

Grondexploitatie in vogelvlucht

Algemeen en resultaten 2018

Marcel Moerman en Loekie Berk



Agenda

- Algemene inleiding in de wereld van grondexploitaties:
 - Visie op de toekomst;
 - Kader
 - Grondbeleid;
 - Grondexploitatie;
 - Risico's opvangen; systematiek van reserves en voorzieningen;
- Resultaten herzieningen 2018:
 - Programmatische opgaven;
 - Nieuwe verwerkingwijze geactiveerde bovenwijkse investeringen (2014);
 - Financiële resultaten;
 - Aandachtspunten
 - Weerstandsvermogen.

Visie op de toekomst

- NU:**
- 205.000 inwoners in stad; 500.000 in regio
 - Per 1/1/2020 vijfde gemeente van Nederland
 - 140.000 banen
 - Kennisstad: 60.000 studenten
 - 8.000 internationale studenten
 - Gemiddelde leeftijd: 36,4 jaar
 - 2^e startup-stad van Nederland

Hoe verwachten én willen we dat Groningen eruit gaat zien?

Per definitie onzeker, want niet maakbaar. Wel voorstelbaar en enigszins beïnvloedbaar!

- Monitoren trends en ontwikkelingen;
- Opgaven in kaart brengen;
- Wensen inwoners inventariseren;
- Visie opstellen (Next City);
- Uitvoering geven aan visie; ruimtelijk via (situationeel) grondbeleid

Kader

In de kern willen we voor genoeg woonruimte en voldoende aanbod van bedrijventerreinen zorgen

- **Visies en structuurplannen:** Wat willen we op welke plek?
 - Provinciaal omgevingsplan
 - Afspraken Regio Groningen-Assen
 - Next City / meerjarenprogramma's
- **Bestemmingsplannen:** Wat kan en mag er op deze plek?
- **Grondexploitaties:** Hoe realiseren we op een financieel verantwoorde manier het gewenste project?
 - Nota Grondbeleid
 - Grondprijzenbeleid
 - BBV
 - Risico's en weerstandsvermogen



Met deze instrumenten geven we invulling aan de ruimtelijke aspiraties van onze gemeente op het gebied van wonen, werken, natuur, recreatie, zorg en onderwijs.

Grondbeleid

Grondbeleid is een hulpmiddel bij uitvoering omgevingsbeleid / Next City.

Ons grondbeleid is situationeel. Afhankelijk van de opgave kiezen we voor:

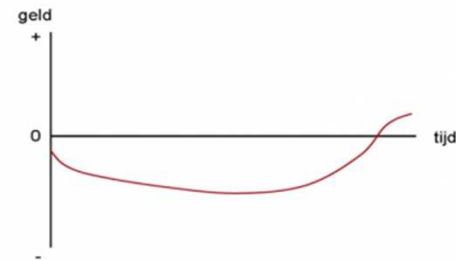
- 1) **Een actieve rol:**
 - Gemeente verwerft gronden;
 - beheert deze gronden tijdelijk;
 - maakt deze gronden bouwrijp en legt het openbare gebied aan;
 - geeft de bouwkeuzes uit.
- 2) **Een faciliterende rol:**
 - Een particulier heeft de grond, maakt deze bouwrijp en geeft ze uit;
 - Rol gemeente beperkt zich tot aanleg van de openbare voorzieningen en natuurlijk de wijziging van het bestemmingsplan.
- 3) **Een samenwerkende rol:**
 - Tussenvorm actief – faciliterend grondbeleid
 - Redenen voor aangaan samenwerking:
 - 1) Grondpositie marktpartij (zelfrealisatie);
 - 2) Deskundigheid + innovatief vermogen marktpartij;
 - 3) Delen van risico's.

Verschil in aanpak, voorbeelden: Suikerunie vs. Stadshavens (EKZ)

Grondexploitatie I

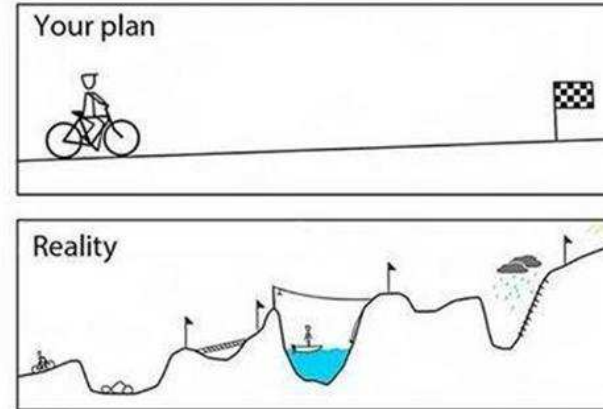
Een grondexploitatie is een begroting, die die wordt opgesteld om grondkosten en -opbrengsten van een ruimtelijk plan in beeld te brengen. Het grondexploitatieresultaat is een prognose.

Kosten	Opbrengsten
Verwerving	Grondverkoop
Sloop/Saneren	Subsidies
Plankosten	Overige inkomsten
Bouw/Woonrijp maken	
Vorbereiding en toezicht	
Totaal: meer kosten dan opbrengsten leidt tot (direct) vormen verliesvoorziening	Totaal: Meer opbrengsten dan kosten leidt tot (gefaseerd) nemen van winst o.b.v. POC-methode



Grondexploitatie II

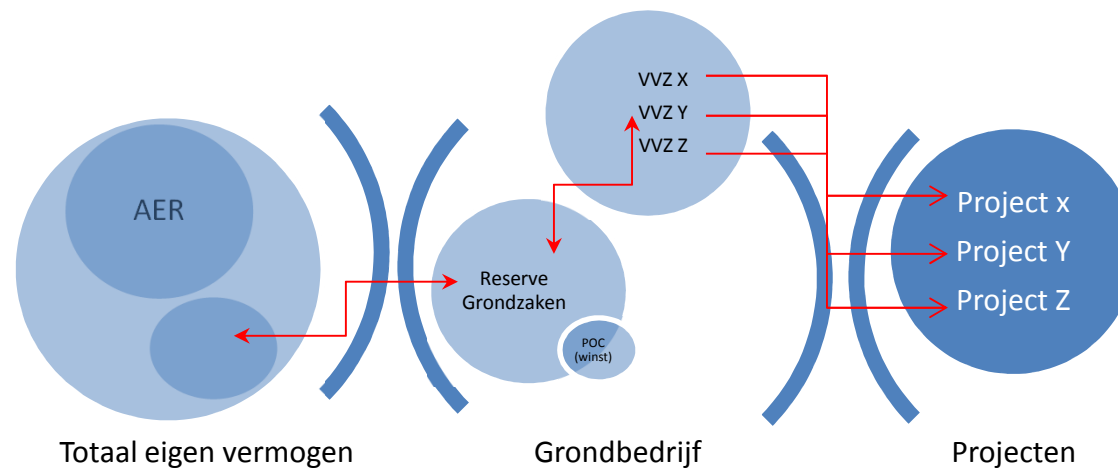
Onze grondexploitaties proberen zo goed mogelijk recht te doen aan wat zich in de praktijk zal voordoen, maar een glazen bol is niet voorhanden.



Dus zo goed mogelijk onderbouwen waarom we bepaalde verwachtingen (bijv. programma en parameters) hebben én een zo robuust mogelijk systeem hebben om risico's op te vangen.



Systeem: AER, Reserve Grondzaken en Verliesvoorzieningen per project



Resultaten herzieningen 2018

Programmatische opgaven

Woningbouw:

- We willen voldoende goede en betaalbare woningen realiseren;
- Tot 2030 in totaal 20.000 woningen erbij (uitleg en binnenstedelijk);
- Conclusie: versnellen en intensiveren: “nieuwe” locaties opstarten zoals Suikerfabriek-terrein en Stadshavens (EKZ).

Bedrijvenlocaties:

- We willen verwachte groei aan banen/bedrijvigheid accommoderen;
- Verwachte groei van banen komende 15-20 jaar: + 15.000;
- Tot 2035 verwachte uitbreidingsvraag bedrijventerreinen tussen 42 en 114 hectare.
- Huidig aanbod is 93 hectare. Verwachte jaarlijkse afzet 5 hectare

Technische correctie:

Nieuwe verwerkingswijze van bovenwijkse investeringen

In de kern: kosten voor bovenwijkse voorzieningen, die reeds zijn geactiveerd (als MVA op de balans staan) halen we uit de grondexploitatie. Dit leidt tot vrijval verliesvoorziening en/of inzet winstneming.

Project Bedragen in miljoenen euro's	Totaal geactiveerde kosten	Totaal verliesvoorziening op 31-12-2017
Westpoort	23,0	31,5
Europapark (Station)	*19,9	17,6
Europapark (Europapark)	4,7	32,2
Ciboga	10,9	37,5
Eemspoort	3,9	0
Zernike	1,9	0,2
Totaal	64,3	n.v.t.

Correctie van in totaal 64,3 miljoen euro wordt gedekt uit:

- Vrijval verliesvoorzieningen (56,8 miljoen)
- Winstnemingen (7,4 miljoen)
- Reserve Grondzaken (0,1 miljoen)

Financiële resultaten; totaal

Totaaloverzicht financiële mutaties grondexploitaties	
Totaal vrijval verliesvoorziening	59,9
Ivm correctie bovenwijkse voorzieningen - CiBoGa 10,95 - Westpoort 23,00 - Zernike 0,18 - Europapark 4,68 - Europapark Station 17,99	56,8
Grote Markt naar Beklemde Reserve	2,9
Zuivere vrijval naar Reserve Grondzaken	0,2
Totaal winstneming o.b.v. POC-methode	9,0
Ivm correctie bovenwijkse voorzieningen - Eemspoort 3,83 - Zernike 1,69 - Europapark Station 1,88	7,4
Zuivere winst naar Reserve Grondzaken	1,6

Zuiver (positief) resultaat uit herzieningen is met 1,8 miljoen euro beperkt.

Belangrijkste oorzaken:

- indexatie opbrengst bedrijventerrein (betere marktvooruitzichten)
- aanbestedingsvoordelen

Conclusie:
grondexploitaties zijn robuust.

Financiële resultaten; verliesvoorzieningen

Project	Resultaat 2017 31-12-2017		Stand VVZ 31-12-2018	Resultaat 2018 31-12-2018		Mutatie VVZ
	Positief	Negatief		31-12-17 +2,13%	Positief	
CiBoGa		37.545	38.345		26.432	-11.913
Helpermaar *	28					
Reitdiep fase 3 en 4	378			553		
Reitdiepzone	258			243		
Oosterhamrikzone		16.647	17.002		17.684	682
Eemspoort	598				2	2
Roodehaan (Eemspoort Z)		241	246		834	588
Zernike		174	178	1.725		-178
Westpoort		31.514	32.185		8.107	-24.078
Uitvaartcentrum Hoendiep	1.421			1.442		
Topsportzorgcentrum*	5					
Europapark		32.183	32.868		28.720	-4.148
Europapark Station		17.624	17.999	23		-17.999
Europapark Kempkensberg		10.108	10.323		10.330	7
Grote Markt		25.484	26.027		23.174	-2.853
De Velden	411			85		
Paddepoel*	325					
Totaal		171.520	175.173		115.283	-59.890

Financiële resultaten; Haren en Ten Boer

Resultaten Haren en Ten Boer nu nog met “eigen” uitgangspunten opgenomen in “eigen” jaarrekeningen 2018, maar wel conform zelfde systematiek (leidraad BBV).

In 2019 vindt harmonisatie van uitgangspunten (bijv. parameters en presentatiewijze) plaats. Dit zal tot enige wijzigingen leiden.

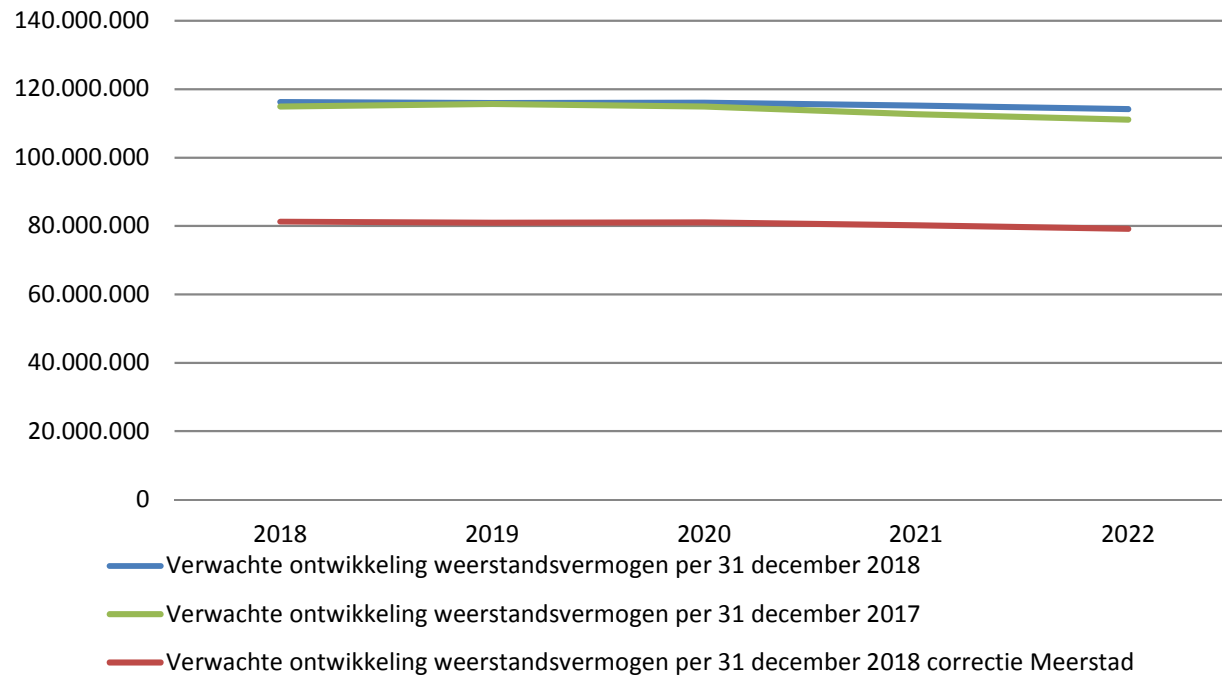
Project	Resultaat 2018 per 31-12-2018	
	Positief	Negatief
Haren: Nesciopark	7.000	
Haren: Stationsgebied	1.559.000	
Haren: Haderaplein	ntb	ntb
Ten Boer: Dijkshorn		3.831.000

Aandachtspunten

- Actieve rol in gebiedsontwikkeling brengt per definitie risico's met zich mee. Nu economisch hoogconjunctuur, maar er zal op termijn ook weer een mindere periode zijn;
- Druk op woningmarkt is hoog. Plannen om bij te bouwen zijn (zeer) omvangrijk. Productiecapaciteit eigen organisatie en van markt, zoals aannemerij, mogelijk knelpunt;
- Bedrijventerreinen: hoge boekwaarde, afhankelijkheid economie (nu veel interesse, lange verkooptrajecten/doorlooptijden)
- Grondexploitatie Oosterhamrikzone is technisch geactualiseerd. Inhoudelijke herziening vindt plaats i.r.t. uitkomsten onderzoek bustracé. Kan mogelijk leiden tot andere resultaten, zowel een kans als een risico;
- Van strategische gronden naar planontwikkeling, samenwerking en realisatie: Suikerunie, Stadshavens (EKZ), Stationsomgeving

Weerstandsvermogen

Verwacht bruto benodigd weerstandsvermogen



Vragen?



Activering

Verwerkingwijze tot op heden

<i>Raming grondexploitatie A t/m 2020</i>			
Kosten		Opbrengsten	
Plan, bouw- en woonrijp maken	1500	Grondverkoop	1300
Kosten voor aanleg brug	500		
Totaal	2000	Totaal	1300

Tekort: verliesvoorziening van 700 (2000-1300)

Onderstaand schema geeft aan welke boekwaarde (kosten en opbrengsten) de grondexploitatie van project A daadwerkelijk heeft op 31-12-2018

<i>Gerealiseerde kosten grondexploitatie A t/m 31-12-2018</i>			
Kosten		Opbrengsten	
Plan, bouw- en woonrijp maken	1000	Grondverkoop	500
Kosten voor aanleg brug	500		
Totaal	1500	Totaal	500

Nieuwe werkwijze

<i>Raming grondexploitatie A t/m 2020</i>			
Kosten		Opbrengsten	
Plan, bouw- en woonrijp maken	1500	Grondverkoop	1300
Kosten voor aanleg brug(op balans onder MVA)	0		
Totaal	1500	Totaal	1300

Tekort: verliesvoorziening van 200 (1500-1300)

Tot en met 31-12-2018 zijn de volgende kosten en opbrengsten gerealiseerd

<i>Gerealiseerde kosten grondexploitatie A t/m 31-12-2018</i>			
Kosten		Opbrengsten	
Plan, bouw- en woonrijp maken	1000	Grondverkoop	500
Kosten voor aanleg brug	0		
Totaal	1000	Totaal	500