

Inleiding grondexploitaties

Presentatie nieuwe raadsleden Woensdag 16 april 2014

Voorstelrondje

- Interactief! Vragen stellen mag.

Kader van grondexploitatie. (1)

- Een gemeente heeft de taak om te zorgen dat er genoeg woonruimte en bedrijventerreinen zijn. Door middel van het maken van bestemmingsplannen en structuurplannen. Zo worden er nieuwe wijken gebouwd en worden bestaande wijken onderhouden. In een bestemmingsplan staat wat er met de grond mag gebeuren. Daarom zijn ze belangrijk voor inwoners van de gemeente. Er staat ook in of ze een bedrijf mogen beginnen in het gebied, een schuur mogen bouwen, ect.
- Ontwikkeling en Uitvoering realiseert gemeentelijke doelstellingen op het terrein van gebiedsontwikkeling en geeft daarmee vorm aan de groei en ontwikkeling van de stad Groningen.
- Doelstelling :
 - Het realiseren van **ruimtelijke** aspiraties van de stad (uw raad) op het gebied van wonen, werken, natuur, recreatie, zorg en onderwijs.
 - Grondbeleid = ondersteunend aan andere sectoren van fysiekbeleid (Ruimtelijke Ordening)
 - Grondbedrijf (directie Ontwikkeling en uitvoering) bouwt niet zelf. Maar maakt het mogelijk dat anderen (kunnen) bouwen.
- Wat doen we:
 - Uitvoering ruimtelijkbeleid.
 - Professionele aansturing en verantwoording van projecten vanaf de initiatiefase tot aan de beheerfase.
 - De (financiële) risicobeheersing (weerstandsvormogen) en verantwoording.

Kader van de grondexploitatie. (2)

- Ruimtelijk kader van zowel Rijk, Provincie en Gemeente bv:
 - Provinciaal omgevingsplan
 - Structuurplan
 - Beleidsnota's op gebied van ruimte, wonen , bedrijvenlocaties en verkeer etc.
- Regio Assen Groningen
- Nota Grondbeleid 2010
- Grondprijzenbeleid 2014

Het spel en de knikkers. (1)

- Vormen van grondbeleid:

1) actief: Gemeente verwerft de gronden, beheert ze tijdelijk, maakt ze bouwrijp, legt het openbare gebied aan en geeft de bouwkvavels uit.

2) faciliteren: Een derde heeft de grond in eigendom, maakt deze bouwrijp en geeft ze uit. Rol gemeente beperkt zich tot aanleg van openbare voorzieningen en wijziging bestemmingsplan

3) samenwerking: Tussenvorm actief – faciliterend grondbeleid
Redenen voor aangaan samenwerking:

- 1) Grondpositie marktpartij (zelfrealisatie)
- 2) Deskundigheid + innovatief vermogen marktpartij
- 3) Delen van risico's

Het spel en de knikkers. (2)

Actief grondbeleid

Voordelen:

- Volledige regie gemeente op ontwikkeling (tijd, geld en kwaliteit)
- Publieke kosten worden verhaald in uitgifteprijs
- Mogelijkheid om winst te maken

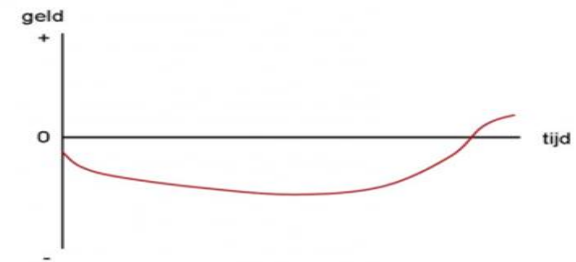
Nadelen:

- Niet altijd mogelijk (eigendom)
- Risico's (politiek, financieel)

Het spel en de knikkers. (3)

Grondexploitatie:

- Een **grondexploitatie** is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen.
 - Uitleglocatie (bv Meerstad).
 - Binnenstedelijk
 - Gebiedsontwikkeling. (Suikerfabriek)
- Risicoanalyse is het opstellen van scenario's. En bepalen noodzakelijk weerstandsvermogen.
- Bewaken van de uitgangspunten grondexploitaties (controle)



Grondexploitatie. (1)

- **Hoe komen grondexploitaties tot stand:**
 - Programma's.
 - Uitgangspunten (regionale) programma-afspraken
 - Toedeling diverse programma's op een specifieke locatie.
 - Verwervingsstrategie, als onderdeel van het gemeentelijk grondbeleid.
 - Bestuur-Juridisch kader (Wet Ruimtelijke Ordening (grondexploitatiewet) ,Woningwet (omgevingsvergunning) Structuurvisie en bestemmingsplan Stedenbouwkundig visie en stedenbouwkundigplan
 - Reken en tekenen gaan gezamenlijk op.
 - Project. Sturen op tijd, geld en kwaliteit

Grondexploitatie. (2)

- Programma, doelstellingen, wensen
- Uitvoeringsstrategie (actief, faciliteren, samenwerking)
- Wro (grondexploitatie wet).
- Grondverwerving (grondbank) *De systematiek van de grondbank is, dat het College ruimere bevoegdheden van de raad krijgt om strategische aankopen te kunnen doen.*
- Project (plandefinitiefase, (ontwerpfase, voorbereidingsfase, realisatiefase en beheerfase)
- Rekenen en tekenen
- Grondprijsbepaling (residuele waardebeoordeling, vaste en relatieve prijzen)
- Risicoanalyse grondexploitatie. (BOX I,II,III)
- Scenario's
- (bewaken) Uitgangspunten (programma, ruimtelijke en financieel)
- Tijd, geld en kwaliteit!

Risicoanalyse en beheersing van grondexploitaties.

- Sturen op programma's.
- Keep it small.
- Slimme Financieringsconstructies (provincie, Jessica.)
- Professionaliteit van de organisatie.
- Politiek is ook loslaten van de uitvoeringsorganisatie.
- Het op peil brengen en houden van het weerstandsvermogen van het grondebedrijf.
- "Grondbedrijf heeft geen winst doelstelling en indien er geen rooibouw wordt gepleegd "redt het zich zelf".
- Na regen.....
- Lange termijn versus korte termijn doelstellingen. Waarom deden we het ook al weer

Meerstad.



Doelstellingen van Meerstad.

- Voorzien in de vraag naar wonen in groen en aan water in de directe nabijheid van de Stad
 - Verminderen van het steeds maar stijgend autogebruik in de regio
- Alternatief bieden voor bouwen in kwetsbare, waardevolle landschappen
- Bijdragen aan de waterbergingsopgave voor de regio
- Ontwikkelen van nieuwe natuur en schakels tussen natuurgebieden
- Bieden van nieuwe recreatiemogelijkheden voor stad en regio



Programma van Meerstad.

6500 woningen
90 hectare bedrijventerrein
Voorzieningen
459 hectare water (Meer)
550 hectare groen (Groen)



Gebiedsontwikkeling Meerstad.

- Geen eindbeeldplanning, diverse ontwikkelingsscenario's met een breed ontwikkelingsperspectief. Dat is vaktaal voor wie wil bouwen kan bouwen....
- Directe aansturing vanuit Marketing, waarbij er een strikte scheiding is tussen private en publieke verantwoording. Uitvoeringsorganisatie op enige afstand van de gemeente.
- Bureau Meerstad is een NV met een aandeelhouder (gemeente Groningen)
- Nog 1 aandeelhouder. Bijzondere positie van de gemeente Groningen. (= publiekrechtelijk gemeente Slochteren, private onderneming gemeente Groningen.
- Nog een keer geen eindbeeldplanning! Geen uitvoerend masterplan. Wel een ruimtelijk kader waarin flexibel om wordt gegaan met de marktvraag. Het blijft wel ruimtelijke Ordening. "Wat gebeurt er over tien jaar"
- Nu 6500 woningen, gemiddeld 225 per jaar. Op dit moment ca. 50 per jaar.

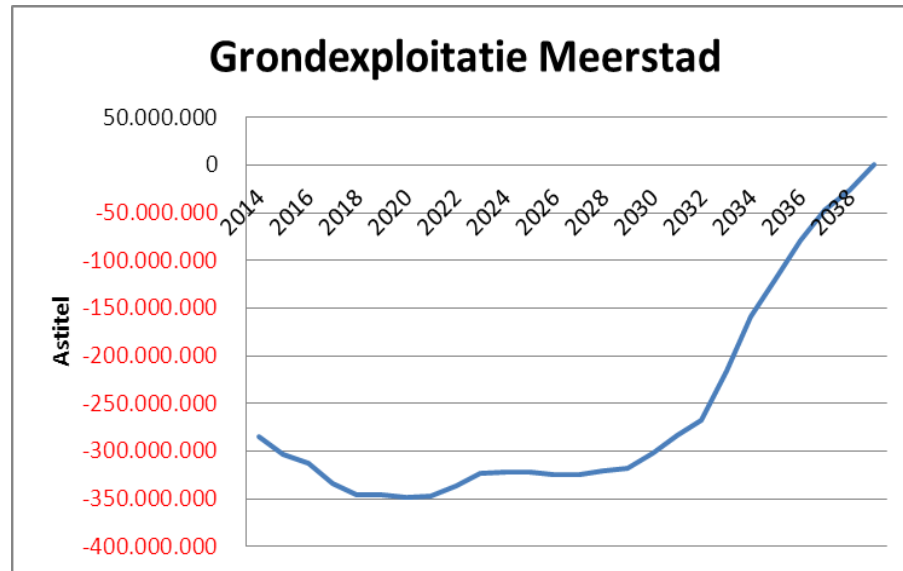
Meerstad in getallen (1).

- Omzet van deze grondexploitatie in 20 jaar circa € 1.1 mld.
- Het mogelijk maken van dan een productie van:
 - 6500 woningen, die aan grondwaarde moet opleveren circa € 660 miljoen.
 - 90 hectare bedrijven en voorzieningen moeten gaan opleveren circa € 26 miljoen.
 - Subsidie en bijdragen derden moeten opleveren circa € 27 miljoen.
 - Grootse risico van de grondexploitatie is de boekwaarde over de aangekochte gronden. De post verwerving is groot namelijk € 275 miljoen. Resteert nog aan te kopen "slechts" € 38 miljoen. De te betalen rente is € 333 miljoen. (bij slotcalculatie)

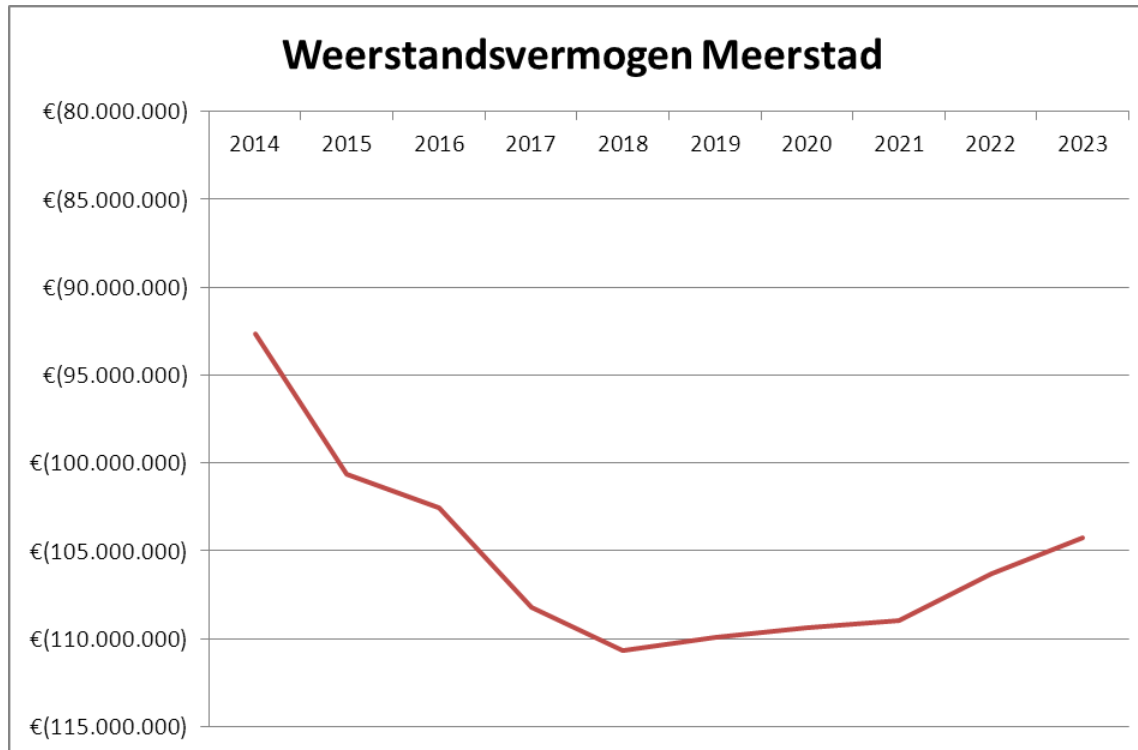
Meerstad in getallen. (2)

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten Totaal										
code Omschrijving		boekwaarde per	boekingen van 01-01 t/m	aangegane verpl.	Nog te besteden of te ontvangen			Totaal		
GRONDEXPLOITATIE MEERSTAD 2013		01-01-2014	01-01-2014	(AGV)	2014	2015	na 2015 t/m 2038			
A.	KOSTEN:									
A1	GRONDWERK	7.058.000	10.000	-	2.704.200	913.300	51.957.300	62.642.800		
B1	VERWERVING (bron: grex 2012)	237.486.000	-	-1.219.000	1.126.776	764.800	36.647.800	274.756.376		
C1	MILIEU EN SANERINGSKOSTEN	681.000	-	-	1.046.200	168.400	1.855.100	3.750.700		
E1	BOUWRIJPMAKEN	3.379.000	-	-	1.403.900	1.589.100	112.243.200	118.615.200		
F1	WOONRIJPMAKEN	1.197.000	-	-	1.382.600	1.062.300	73.715.400	77.357.300		
G1	GROENVOORZIENINGEN (op wijk niveau)	-	-	-	457.200	468.600	21.538.500	22.464.300		
I1	KUNSTWERKEN	1.260.000	-	-	2.067.100	2.369.700	48.269.500	53.966.300		
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	1.038.000	-	-	6.022.800	138.100	28.399.000	35.591.900		
K2	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	34.761.000	-	-	685.800	702.900	30.355.900	66.505.600		
K3	GEBIEDSONTWIKKELINGSKOSTEN	2.092.000	-	-	746.400	765.000	36.326.900	39.930.300		
K3	BIJDRAGE AAN	350.000	-	-	196.900	201.900	12.367.000	13.115.800		
O1	BIJDRAGE AAN OVERIGE	7.623.000	-	-	2.409.900	1.881.800	25.420.500	37.335.200		
	Rente	93.020.000	-	-	10.826.600	11.310.400	217.920.800	333.077.800		
Totaal A		389.895.000	10.000	-1.219.000	31.076.376	22.336.300	697.010.900	1.139.109.576		
B.	BIJDAGEN									
	- Rijksbijdragen	84.671.700	-	-	833.300	833.300	23.332.900	109.671.200		
	- Overige bijdragen	-	-	-	-	-	-	-		
	- Afroming BD inzake BCF	-	-	-	-	-	-	-		
Totaal B		84.671.700	-	-	833.300	833.300	23.332.900	109.671.200		
C.	OPBRENGSTEN									
	Woningbouw	18.625.300	-	-	11.563.500	10.974.900	771.058.500	812.222.200		
	Kantoren/Scholen/Bedrijfsterreinen	953.000	-	-	184.100	1.093.600	174.699.200	176.929.900		
	Verkooprente	21.400	-	-	-	-	20.000.200	20.021.600		
	Reserveringsvergoeding	8.400	-	-	259.300	265.300	23.504.100	24.037.100		
	Overboeking naar andere kavels	29.900	-	-	-	-	-	29.900		
	Opbrengst verkoop overig-/tuigronde	-53.600	-	-	-	-	-	-53.600		
	Doorgeschoven BTW	-	-	-	-	-	-	-		
Totaal C		19.584.400	-	-	12.006.900	12.333.800	989.262.000	1.033.187.100		
Saldo A - B - C		285.638.900	10.000	-1.219.000	18.236.176	9.169.200	-315.584.000	-3.748.724		
Positief exploitatieresultaat op startwaarde				25.000						
Positief exploitatieresultaat op eindwaarde				10.000						

Meerstad in een oogopslag (1)



Meerstad in een oogopslag (2)



Besluitvorming raad over grondbeleid en grondexploitaties in 2014:

- Mei : rapportage Grondbedrijf
- Hele jaar : slotcalculaties
- December : herziene grondexploitaties
 - (oa. Meerstad, Westpoort, Oosterhamrikzone, Eemskanaalzone, Europapark ea).