantal woningen op de betreffende locatie mag worden gebouwd.

Uitgangspunt daarbij is dat grond voor ontwikkelende partijen (ontwikkelaars) geen doel is, maar een middel om tot hun kernactiviteiten te kunnen komen nl. het ontwikkelen c.q. bouwen.

Hierbij behouden alle betrokken partijen hun respectievelijke identiteit en verantwoordelijkheid.

Nesselande



Sturing op Grondbeleid: PPS

We spreken van PPS als er sprake is van een niet-vrijblijvende interactie tussen overheden en bedrijven door een verdeling **van kosten, risico's en zeggenschap.**

Deze interactie is gericht op synergie bij de realisatie van convergente doelstellingen, met zowel maatschappelijke als commerciële kenmerken, onder de voorwaarde van het behoud van respectievelijke identiteit en verantwoordelijkheid van betrokken partijen.

Sturing op Grondbeleid: PPS

- **Betere integrale planontwikkeling met betere oplossingen door samenbrengen van publieke en private kennis en ervaring**
- **Betere integrale planoptimalisatie met een betere prijs-kwaliteitverhouding**
 - **lagere kosten**
 - **hogere opbrengsten**
 - **Minder risico**
- **Meer mogelijkheden om te verevenen tussen rendabele en onrendabele delen van het project**
- **Snellere realisatie door meer slagkracht, ondernemersschap, efficiency en versnelling van publiek besluitvormingsproces**



Sturing op Grondbeleid: Concessie model

- Gemeente verkoopt eigen gronden aan ontwikkelaars
- Ontwikkelaars krijgen beschikking over alle gronden
- BRM en WRM voor eigen rekening en risico van marktpartij
- Gemeente beperkt zich tot formuleren en vaststellen PvE op hoofdlijnen
- Wellicht (als onderaannemer) inrichting openbaar gebied en realisatie van publieke voorzieningen
- Marktpartij voert uit

Gevolg is wel:

Minder regie gemeente

Dat is verschil met bouwclaim-model en joint-venture

Ypenburg



Vanaf juli 2008 aanvullend instrumentarium:

sturingsfilosofie Grondexploitatiewet

- Het is primair een instrument voor gemeente
- vrijwillige samenwerking staat voorop
(Faciliterend grondbeleid)
- daarnaast publiekrechtelijke stok achter de deur
(via exploitatieplan)

Sturing op Grondbeleid

Faciliterend grondbeleid.

kenmerken:

- gemeente reageert op particulier initiatief
- geen anticiperende grondaankopen
- geen onteigening
- particuliere ondernemers zijn verantwoordelijk voor productieproces
- gemeente fungeert eventueel als aannemer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut

Let op:

Het verschil tussen kiezen voor zelf ontwikkelen, een PPS of niet zelf ontwikkelen is in essentie, dat U bij zelf ontwikkelen winst (of verlies) kunt maken, dat er bij een PPS gedegen afspraken moeten worden gemaakt tussen marktpartijen en dat er bij niet zelf ontwikkelen uitsluitend kosten kunnen worden verhaald en geen winst afgeroomd.

Sta hier dus even goed bij stil

Sturing op Grondbeleid

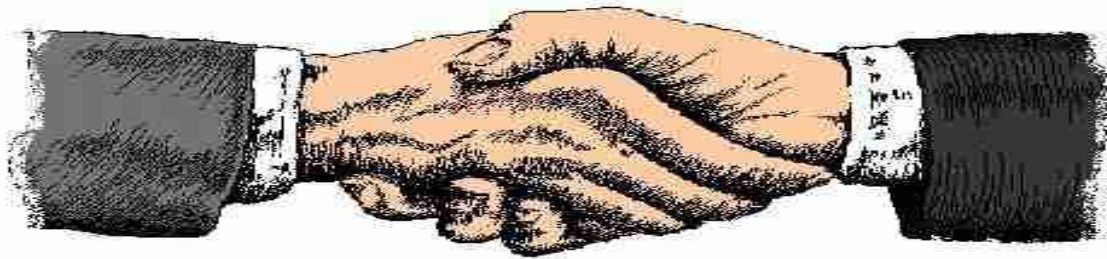
Met de komst van de Grex wet in 2008 is het voor de gemeente (maar ook voor marktpartijen) interessanter geworden om te kiezen voor faciliterend grondbeleid.

Dit speelt vooral op die plekken waar de gemeente (bijna) geen grondpositie heeft.

Reden: vanaf 2008 is er een beter level playingfield ontstaan met betrekking tot mogelijkheden van ontwikkeling door marktpartijen en voor het verhalen van gemeentelijke kosten bij private ontwikkelingen.

Privaatrechtelijke spoor

- Wet biedt basis voor grondexploitatieovereenkomsten
- Wet staat tevens toe dat daarin afspraken over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen worden opgenomen
- Bij andere overeenkomsten en afspraken blijft huidige jurisprudentie maatgevend



ROTTERDAM PRINSEMOLEN



SAMENWERKINGS-TEAM:

GEBROEDERS BLOKLAND
GEMEENTE ROTTERDAM
KLUNDER ARCHITECTEN

SCHETSONTWERP - 20 OKTOBER 2017



Publiekrechtelijk kostenverhaal en locatie eisen

- Daarvoor is gemeentelijk exploitatieplan nodig



Het exploitatieplan komt in beeld als:

- De gemeente (vrijwel) geen grondpositie heeft
- Niet kiest voor de klassieke weg van actief ontwikkelen maar dit aan de markt over wil laten
- Er sprake is van ondernemers die zelf willen ontwikkelen maar **die niet bereid zijn** om mee te betalen aan de aanleg van de openbare ruimte
- Er sprake is van nader te stellen locatie eisen
- Er sprake is van een locatie die de gemeente heel graag wil ontwikkelen. **Waarbij dan gebruik wordt gemaakt van een bestemmingsplan met nieuwe bouwtitels!** Maar er nog geen concrete ontwikkelaars zijn.

Het exploitatieplan

- Verplicht bij alle nieuwbouwplannen en grote verbouwplannen, waarbij bestemming gewijzigd wordt, tenzij:
 - Kostenverhaal al verzekerd is en aanvullende locatie-eisen niet nodig zijn
 - Sprake is van zg. kruimelgevallen.

Een exploitatieplan is vergelijkbaar met de grondexploitatie en betreft eveneens de financiële vertaling van een ruimtelijk plan, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd. De berekening wordt opgezet als ware het dat de gemeente zelf de ontwikkelaar zou zijn.

*Eigen grond
gemeente via GREX*

Grond uitgegeven in
erfpacht

Grond uit te geven in
erfpacht

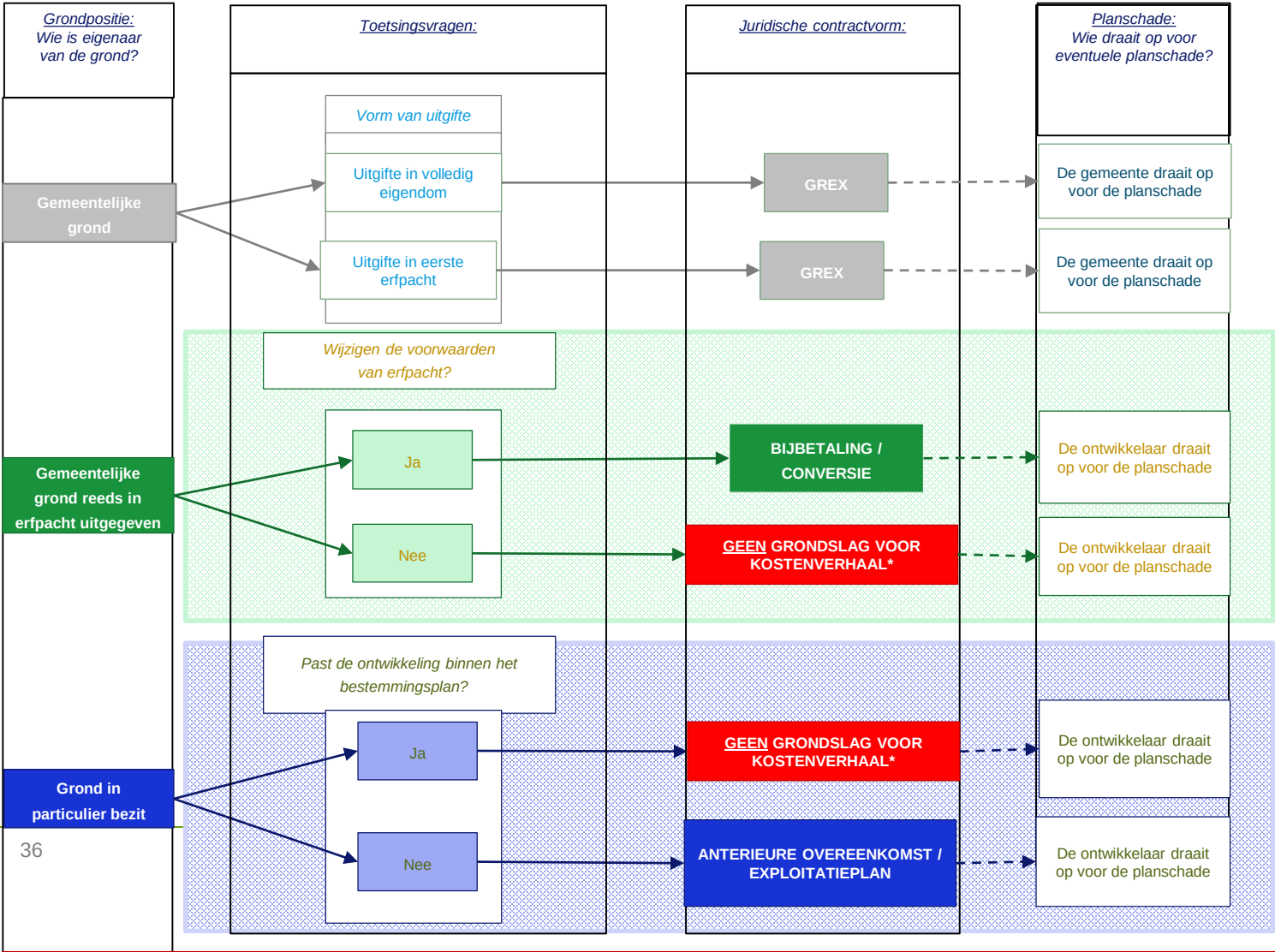
Hoe werkt nu het kostenverhaal ?

Exploitatieplan

Anterieur contract

Projectbijdrage

Airrights



* In het geval er geen grondslag is voor kostenverhaal, maar er toch gemeentelijke inzet wordt gepleegd, worden deze doorgaans middels een 'offerte' doorbelast aan de ontwikkelaar. In een dergelijk geval treedt de gemeente op als private partij (adviesbureau) en is de gemeente verplicht BTW in rekening te brengen.

Let op:

De vorm van sturing die wordt gekozen is dus alles bepalend voor de mate waarin regie kan worden genomen, maar ook de mate waarin risico's worden neergelegd bij de gemeente of bij de marktpartijen.

Deze keuze kan maar een keer worden gemaakt!

Let op:

De kaders voor de wijze waarop gestuurd wordt door het gemeentebestuur kunnen worden vastgelegd in een nota grondbeleid. Controleer of uw nota grondbeleid nog actueel is en kijk ook eens naar een nota grondbeleid van een andere gemeente. VvG heeft onlangs nog een vergelijkend onderzoek gedaan. Gegevens hierover zijn te vinden via VvG

Let op:

Het is zinvol om, naast de controle van de individuele projecten jaarlijks stil te staan bij de verwachtingen voor het totaal aan projecten.

In de jaarrekening of een MPG worden de projecten gebundeld en kan het financiële toekomstperspectief van alle grondexploitaties worden gezien. Dit is belangrijk om te toetsen of eventuele financiële tegenvallers nog te vermijden zijn en te dragen zijn.

-
- Sturing op grondbeleid
 - De Grondexploitatie
 - Opzet van de GREX
 - Risico's

De Grondexploitatie

De Grondexploitatie

- 1 Definitie Grondexploitatie**
- 2 Doelen**
- 3 De vier elementen**
- 4 Ruimtegebruik**
- 5 Kosten**
- 6 Opbrengsten**
- 7 Indexering**
- 8 Rente**
- 9 Dynamische eindwaarde berekening**
- 10 Risico's**

Definitie Grondexploitatie

- **Inkoop, bewerking en afzet van bouwgrond op die plaatsen waar verandering in het grondgebruik moet plaatsvinden.**
- **Een grondexploitatie is de financiële vertaling van een ruimtelijk plan, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd.**

Doelen

**De grondexploitatie is een financieel sturingsinstrument bij de ontwikkeling van bouwlocaties:
te gebruiken bij:**

- **Haalbaarheidsonderzoek**
- **Om goedkeuring te kunnen verlenen aan de uitvoering**
- **Budgetbewaking**
- **Mogelijke basis voor subsidie**
- **Als onderdeel ten behoeve van het bepalen van de haalbaarheid van een bestemmingsplan**

De vier elementen

- **Ruimtegebruik**
- **Kosten**
- **Opbrengsten, oftewel de baten**
- **Fasering**

Ruimtegebruik als sturingsinstrument



De nieuwe situatie wordt voor de grex uitgedrukt in:
 Bouwprogramma (= uitgeefbaar terrein) en overig
 grondgebruik
 (= openbaar gebied)

Door het bepalen van het ruimtegebruik wordt de
opbrengstpotentie vastgelegd en getoetst op marktconforme
 haalbaarheid.

Normatieve aspecten bij wonen/werken:

- ontsluiting (verharding, wegen voet/fietspaden)
- Parkeernormering
- Water: normatief en kwalitatief
- Groen: wijkpark, buurtgroen
- Netto woningdichtheid (aantal won per ha)
- Uitgeefbaar terrein (bedrijven)
- BVO (vastgelegd in NEN norm, NVO)
- FSI

Normatieve aspecten bij wonen/werken:

Ruimtegebruik afhankelijk van type woningen van de plek in de stad:

- **Centrumlocaties hoge dichtheid. Behalve wonen veel andere voorzieningen**
- **Stadswijk, wonen maar ook andere voorzieningen (wijkpark e.d.)**
- **Tuinstad (vooral wonen in groene setting)**
- **Tuindorp (lage dichtheid)**







Kosten

- **Verwerving:**
Kosten van aankoop van grond en opstallen, plus overdrachtskosten, beheerkosten, kosten van pachtontbinding onteigening en schadeloosstelling
- **Sloopkosten**
- **Onderzoeken:**
 - Bodem
 - Geluid
 - Externe veiligheid
 - Luchtkwaliteit
- **Archeologie**

Kosten - bouwrijp maken

- **De bouwlocatie moet bereikbaar zijn**
- **het gebied moet goed ontwaterd zijn**
- **De bodem moet over voldoende draagkracht beschikken om te kunnen bouwen**
- **De nutsbedrijven moeten hun aansluitingen kunnen realiseren**
- **het terrein moet op de juiste hoogte liggen**
- **de aanleg van het riool**

Kosten - bouwrijp maken



Kosten - woonrijp maken

- de aanleg van de definitieve verharding
- de aanleg van de groenvoorzieningen
- de aanleg van speelterreinen
- de aanleg van lichtmasten en brandkranen
- de aanleg van kunstwerken (bruggen en viaducten)

- Kosten van voorbereiding, administratie en toezicht
- bijdrage fondsen
- de aanleg van micromilieu

Kosten - woonrijp maken



Kosten - indirecte kosten en trends

- Renteverliezen
- Kosten en opbrengstenstijging
- Fiscale kosten

Trends:

*Meer kosten opgenomen in
grondexploitatie, bijv.
waterproblematiek
Aanbestedingskosten dalen
Rentestand is laag*

Opbrengsten en trends

- Opbrengsten woningbouw
- Opbrengsten niet woningbouw
- Subsidies en bijdragen



Trends:

Kantorenmarkt is matig

Woningmarkt is sterk aangetrokken

Rentestand is laag

Financierbaarheid woningen is slecht (lenen voor een Hypotheek)



Residuele grondwaarde

- De waarde van de grond wordt bepaald door hetgeen op de grond gerealiseerd is of gaat worden.
- De residuele grondwaarde is het verschil tussen de totale contante waarden van de te realiseren opstal minus de totale kosten om deze opstal met bijbehorende infrastructurele voorzieningen te realiseren.

Residuele grondwaarde

▪ Opbrengsten -/- kosten vastgoedontwikkeling

▪ Opbrengsten (bijv. VON-prijs woning) €

▪ Kosten vastgoedontwikkeling

▪ BTW €

▪ Bouwkosten €

▪ Bijkomende kosten €

▪ Totaal - €

▪ Residuele grondwaarde €

Residuele grondwaarde

**DE WAARDE VAN EEN WONING
WORDT NIET BEPAALD DOOR DE
GEMAAKTE (GROND)KOSTEN,
MAAR DOOR HETGEEN DE MARKT
ER VOOR OVERHEEFT.**

Residuele grondwaarde

**AANNEEMSOM, BIJKOMENDE KOSTEN EN BTW
VOLGENS DE CATALOGUS: € 227.600**



Kapvorm KP2, zie pagina 26

Residuele grondwaarde

	VONDELPARK	KRALINGEN	JIPSINGBOER-MUSSEL
Indien niet anders vermeld: incl BTW			
A'SOM + BIJK.K	€ 227.500	€ 227.500	€ 227.500
VON/m² GO	€ 8.000	€ 4.000	€ 1.300
WAARDE	€ 1.500.000	€ 740.000	€ 242.000
GROND excl BTW	€ 1.000.000	€ 425.000	€ 12.000

Kapvorm KP2, zie pagina 26

Saldo Grondexploitatie

Saldo > 0 Dus verwachte winst.

Op enig moment komt dit in het jaarresultaat van de gemeente

Saldo < 0 Dus verwachte tekort.

Bij vaststelling grex door de gemeenteraad voorstel tot dekking tekort via interne bijdrage

Dynamische eindwaarde berekening

We houden dan rekening met de factor tijd, door opnemen van indexering en rente:

- Indexering betekent dat je rekening houdt met inflatie.
- Rentekosten/opbrengsten worden gerekend vanaf het moment van investeren, c.q. ontvangst van opbrengsten.

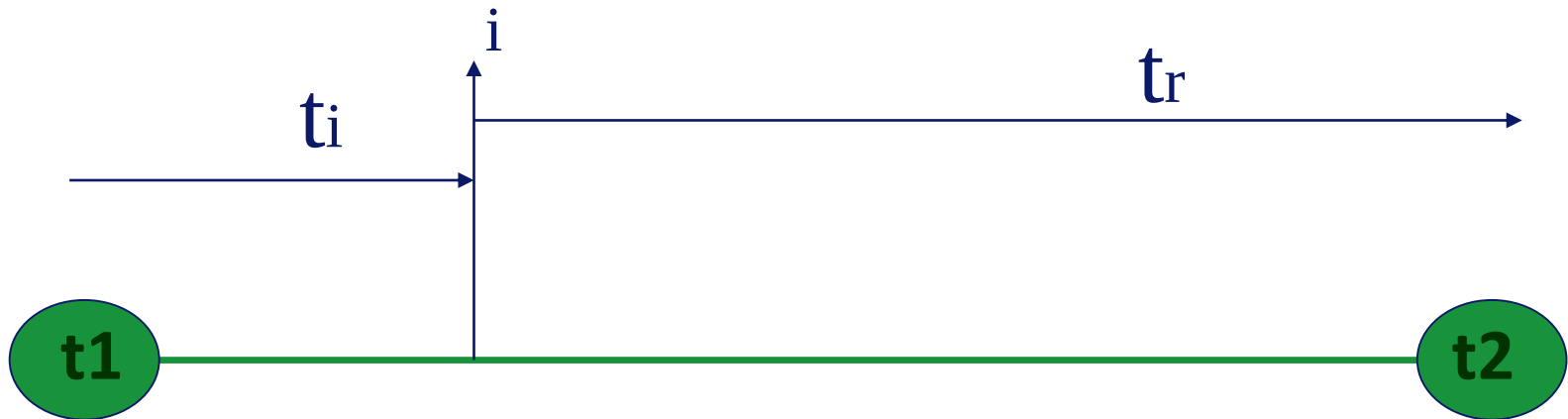
Aangezien afgelopen periode de inflatie lager is geweest dan de rente was het dus van belang om de kosten van de opbrengsten zo vroeg mogelijk te ontvangen en de kosten zo laat mogelijk te maken.

Dynamische eindwaarde berekening

De prijspeildatum is de datum waarop de raming is gemaakt.

In principe wordt er vanuit gegaan dat berekeningen worden opgesteld met prijspeildatum 1-1-van het betreffende jaar, of 1-7 van het betreffende jaar

Dynamische eindwaarde berekening



De eindwaarde is de waarde van een investering op de einddatum van een project waarbij rekening gehouden is met tijd waarover de inflatie wordt gerekend (tussen start project en investeringsdatum (i)) en de tijd dat renteverlies wordt gerekend (vanaf moment van investering (i) tot op het moment van einddatum).

$$(1,00 + \text{index}/100)^{t_i} * (1,00 + \text{rente}/100)^{t_r} * \text{investering} = \text{EW}$$

De Netto Contante waarde

De Netto Contante Waarde NCW

De NCW is de eindwaarde van de investering, teruggerekend naar de waarde van nu.

Voorbeeld:

Investering van € 1000,- op eindwaarde 1-1-2020
Geïnvesteed tegen 5% was op 1 januari 2018?

$R = 5\%$ $T = 2$ jaar

$(1+0,05)^2 = 1,1025$ € 1000,- / 1,1025 = € 907,03

-
- Sturing op grondbeleid
 - De Grondexploitatie
 - Opzet van de GREX
 - **Risico's**

Risico's

Risico's

- **Woningmarkt/vastgoedmarkt**
- **Luchtkwaliteit**
- **Parkeren**
- **Bodemverontreiniging**
- **Archeologie**
- **Water**
- **explosieven**
- **Geluid (wegverkeer en industrie)**
- **Asbest in opstallen**
- **Openbare werken algemeen**
- **Planning**
- **Flora en Faunawet**
- **Regelgeving**

Let op:

De grondexploitatie geeft meestal door middel van een saldo aan hoe de einduitkomst eruit komt te zien. Maar een ding is zeker, het eindresultaat zal altijd anders zijn dan in het begin berekend!

Staar U dus niet blind op het saldo maar kijk ook vooral naar de risico's !

De keuze om wel of niet met een grondexploitatie te starten kan ook maar een keer worden gemaakt!

Dank voor uw aandacht!

Zijn er nog vragen?