



Grondbeleid

Kennisuitwisseling beleid en ontwikkeling

Vereniging van Grondbedrijven

Mei 2024



Drie onderwerpen

1. De context van ruimtelijke ontwikkeling
2. Grondbeleid en de productie van bouwgrond
3. Actuele ontwikkelingen grondbeleid

Drie onderwerpen

1. **De context van ruimtelijke ontwikkeling**
2. Grondbeleid en de productie van bouwgrond
3. Actuele ontwikkelingen grondbeleid

Definitie ruimtelijke ontwikkeling

Activiteit door overheden en andere organisaties waarbij bewust wordt ingegrepen op de inrichting van gebieden; ze is gericht op het bereiken van het best denkbare evenwicht tussen ruimte en samenleving en resulteert in beslissingen over de bestemming en het gebruik van de grond.

Definitie ruimtelijke ontwikkeling

- Voorbeelden



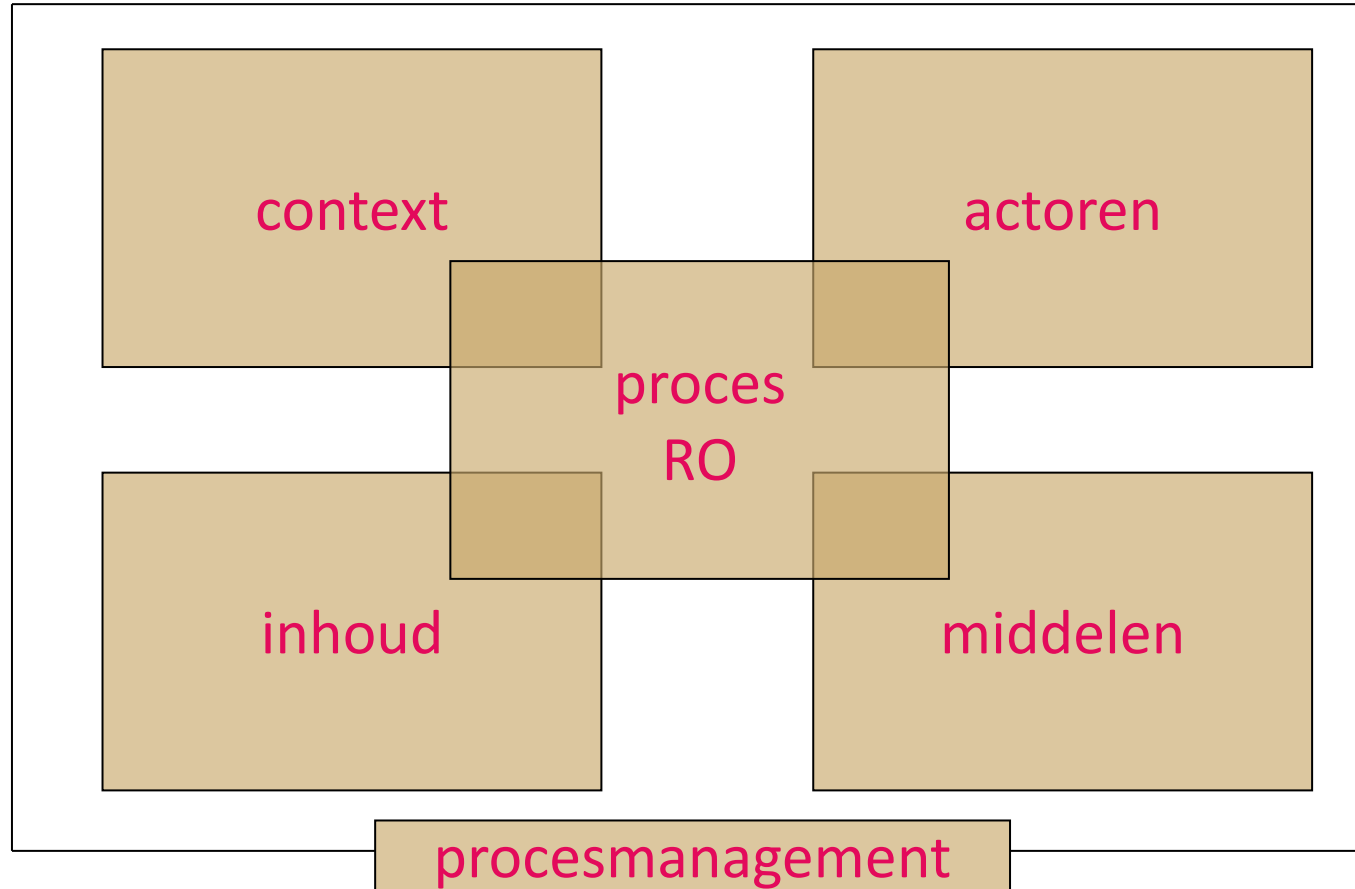
oude fabriek

transformatie



nieuw cultuurcluster met wonen

Proces van ruimtelijke ontwikkeling



Context

Voorbeelden:

- Bedrijventerrein
- Woonwijk
- Stationslocatie
- Centrumontwikkeling
- Etc.

De actoren

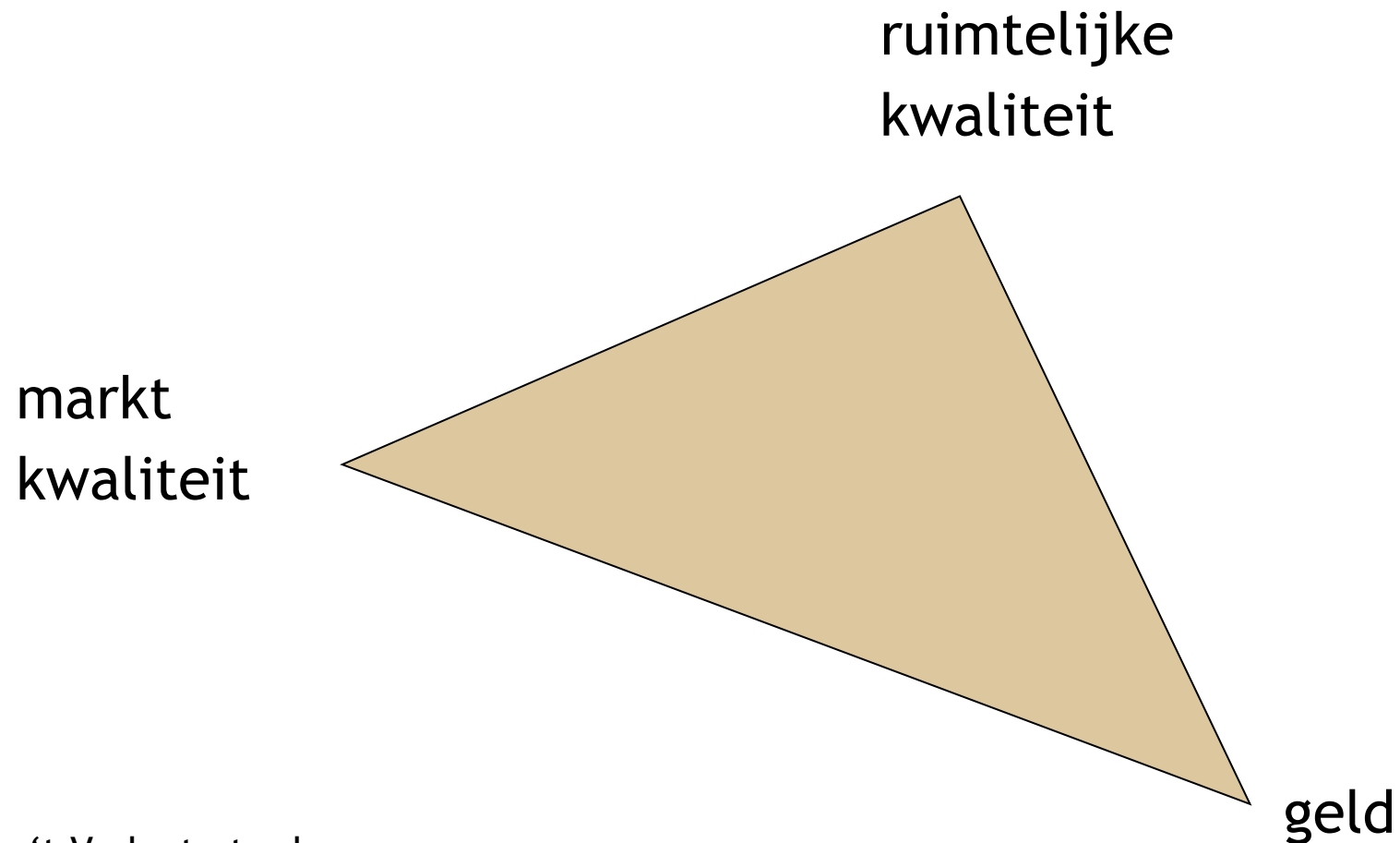
- Publieke sector
- Private sector
- Belangenorganisaties

Middelen

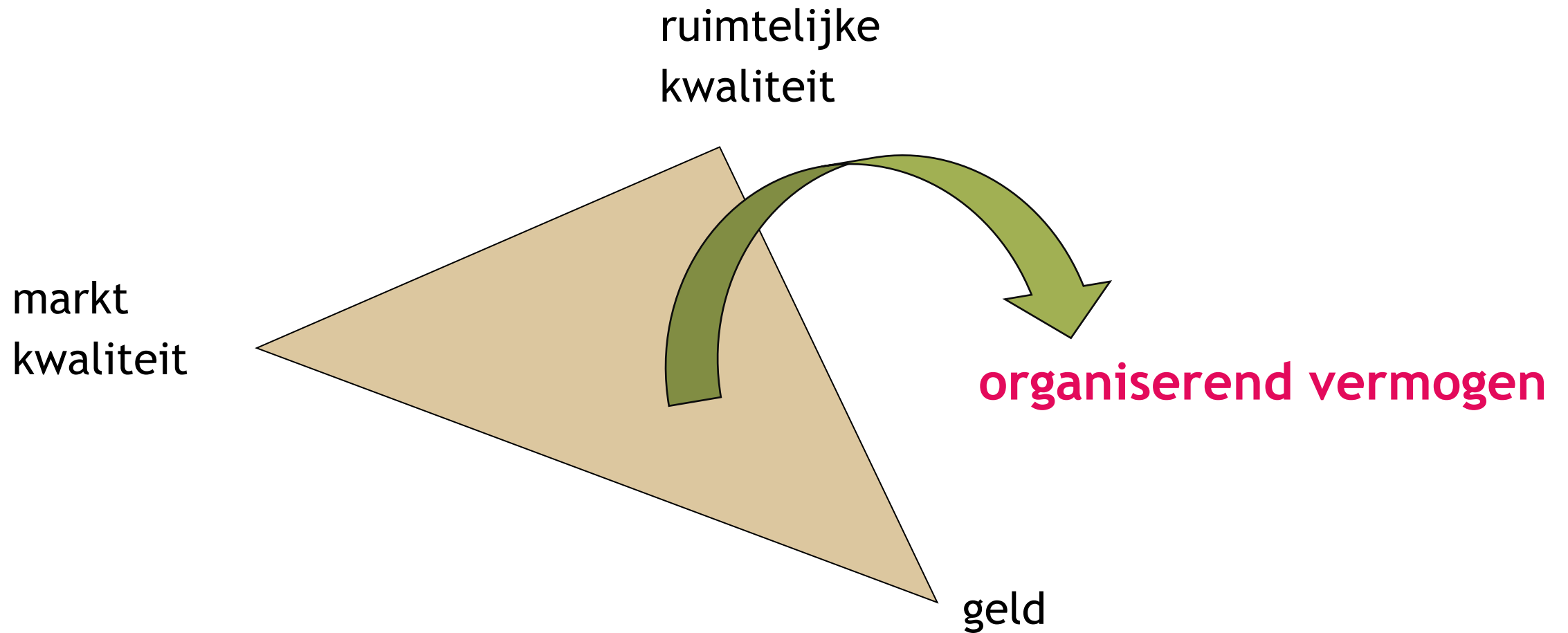
- Financiën
- Grondbeleid
- Risicomanagement

Inhoud

→ optimalisatie tussen drie invalshoeken:



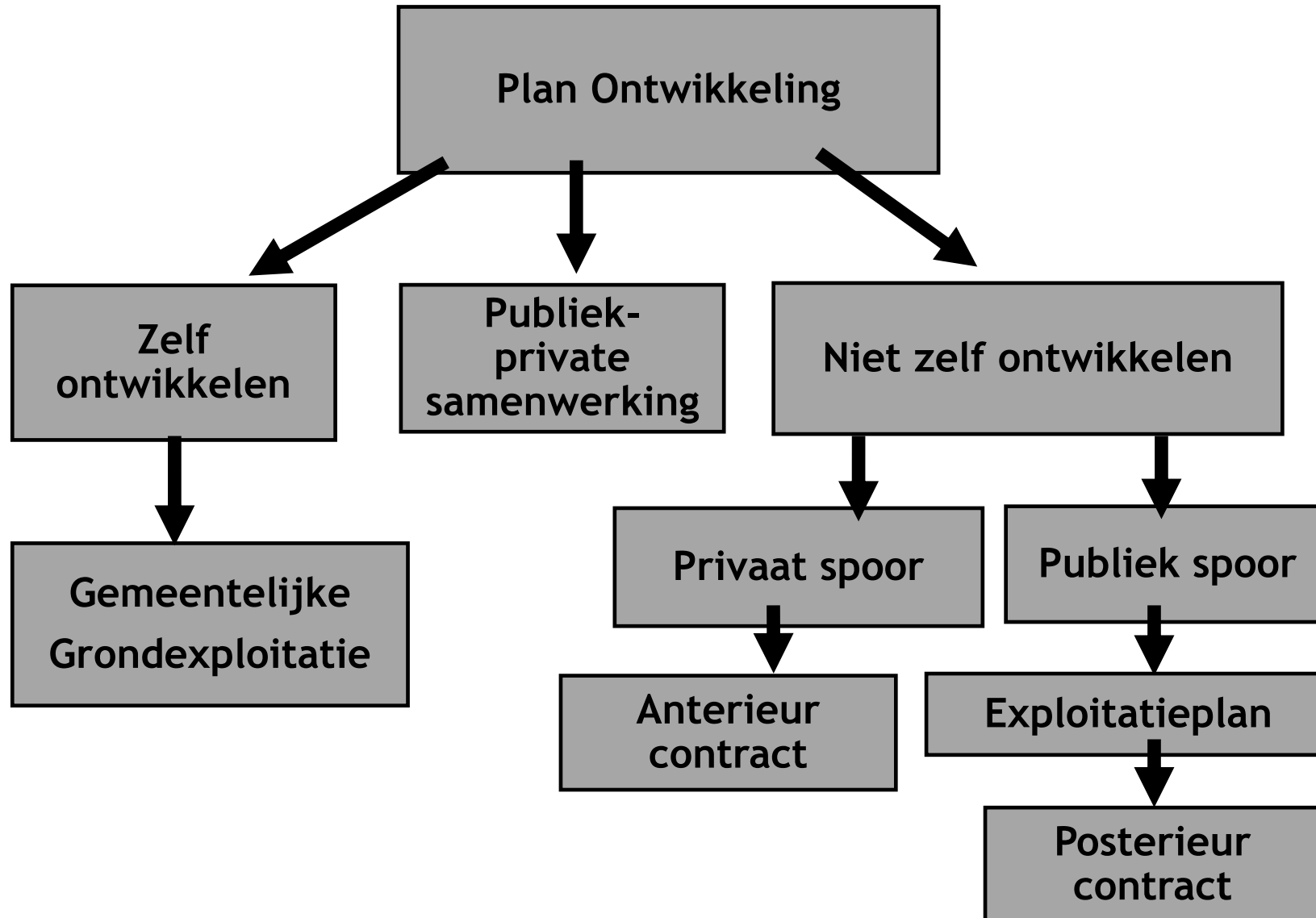
Proces(management)



Drie onderwerpen

1. De context van ruimtelijke ontwikkeling
2. **Grondbeleid en de productie van bouwgrond**
3. Actuele ontwikkelingen grondbeleid

Soorten grondbeleid



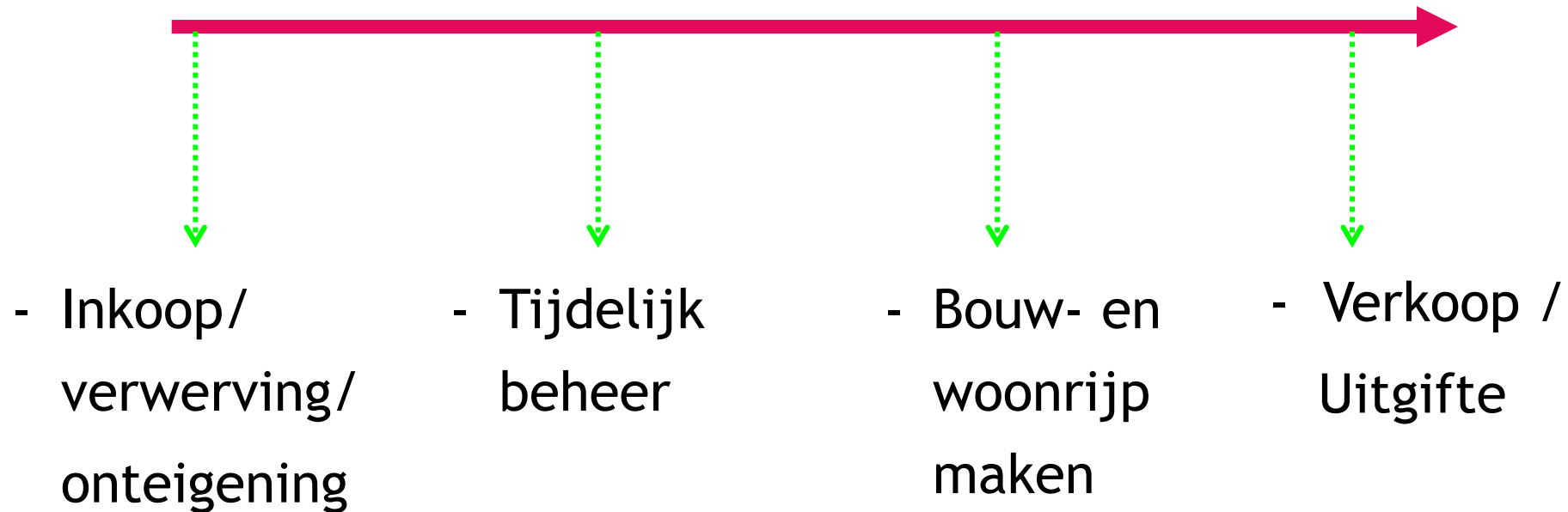
Sturing op grondbeleid

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/joint venture, Bouwclaimmodel, Concessie etc.
- het voeren van faciliterend grondbeleid,
de gemeente heeft hierbij een regierol en de markt voert uit.

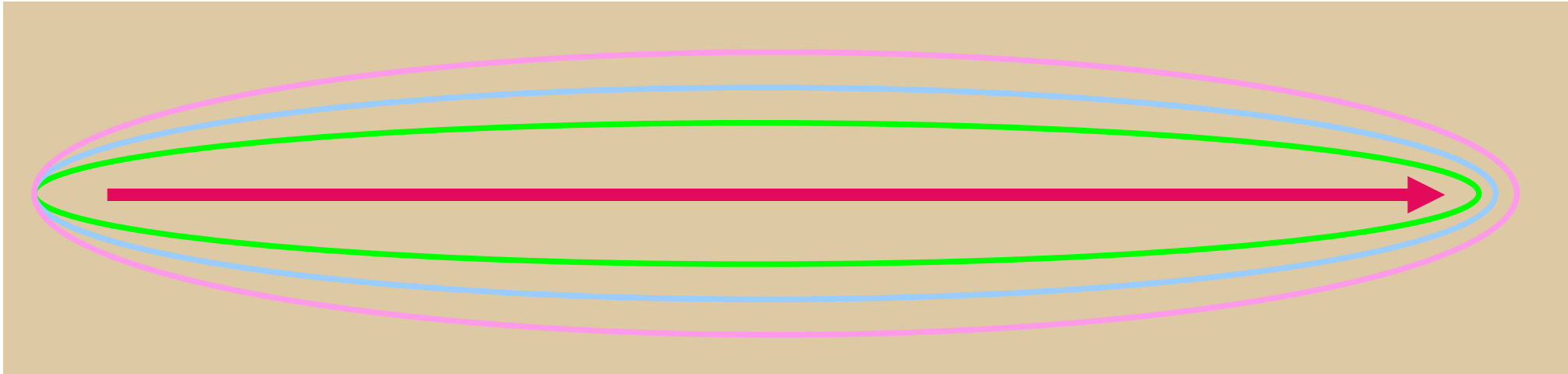
Productie van bouwgrond

- Primair proces → productie bouwgrond



Productie van bouwgrond

- Drie parallelle processen



ruimtelijke ordening en planontwikkeling

contractvorming

grondexploitatie (haalbaarheid)

De grondexploitatie

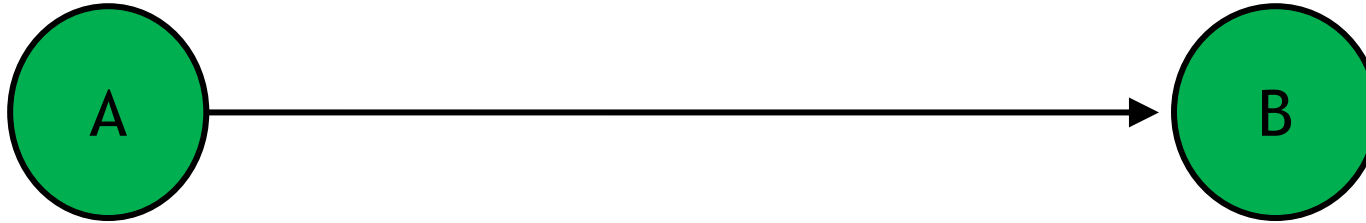
De grondexploitatie is een financieel sturingsinstrument bij de ontwikkeling van bouwlocaties, te gebruiken bij:

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

De vier elementen

- Programma: ruimtegebruik en bouwprogramma
- Kosten
- Opbrengsten, oftewel de baten
- Tijd en fasering

Ruimtegebruik



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 ruimtegebruik en programma

- Ontsluiting (verharding, wegen voet/fietspaden)
- Parkeernormering
- Water: normatief en kwalitatief
- Groen: wijkpark, buurtgroen
- Uitgeefbaar terrein
- Netto woningdichtheid (aantal woningen per ha)
- Bebouwd oppervlakte, BVO (bruto vloeroppervlakte vastgoed)
- FSI (Floor Space Index): totale bruto vloeroppervlakte gedeeld door het grondoppervlak van het plan

Grondexploitatie kosten*

• Verwerving/inbrengwaarde	50%	
• Uitplaatsing hinderactiviteiten	17%	
• Sanering	2%	
• Sloopkosten	2%	
• Bouwrijp maken	5%	
• Woonrijp maken	13%	
• Plankosten en VTU	6%	
• Bovenwijkse infrastructuur	5%	

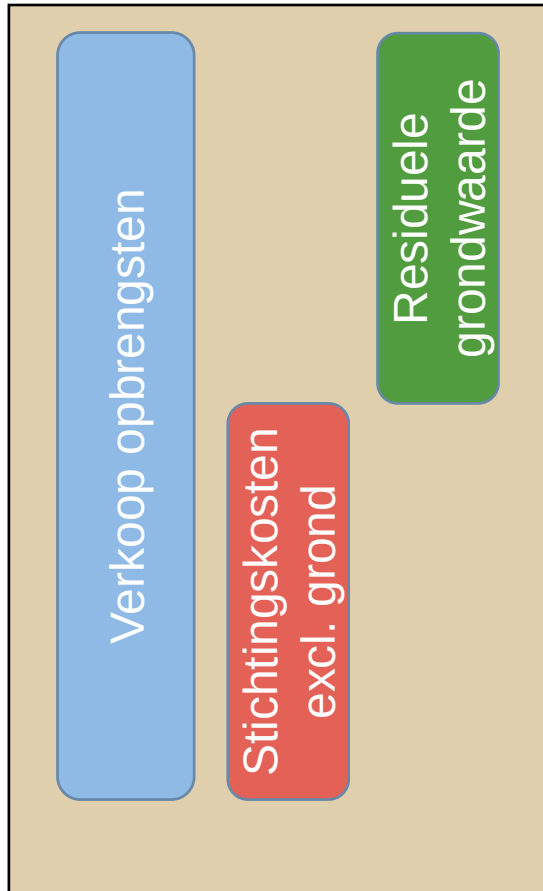
*Indicatief aandeel gemiddelde grex o.b.v. onderzoek Stad2

Opbrengsten

- Opbrengsten woningbouw
- Opbrengsten niet woningbouw
- Subsidies en bijdragen



Residuele grondwaarde



	V.O.N. prijs woning (incl. BTW)
-/-	BTW
	V.O.N. prijs woning exclusief BTW
-/-	Stichtingskosten excl. grond
=	Residuele waarde grond

Residuele grondwaarde

**AANNEEMSOM, BIJKOMENDE KOSTEN EN BTW
VOLGENS DE CATALOGUS: € 575.000**



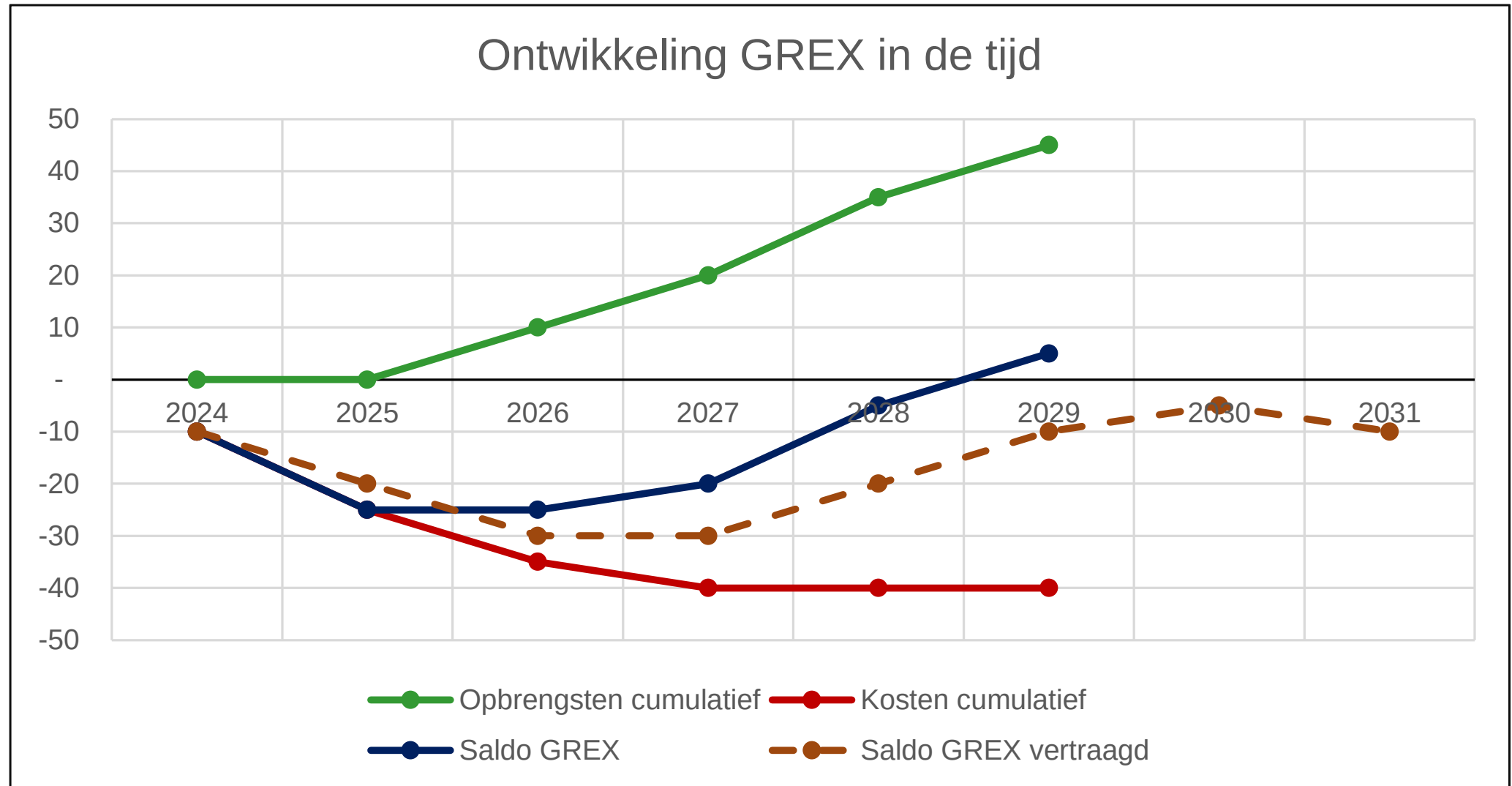
Residuele grondwaarde

	AMSTERDAM	ARNHEM	LEEUWARDEN
Indien niet anders vermeld: incl. BTW			
A'SOM + BIJK.K	€ 575.000	€ 575.000	€ 575.000
VON/m² GO	€ 6.800	€ 4.500	€ 3.600
WAARDE (VON)	€ 1.224.000	€ 810.000	€ 648.000
GROND excl BTW	€ 536.000	€ 194.000	€ 60.000

Programmering

categorie	m² bvo	grond waarde	programma mix			
			variant 1	variant 2	variant 3	variant 4
huur sociaal	70	€ 25.000	29	21	19	
huur middelduur	77	€ 35.000	17	16		
vrije sector huur	105	€ 70.000	9	12	22	28
koop middelduur	77	€ 60.000	8	8		
vrije sector koop	105	€ 85.000	9	12	22	28
totaal aantal woningen			72	69	63	56
totaal m2 bvo			5.845	5.838	5.950	5.880
% betaalbaar			75%	65%	30%	0%
% sociaal			40%	30%	30%	0%
% middelduur			35%	35%	0%	0%
% vrije sector			25%	35%	70%	100%
totaal grondwaarde			€ 3.195.000	€ 3.425.000	€ 3.885.000	€ 4.340.000

De factor tijd



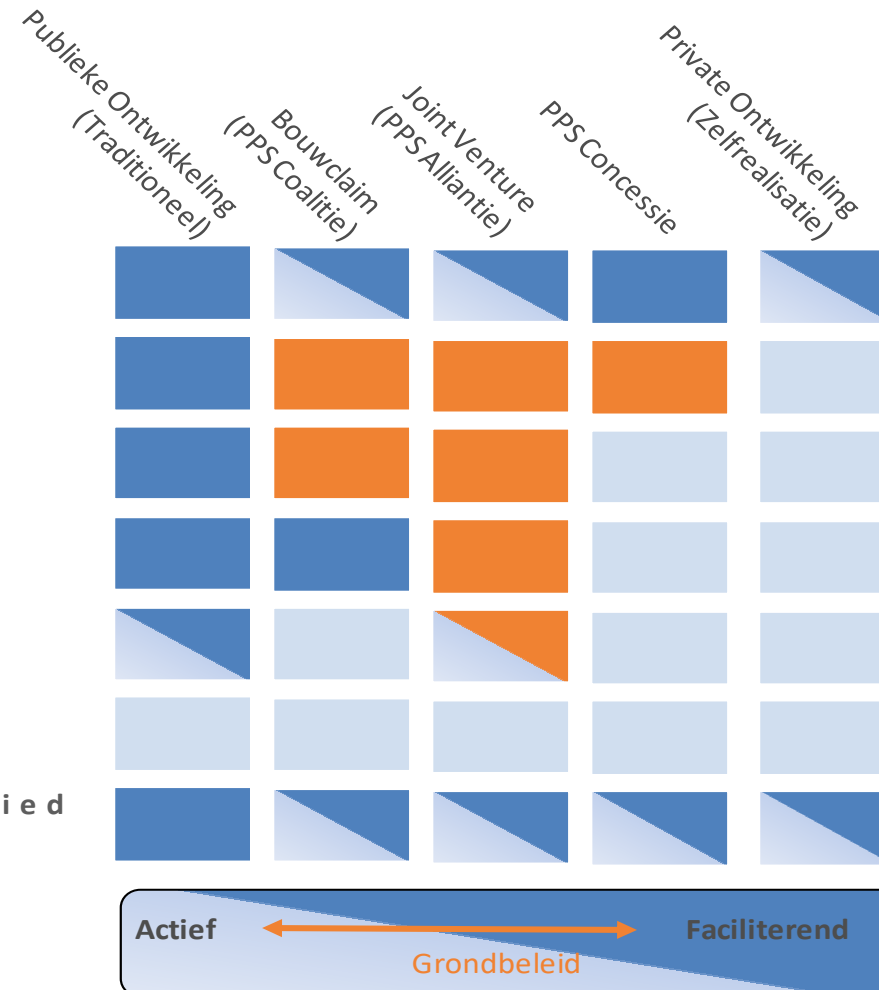
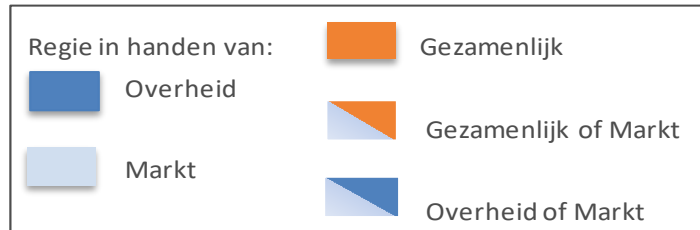
Casus GREX tekenen en rekenen



Risico's

- Woningmarkt/ vastgoedmarkt
- Kabels en leidingen
- Luchtkwaliteit / stikstof
- Parkeren
- Bodemverontreiniging
- Archeologie
- Water
- Explosieven
- Geluid (hindercircels)
- Asbest in opstallen
- Openbare werken algemeen
- Planning
- Bezwaren procedures (RvS)
- Netcongestie
- Flora en Faunawet
- Regelgeving

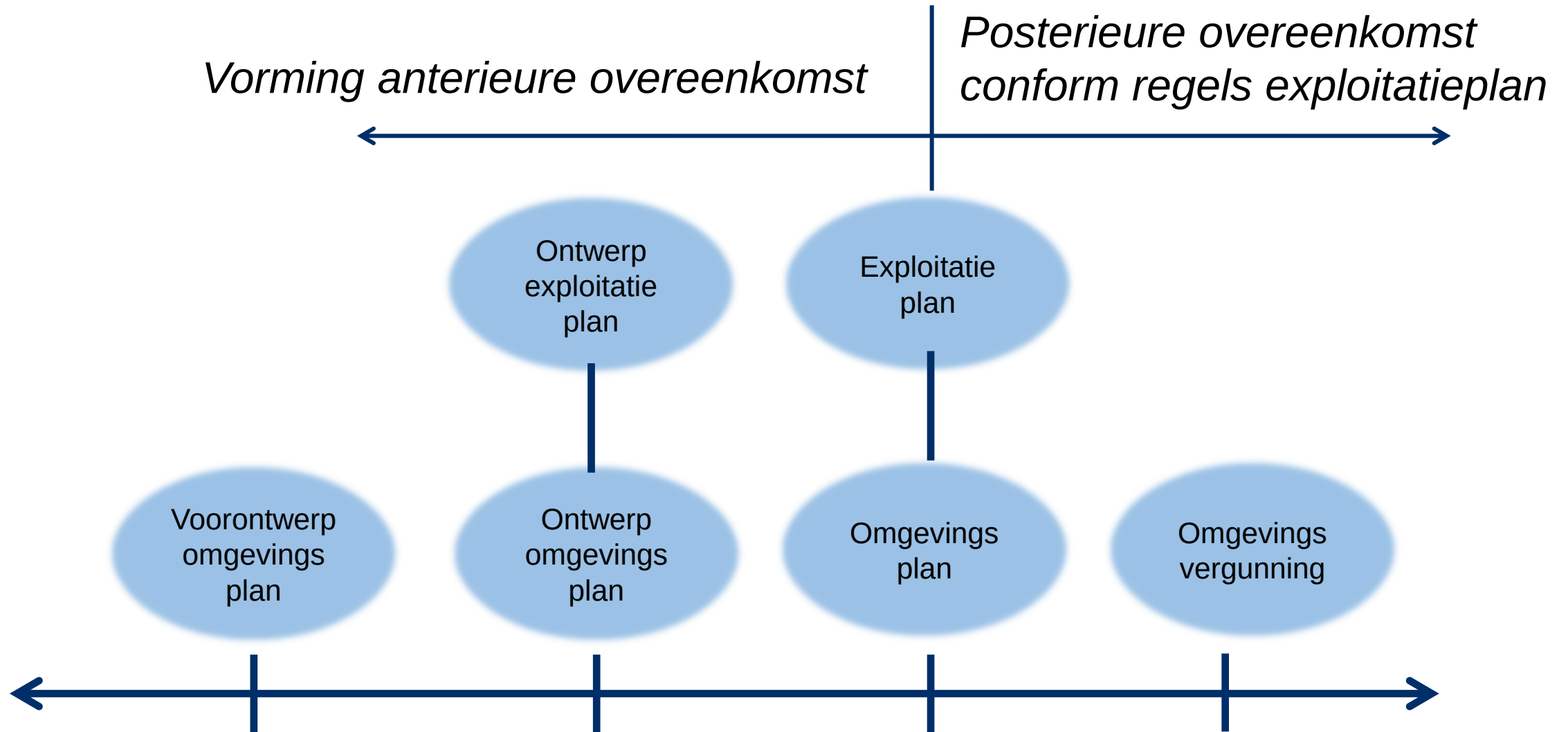
Vormen van grondbeleid



Grondbeleid instrumentarium

Actief grondbeleid	Faciliterend grondbeleid
Minnelijke verwerving	Anterieure overeenkomst
Voorkeursrecht	Exploitatieplan
PPS/deelneming (GEM)	Kostenverhaal zonder tijdvak Ow
Bouwclaim	Stedelijke kavelruil
Concessie	
Erfpacht	
Onteigening	

Kostenverhaal



De keuze in het grondbeleid

Vastgoedgegevens

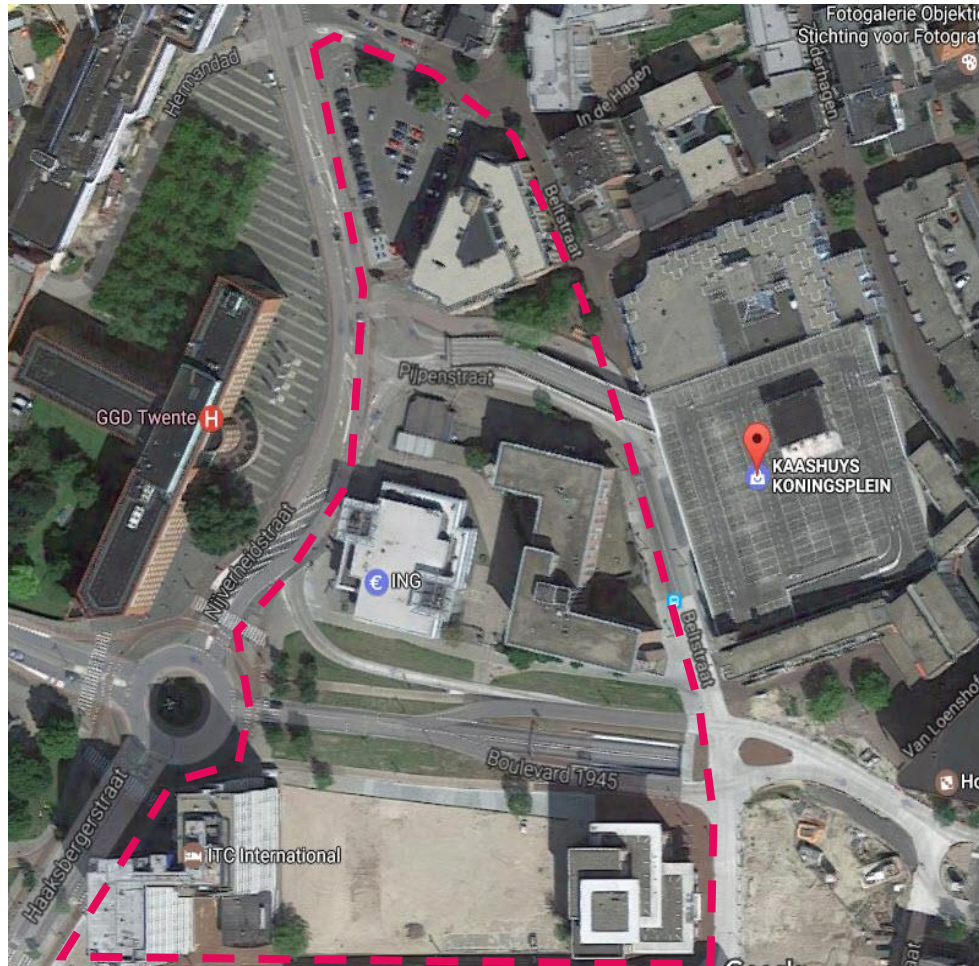
- Kadastraal Perceel: 3.850 m²
- Gebouw: 2.800 m² vvo

Bebouwingsmogelijkheden

- Bestemming woningbouw
- Maximaal bebouwd: 40%
- Bouwhoogte maximaal 10 lagen



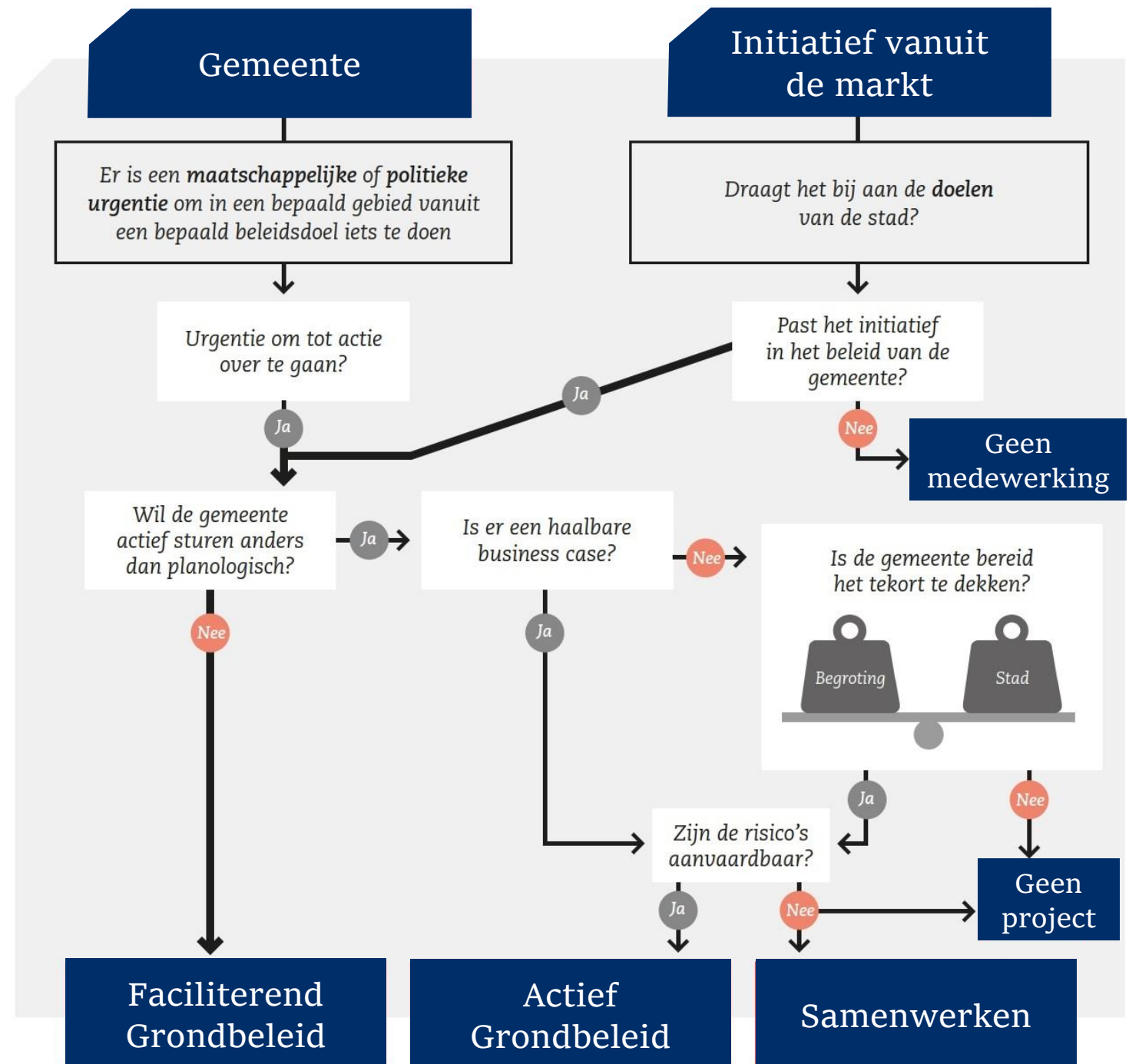
Casus strategie (keuze) grondbeleid



Criteria/vragen keuze grondbeleid

- Bijdrage aan gemeentelijke opgaven/doelstellingen en maatschappelijke meerwaarde
- Gewenste mate van regie
- Urgentie
- Kunnen derden de ontwikkeling oppakken?
- Is de business case haalbaar?
- Is gemeente bereid / in staat tekort te dekken?
- Zijn de risico's beheersbaar
- Organisatie: capaciteit, kennis en kunde

Afwegingskader Grondbeleid (voorbeeld)



Drie onderwerpen

1. De context van ruimtelijke ontwikkeling
2. Grondbeleid en de productie van bouwgrond
3. **Actuele ontwikkelingen grondbeleid**

De historie van het grondbeleid

- Naoorlogse jaren tot VINEX (1991): gemeenten kopen grond
- VINEX: (grootschalige) inkoop marktpartijen, veel bouwclaims en opkomst PPS
- 2008: krediet- en vastgoed crisis
- 2014: kabinet: gemeenten minder risico nemen in grondbeleid, terugtrekkende overheid
- 2014: novelle woningmarkt: corporaties terug naar kerntaken
- 2021: onderzoek Rijk actief grondbeleid
- 2023: kamerbrief modernisering van het grondbeleid

Modernisering van het grondbeleid

Essentie tweede kamerbrief modernisering van het grondbeleid
(19 juni 2023)

Proactieve houding inzet grondbeleid, instrumentele- en structurele verbeteringen gericht op gebiedsontwikkeling versnellen en beter economisch haalbaar maken.

Modernisering van het grondbeleid

Gebiedsontwikkeling is vaak te traag en te duur.

Belangrijkste oorzaken, zoals genoemd in de kamerbrief:

- Baten/waardeontwikkeling komt onvoldoende ten goede aan maatschappelijke doelen
- Hoge verwervingskosten / inbrengwaarde
- Macht van de grondeigenaren
- Onvoldoende financiële armslag gemeenten (risico's)
- Tekort kennis, kunde en capaciteit

Modernisering van het grondbeleid

Oplossingsrichtingen

- Stelsel van baatafoming winstlocaties
- Macro aftopping beperken op plaatsen waar dit niet nodig is
- Actief grondbeleid en strategische verwerving (inzet voorkeursrecht)
- Risicodeling publiek (en situationeel ook privaat PPS)
- Investeren in organisatie / grondbedrijfsfuncties gemeente

Tot slot

Dank voor uw aandacht!

Zijn er nog vragen?



www.vvg.nl