

Grondexploitaties, een nadere toelichting

Raad gemeente Groningen
24 januari 2024



Agenda

1. Opening en aanleiding
2. Wat is een grondexploitatie?
3. Kaderstelling en knoppen raad?
4. Herzieningen grondexploitaties

Opening en aanleiding

- Vooravond van actualisaties / jaarrekening
- Belangrijk onderdeel van financiële positie
- Veel onzekerheden
- Bieden van stuk achtergrond



1 Wat is een grondexploitatie?

Wat zijn grondexploitaties?

Wat is grondbeleid?

Eén van de middelen van een gemeente om ruimtelijke doelstellingen te verwezenlijken bij het uitvoeren van het omgevingsbeleid van de overheid.



Bron: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/>

Verschillen actief/passiefgrondbeleid

Stelling: bij passief grondbeleid hebben we als Groningen zelf grond, maar gaan we dit minder snel ontwikkelen!

- Actief: grond zelf in eigendom
- Passief: faciliteren van anderen
- Publiek/private samenwerking: samenwerking tussen partijen (overheid en projectontwikkelaars)
- Specifieke uitvoering bij (grond) B.V.'s (Stadshavens, Suikerzijde en Meerstad)

Wat is een grondexploitatie?

Stelling 2: Groningen heeft een stuk grond waar de gemeente geen werkzaamheden zal verrichten en het stuk grond later zal verkopen. Dit noemen we een grondexploitatie.

Gronden die in een transformatieproces zitten waarbij in bezit zijnde grond (en eventueel aanwezige opstallen) wordt omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd.

Financiële grondexploitatie

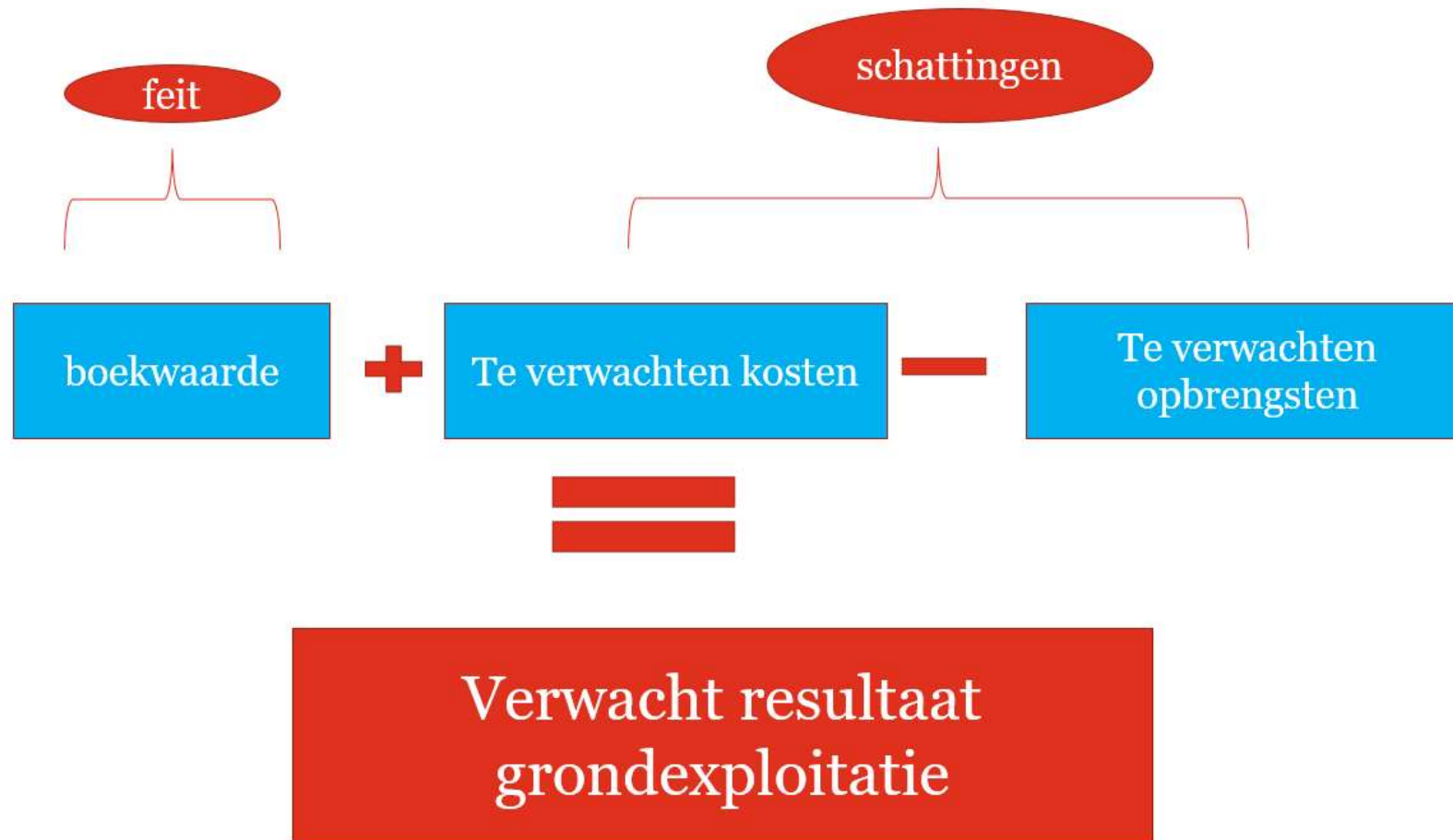
Plan



Doorrekening kosten en opbrengsten totale plan



Het verwachte resultaat van een grondexploitatie



Samenstelling boekwaarde

Kosten



Opbrengsten



Grondexploitatie-doorrekening

Let op: 10
jaars termijn

Opbrengsten (programmering en fasering)

- Grondverkopen
- Subsidies
- Bijdragen derden

Kosten (programmering en fasering)

- Verwerving
- Plankosten
- Bouw- en woonrijpmaken
- Aanleg wegen/bruggen in het gebied

Parameters

- Kostenstijging
- Opbrengstenstijging
- Rentepercentage
- Disconteringsvoet



Winst/verlies in
€ per project

Cijfervoorbeeld

FINANCIËEL Investerings	Opbrengsten		Hoeveelheid	Bedrag
	Bedrag	Woningbouw		
Verwerving	€ 29.464.489,14	Sociale huur eengezinswoning	0	€ 0,00
Sloopwerken	€ 3.170.697,10	Sociale huur meergezinswoning	0	€ 0,00
Onderzoek en milieu	€ 0,00	Studentenhuisvesting zelfstandig	0	€ 0,00
Saneringskosten	€ 3.927.181,42	Studentenhuisvesting onzelfstandig	0	€ 0,00
Bouwrijpmaken	€ 965.403,93	Vrije sector huur	0	€ 0,00
Woonrijpmaken	€ 8.453.314,02	Vrije sector koop appartementen	0	€ 0,00
Kunstwerken	€ 0,00	Vrije sector koop rijwoning	0	€ 0,00
Planontwikkelingskosten	€ 8.107.438,63	Vrije sector koop half vrijstaand	0	€ 0,00
Vorbereiding en toezicht	€ 1.547.237,33	Vrije sector koop vrijstaand	0	€ 0,00
Promotie & Aquisitie	€ 0,00	Vrije kavels	0	€ 0,00
Exploitatielasten	€ 184.272,89	Overig	181	€ 29.387.895,93
Bijdrage aan overig	€ 0,00			
Rente	€ 5.579.221,06			
Subtotaal woningbouw		181	€ 29.387.895,93	
		Niet-woningbouw	Uitgeefbaar	Bedrag
		Kantoren	-	€ 0,00
		Bedrijven	24.537	€ 4.152.500,00
		Detailhandel en horeca	-	€ 0,00
		Commercieel	-	€ 0,00
		Niet-commercieel	-	€ 0,00
		Overig	-	€ 0,00
Subtotaal niet-woningbouw				€ 4.152.500,00
		Overige opbrengsten		€ 5.807.141,82
Subtotaal investeringen	€ 61.399.255,52	Subtotaal opbrengsten		€ 39.347.537,75
Kostenstijging	€ 4.280.472,40	Opbrengstenstijging		€ 1.156.344,06
Te realiseren rentekosten	€ 7.910.016,94	Te realiseren renteopbrengsten		€ 0,00
Totaal investeringen	€ 73.589.744,86	Totaal opbrengsten		€ 40.503.881,81
Eindwaarde	-€ 33.085.863,04	31-12-2036	Boekwaarde kosten	€ 47.625.399,85
Contante waarde	-€ 25.074.949,27	1-1-2023	Boekwaarde opbr.	€ 21.344.878,93
Nominale waarde	-€ 22.051.717,77		Boekwaarde saldo	-€ 26.280.520,92

	A	B	C	D
1	A en B - grondopbrengsten	1	Kavelprijs	€ 1.830.624,00
2	...		Kavelprijs	€ 0,00
3	C - appartementen vrije sector	77	Kavelprijs	€ 3.080.000,00
4	C - appartementen sociale huur	33	Kavelprijs	€ 561.000,00
5	...	0	Kavelprijs	€ 0,00
6	...		Kavelprijs	€ 0,00
7	D - grondverkoop aan KUUB tbv 24+24 lofts (Brezan: 550,000, nr. 101: 150,000)	1	Kavelprijs	€ 765.328,93
8	D - OHK 119 , BPD (voorl. Koopvk)	1	Kavelprijs	€ 1.455.004,00
9	D - verkoop grond nr. 117 (ged) kad nr. 9098	1	Kavelprijs	€ 325.090,00
10	D - Bijdrage muur Superlofts	1	Kavelprijs	€ 0,00
11	...		Kavelprijs	€ 0,00
12	E1 - grondverkoop aan Nijestee (kad.nr. 7456 (ged) en 7457 cf. SOK art 9, lid 3.1 € 1.610.643 pp	1	Kavelprijs	€ 2.682.554,00
13	E1 - opruimings, sloop en saneringskosten, cf. art 9 lid 3.1	1	Kavelprijs	€ 98.521,00
14	...		Kavelprijs	€ 0,00
15	E2 - grondverkoop aan Nijestee (kad. nrs. 7476, 8450, 7630, 8449, 7475) cf SOK art. 10, lid 3.1 €	1	Kavelprijs	€ 2.833.388,00
16	E2 - opruimings-, sloop- en saneringskosten, cf SOK art. 10, lid 3.1	1	Kavelprijs	€ 181.429,00
17	E2 - grondverkoop aan Nijestee (kad. nrs. 8104 en 7579) cf SOK art. 10, lid 3.1 € 676. 265,99 pp	1	Kavelprijs	€ 1.126.333,00
18	E2 - 700340230001Esprit Real Estate	1	Kavelprijs	€ 33.628,00
19	...		Kavelprijs	€ 0,00
20	F - verkoop grond fase 1 aan Nijestee (incl. sloopkosten) gigalocatie	1	Kavelprijs	€ 440.604,00
21	F - grondgebonden vrije sector	18	Kavelprijs	€ 900.000,00
22	F - appartementen vrije sector	19	Kavelprijs	€ 760.000,00
23	...		Kavelprijs	€ 0,00
24	...		Kavelprijs	€ 0,00
25	G - Van Wonen	1	Kavelprijs	€ 4.703.090,00
26	...		Kavelprijs	€ 0,00
27	H - In en Ter Steege	1	Kavelprijs	€ 4.531.237,00
28	H - Ter Steege fase 2	1	Kavelprijs	€ 615.133,00
29	H - Ter Steege fase 3	1	Kavelprijs	€ 1.891.588,00
30	H - door gemeente betaalde incassokosten Praber bij rente 1e kw 2015	1	Kavelprijs	-€ 21.078,00
31	...		Kavelprijs	€ 0,00
32	I - boekwaarde grondopbrengsten	1	Kavelprijs	€ 310.422,00
33	...		Kavelprijs	€ 0,00
34	J -grondverkoop woon-werk		Kavelprijs	€ 0,00
35	...		Kavelprijs	€ 0,00
36	F - grondgebonden sociale huur	8	Kavelprijs	€ 148.000,00
37	F - appartementen sociale huur	8	Kavelprijs	€ 136.000,00
38	...			
39	...			
40	...			
41	...			
42				
		181	Totaal aantal woningen	€ 29.387.895,93

183	X	C - bouw- en woonrijpmaken (kentalraming)	€ 1.746.454,31
184	X	C - herinrichting OR2 (2) Parsingel Noord	€ 1.255.828,09
185	X	'''	€ 0,00
186	X	D - aanleg 4 doorsteekjes	€ 695.526,00
187	X	D - Groenvoorzieningen herinrichting oever OH-kade	€ 423.978,01
188	X	D - Kopstuk Oliemuldersweg	€ 0,00
189	X	D - stoep Vinkenstraat	€ 999.818,63
190	X	D - 700338070001SI: groeninulling	€ 0,00
191	X	...	€ 0,00
192	X	E2 - bouw- en woonrijpmaken (kentalraming)	€ 416.968,47
193	X	...	€ 0,00
194	X	F - bouw- en woonrijpmaken (kentalraming)	€ 2.041.713,04
195	X	...	€ 0,00
196	X	J - bouw- en woonrijpmaken (kentalraming)	€ 857.149,59
197	X	...	€ 0,00
198			
199		Subtotaal Woonrijpmaken	€ 8.437.436,14

Grondexploitaties, een nadere toelichting

PwC

Vraag resultaat project

Boekwaarde is € 10.000.000

Te verwachten kosten € 15.000.000

Te verwachten opbrengsten € 20.000.000

- 1. Wat zegt de stand van de boekwaarde? Meer kosten of meer opbrengsten gerealiseerd?**
- 2. Wat is het verwachte resultaat op het project?**

**Antwoord: € 5.000.000 verlies.
Wat doe je met dit resultaat?**

Vraag resultaat project

Boekwaarde is	-/- €
15.000.000	
Nog te maken kosten	€ 25.000.000
Te verwachten opbrengsten	€ 20.000.000

- 1. Wat zegt de stand van de boekwaarde? Meer kosten of meer opbrengsten gerealiseerd?**
- 2. Wat is het verwachte resultaat op het project?**

Antwoord: € 10.000.000 winst
Wat doen we met dit resultaat?

Verwerking in jaarrekening

- Voorraad onderhanden werk
- Boekwaarde per project
- Waardering: boekwaarde of lagere marktwaarde (dus geen hogere marktwaarde)
- Waardering per project op basis van uitkomst grondexploitatieberekening per 31/12
- Voorziening bij verliesgevend project, tussentijdse winstneming bij winstgevend project
- Project wordt bepaald door samenhang en besluitvorming.

Belangrijke landelijke ontwikkelingen

**Met de stikstofnorm als
wapen houden omwonenden
steeds meer bouwprojecten
tegen**

Didam-arrest: gemeenten op glad ijs met gronddeals

Bouwprojecten vertraagd door netcongestie

Situatie bij Groningen: aantal grondexploitaties in BV

1. 3 grote grondexploitaties in BV opgenomen
2. Eigen directie per BV met besluitvorming
3. Gemeente Groningen heeft aandeelhoudersrelatie, soms financierder en opdrachtgeversrelatie
4. Afstand tot raad hiermee groter (indirecte invloed)
5. Groningen 100% aandeelhouder
6. Financieel aansprakelijk bij financiële tekorten

Grex in exploitatie	Verwacht resultaat Herziening 2023 tbv begroting 2024		
	Eindwaarde	Eindjaar	Contante waarde
Bedragen x miljoen euro			
Volkshuisvesting, stedelijke vernieuwing			
7000180 Ciboga	-33,6	2030	-28,6
7000230 Oosterhamrikzone	-33,1	2036	-25,1
7000660 Reitdiepzone, Friesestraatweg 137A	0,1	2023	0,1
7000670 Reitdiep fase 3&3	0,5	2032	0,4
7000730 Hart van Ten Boer	-0,3	2028	-0,3
7000740 Nije Buurt Ten Post	-0,2	2030	-0,1
7001050 KET - Bornholmstraat 50 ⁶	0,1	2023	0,1
7003860 Haren, Stationsgebied	0,7	2025	0,7
7003920 Friesestraatweg 181	-1,1	2024	-1,1
7003930 Theda Mansholtlocatie	0,4	2024	0,4
Economie en werkgelegenheid			
7000040 Eemspoort	0,1	2024	0,1
7000100 Zernike	2,3	2033	1,9
7000130 Westpoort fase I	-2,0	2037	-1,5
7000140 Roodehaan	-2,5	2028	-2,2
Kantoren gemengd			
7000220 Europapark	-45,5	2034	-35,9
7003850 Haren Nesciopark	-0,3	2026	-0,2
7109450 Alo locatie	-7,4	2028	-6,5
Totaal (afgerond)			-97,8

Mutatie op verliesvoorziening		
Beschikbare voorziening 1-1-2023	Benodigde voorziening Herziening 2023	Mutatie op voorziening (afgerond)
27,5	28,6	1,1
23,2	25,1	1,9
0,1	0,3	0,1
0,1	0,1	0,0
1,1	1,1	0,0
0,0	1,5	1,5
1,9	2,2	0,3
34,0	35,9	1,8
0,2	0,2	0,0
5,7	6,5	0,9
93,9	101,5	7,6

Wat ziet u hier?

Waar let u op?

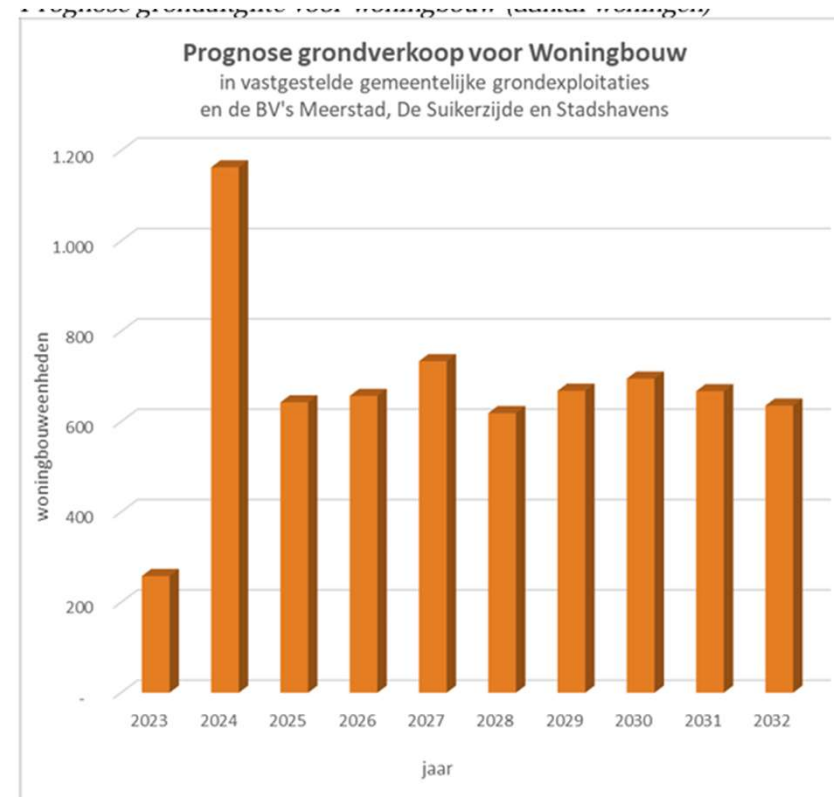
Uitgangspunten worden jaarlijks bijgesteld

1. College heeft op 12 juni 2023 parameters vastgesteld voor de actualisering
2. Wat vindt u hiervan?
3. Welke vragen kunt u hierbij stellen?

Parameter	jaar 2023	vanaf 2024 t/m 2025	vanaf 2026 t/m 2032	vanaf 2033
Rekenrente	1,64%	1,87%	1,87%	1,87%
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenindex	6,0%	4,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstindex woningbouw	0,0%	0,0%	2,0%	0%
Opbrengstindex bedrijventerrein	0,0%	0,0%	1,0%	0%
Opbrengstindex kantoren	0,0%	0,0%	1,0%	0%

Programmering

Nog te realiseren gronduitgifte												
Bouwgrond in exploitatie	totaal	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 en verder
Bedrijventerreinen (in hectaren)												
Eemspoort	0,8	0,8										
Zernike	11,3	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Westpoort fase 1	40,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	12,5
Roodehaan	10,7	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1						
Haren - Nesciopark	0,6		0,3	0,3								
Alo locatie	3,1	3,1										
Meerstad	39,8								0,7	0,7	0,7	37,6
Subtotaal bedrijventerreinen	106,3	10,0	6,5	6,5	6,2	6,2	3,5	3,5	4,3	4,3	4,3	51,2



Weerstandsvermogen

Voorziening vs
Weerstandsvermogen

Benodigd weerstandsvermogen (x € 1 miljoen)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1. Vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties	19,1	17,8	16,3	15,7	14,8	14,3
2. Nog vast te stellen gemeentelijke grondexploitaties	14,1	13,7	14,3	14,5	17,5	15,9
3. Grondexploitaties die in aparte rechtsvormen						
3a. Meerstad	-	-	-	-	-	-
3b. Meerstad Noord	26,1	26,1	26,1	26,1	26,1	26,1
3c. Stadshavens	-	-	-	-	-	-
3d. De Suikerzijde	-	-	-	-	-	-
4. Strategisch bezit	2,8	3,1	3,3	3,3	3,3	3,3
	62,1	60,6	60,0	59,6	61,7	59,6

2 Kaderstelling en knoppen raad

Nota grondbeleid

**Nota Grondbeleid 2017
(actualisatie 2021) dd 21
December 2022**

- Spelregels uitvoering omgevingsbeleid en gronduitgifte/grondbeleid
- Keuze samenwerkingsvorm grondbeleid
- Financiële spelregels en procedures

<https://www.vvg.nl/media/253/original/nota-grondbeleid-2017-actualisaties-2021-en-2022%20Groningen.pdf>

	Faciliterend, passief	Faciliterend, actief	Samenwerking	Actief
Beschrijving	De opgave is geen ambitie van de gemeente en wordt door de markt opgepakt.	De opgave is een ambitie en wordt bij een stimulans door de markt aangepakt. De gemeente faciliteert en scheidt de juiste voorwaarden.	De opgave is een ambitie, maar wordt niet alleen door de markt opgepakt. De gemeente gaat een samenwerking aan.	De opgave wordt niet door de markt opgepakt. De gemeente voert de ontwikkeling zelf uit.
Rol gemeente	Rol beperkt tot wettelijke procedures en kostenverhaal.	Ondersteunend, stimulerend en wettelijke procedures en kostenverhaal.	Mede-ontwikkelaar	Ontwikkelaar
Regie en zeggenschap	Minimaal, wel sturen via publiekrecht.	Beperkt aanwezig, wel sturen via publiekrecht.	Gedeeld	Maximaal
Risico's	Zijn het kleinst of afwezig.	(Zeer) beperkt aanwezig.	Gedeeld	Zijn het grootst
Instrumentarium	Ruimtelijk instrumentarium Bouwregelgeving Exploitatie- overeenkomst Exploitatieplan.	Verkoop/ruil en uitgifte erfpacht Tijdelijk bestemmen Prijsvragen, pitches en open uitnodigingen stimuleren.	Vrijwillige verwerving Wvg Onteigeningswet Verkoop/ruil en uitgifte erfpacht Aangaan van een samenwerkingsvorm.	Vrijwillige verwerving Wvg Onteigeningswet Verkoop/ruil en uitgifte in erfpacht.
Randvoorwaarden	De gemeente werkt alleen mee indien de ontwikkeling de belangen van de gemeente niet schaadt en de ontwikkeling voor de gemeente financieel neutraal is.	Duidelijkheid creëren over de rol van de gemeente t.o.v. de markt en de kaders waarbinnen wordt geparticipeerd in de ontwikkeling. Vraagt: - Ontwikkelstrategie - Risico-analyse	De risico's worden gedeeld en zullen ook hier beheerst moeten worden, door: - Ontwikkelstrategie - Risico-analyse - Adequaate project- en risicomanagement - Genoeg capaciteit/ expertise in huis; - Voldoende financiële buffer	Omdat de risico's voor de gemeente het grootst zijn, zullen deze beheerst moeten worden. Daarvoor zijn nodig: - Ontwikkelstrategie - Tentatieve grondexploitatie-berekening - Risico analyse - Financiële buffer - Capaciteit/expertise

Momenten van een grondexploitatie bij Groningen

Fasen	Beschrijving	Financiële consequentie
Nota Grondbeleid	Gemeentelijk grondbeleid biedt instrumenten om door de raad gestelde doelen op het gebied van wonen, werken etc te ondersteunen. Groningen kiest voor een <i>situationeel</i> grondbeleid.	Middelen gebiedsontwikkeling bij aanvang van een collegeprogramma door de Raad beschikbaar gesteld.
Nota Grondprijzenbeleid	Het bieden van kaders voor functionele en marktconforme grondprijzen/ kaders. Voor de raad belangrijk hier kritische vragen over te stellen aan het college.	Mandaat bij het college. Het college legt via de paragraaf Grondbeleid in de begroting en in de jaarrekening, verantwoording af aan de raad over het grondbeleid en het grondprijzenbeleid
Openen (krediet) individuele grondexploitatie	Ontwikkelen stedenbouwkundig plan en doorlopen van planologische procedures en het voeren van actieve grondexploitatie (verwerving, bouw- en woonrijpmaken)	Krediet raad voor opstellen van een plan. Vaststelling plannen (met inhoudelijke uitgangspunten, bijv. aantal en soort woningen, % sociaal, kwaliteit). Financiële vertaling in uitvoeringskrediet en doorrekening in herzieningen.
Herzieningen grondexploitaties	Bij begrotingsproces vaststellen van resultaat grondexploitaties	Resultaat en doorkijk begroting
Actualisaties grondexploitatie	Bij de jaarrekening vaststellen / actualiseren	Resultaat jaarrekening

Financiële verordening

Artikel 29: Grondbeleid

1. Het college draagt zorg voor het beheer van de nota grondbeleid en biedt deze, indien bijstelling nodig is, ter vaststelling aan de raad aan. In de nota wordt aandacht besteed aan:
 - a. de strategische visie van het toekomstig grondbeleid van de gemeente;
 - b. te ontwikkelen en in ontwikkeling genomen projecten;
 - c. de verwerving en uitgifte van gronden;
 - d. de uitgangspunten voor prijsstelling van de verkoop van gronden;
 - e. de uitgifte van gronden in erfpacht en de bijstelling van erfpachtvergoedingen;
 - f. de uitgangspunten omtrent de algemene reserve in relatie tot de risico's.
2. In de paragraaf grondbeleid bij de begroting en de jaarstukken neemt het college naast de verplichte onderdelen op grond van het BBV in ieder geval op:
 - a. een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
 - b. een onderbouwing van de geraamde winstneming;

Nota grondprijsbeleid

Nota Grondprijsbeleid 2023

GRONDPRIJZENBELEID 2019 – 2022

Gemeente Groningen



Grondprijzenoverzicht 2024

In onderstaande tabel een overzicht van de grondprijzen in de gemeente Groningen per 1 januari 2024.

Woningbouw	Systematiek	Prijs(range) (excl. btw)
- Sociale huur	Vaste prijs - nabetaling bij uitponding	€ 18.500,- voor grondgebonden woningen € 17.000,- voor appartementen
- Studenteneenheden	Marktwaarde - residueel	Vanaf € 300,- m2 GBO
- Middenhuur	Vaste prijs - huurklasse 1 Vaste prijs - huurklasse 2 - nabetaling bij uitponding	€ 27.500,- per eenheid € 32.500,- per eenheid
- Vrije sector huur	Marktwaarde - > huurklasse 2	Vanaf € 32.500,- per eenheid
- Goedkope koop VON < € 250.000,-	Marktwaarde - residueel	Vanaf € 20.000,- per eenheid
- Betaalbare koop VON > € 250.000,-	Marktwaarde - residueel	Vanaf € 25.000,- per eenheid
- Vrije sector koop VON > € 355.000,-	Marktwaarde - residueel	Vanaf € 35.000,- per eenheid

- Inzicht in totstandkoming uitgifteprijzen gronden in eigendom, erfpacht en andere gronden binnen gemeentegrenzen
- Bevoegdheid tot vaststellen van nota en uitvoering ligt bij college
 - Uitgangspunt: verkoop tegen marktconforme prijzen

Welke knoppen heeft de raad?

1. Nota grondbeleid

- Actief/passief grondbeleid
- Financiële spelregels (weinig vrijheid, veel voorgeschreven door het BBV)
- Beheersmaatregelen voor grondexploitaties langer dan 10 jaar
- Kaders mee te nemen in nota grondprijsbeleid

2. Vragen aan college over uitgangspunten (voorzichtig vs. optimistisch)

- Kwalitatieve (o.a. % sociaal) en kwantitatieve programmering
- Fasering
- Parameters kritisch challengen

3. Vaststellen (voorontwerp)bestemmingsplan

4. Vaststellen grondexploitatiecomplex (bijv. Friesestraatweg 181)

- Kwaliteit beeldvorming, brug, groenvoorziening, openbare ruimte etc.

5. Autoriseren mutaties in reserve grondexploitaties

6. Vaststellen omvang van de reserve grondexploitaties

Friesestraatweg: is raadsvoorstel voldoende duidelijk?

Financiële consequenties

In bijlage 1 staat de toelichting op de grondexploitatiebegroting, waarbij eveneens een tweetal risico's benoemd staat. Voor deze bijlage vragen wij u geheimhouding te bekrachtigen op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

De omvang van de begrote kosten van deze grondexploitatiebegroting is 3.886.000,- euro, en bestaat uit kosten voor inbrengwaarde van deze (gemeentelijke) locatie in deze grondexploitatie, bodemsanering, bouwrijpmaken, plankosten, bijdragen in het kostenverhaal van bovenwijkse/bovenplanse voorzieningen, kostenstijging en rente.

De totale begrote opbrengsten voor deze locatie is 3.046.000,- euro: 2.946.000,- euro grondopbrengsten en 100.000,- euro bijdragen van derden.

Op eindwaarde per 31-12-2022 is het verwachte nadelige resultaat daarmee 840.000,- euro. Op startwaarde 1 januari 2020 is dit 792.000,- euro.

Voorgesteld wordt om bij het vaststellen van deze grondexploitatie Friesestraatweg 181 de gemeentelijke gronden die vallen binnen deze grondexploitatie over te hevelen van de categorie Materiële Vaste Activa naar de categorie Bouwgrond in Exploitatie, in dit geval naar deze grondexploitatiebegroting Friesestraatweg 181. Hierbij wordt voorgesteld om van de huidige, reeds getroffen voorziening van 836.000,- euro binnen de categorie Materiële Vaste Activa voor 792.000,- euro in te zetten voor het tekort op startwaarde 1 januari 2020 van deze grondexploitatiebegroting. Per saldo valt daarmee binnen de Materiële Vaste Activa een verliesvoorziening vrij van 44.000,- euro. Zoals aangegeven in de kadernota weerstandsvermogen en risicomanagement 2020 wordt bij de begrotingsbespreking 2021 een voorstel gedaan om nadelige resultaten binnen het grondbedrijf te kunnen opvangen. Afhankelijk van de besluitvorming over dat voorstel, wordt bij de jaarrekening 2020 besloten ten gunste waarvan deze resterende verliesvoorziening van 44.000,- euro vrijvalt. Een alternatief is om de verliesvoorziening per direct te laten vrijvallen ten gunste van de algemene middelen.

Herzieningen grondexploitaties

Aspect	Effect	Invloed raad
Macro-ontwikkelingen	Invloed op de uitgangspunten en parameters grondexploitaties	Beperkt, markt bepaalt veel uitgangspunten. Raad kan vragen stellen over de gehanteerde uitgangspunten en onderbouwing
Programmering (kwalitatief/kwantitatief)	Invloed op totale grondopbrengst en totale kosten grondexploitatie	Groot, economische omstandigheden ook bepalend, bij vaststellen grondexploitatie. Via kaderwijzigingen of bij herzieningen bijstellen.
Fasering van werkzaamheden	Later/eerder in de tijd opnemen in berekening (heeft rente-effect)	Beperkt, Raad kan vragen stellen over gehanteerde fasering en onderbouwing
Looptijd van grondexploitaties	Ingeschatte looptijd heeft mogelijk gevolgen voor risicoprofiel en betrouwbaarheid inschattingen	Vaststellen van looptijd bij herziening
Beheersmaatregelen bij projecten langer dan 10 jaar (Westpoort, Oosterhamrikzone)	Getroffen beheersmaatregelen hebben gevolgen voor waardering project (bij Groningen meer beheersmaatregelen, veel gemeenten alleen geen indexering)	Raad stelt de beheersmaatregelen vast.

Uw vragen?



Nadere informatie commissie BBV



NOTITIE

Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)

Inhoudsopgave

1. INTRODUCTIE	4 -
1.1 Inleiding.....	4 -
1.2 Overzicht van de wijzigingen.....	4 -
1.3 Leeswijzer.....	6 -
1.4 Richtlijnen	7 -
1.5 Stellige uitspraken en aanbevelingen	8 -
DEEL A GRONDBELEID.....	14 -
2. HET BELANG VAN HET GRONDBELEID VOOR RAADSLEDEN	14 -
2.1 Wat is grondbeleid?	14 -
2.2 Hoe wordt grondbeleid vormgegeven?	14 -
2.3 Hoeveel kost grondbeleid?	17 -
2.4 Welke risico's zijn er verbonden aan grondbeleid?	18 -
2.5 Verantwoordelijkheden raad	19 -
3. PARAGRAAF GRONDBELEID EN OVERIGE PARAGRAFEN.....	21 -
3.1 Visie op het grondbeleid.....	21 -
3.2 Wijze waarop het grondbeleid wordt uitgevoerd	22 -
3.3 Actuele prognose van de resultaten.....	22 -
3.4 Onderbouwing en uitgangspunten bij (tussentijdse) winstneming.....	23 -
3.5 Beleidsuitgangspunten bij reserves en risico's in relatie tot grondzaken.....	24 -
3.6 Grondexploitatie in de andere paragrafen.....	25 -
4. GRONDEN BINNEN HET BBV.....	27 -
4.1 Grond als materiële vaste activa.....	27 -
4.1.1 Warme gronden: gebiedsontwikkeling op termijn	27 -
4.2 Voorraad grond, waaronder ruilgronden.....	29 -
4.3 Onderhanden werk en bouwgronden in exploitatie.....	29 -
4.4 Niet uit balans blijvende rechten/verplichtingen.....	30 -
DEEL B ACTIEVE GRONDEXPLOITATIE.....	31 -
5. BOUWGRONDEN IN EXPLOITATIE	31 -
5.1 Definitie.....	31 -
5.2 Grondexploitatiecomplex.....	32 -
5.2.1 Budgetrecht.....	33 -
5.2.2 Frequentie en afgrenzing wijzigingen grondexploitatiecomplexen.....	34 -
5.3 Kostentoerekening	36 -
5.3.1 Bovenwijkse voorzieningen.....	37 -
5.3.2 Voorbereidingskosten	39 -
5.3.3 Investerings in openbare voorzieningen.....	40 -
5.4 Rentetoerekening.....	41 -
5.5 Disconteringsvoet.....	44 -
5.6 Interne opbrengsten.....	45 -
5.7 Activering van baten en lasten.....	46 -
5.8 Het afsluiten van een grondexploitatiecomplex.....	47 -

Notitie grondbeleid VGG specifiek voor raadsleden



Handreiking (herzien)

Grondbeleid voor raadsleden

Wat U als raadslid moet weten over grondbeleid



https://vng.nl/sites/default/files/publicaties/2018/grondbeleid-voor-raadsleden_20181102.pdf

Bedankt

pwc.nl

© 2024 PwC. All rights reserved. Not for further distribution without the prior written permission of PwC.

"PwC" refers to the network of member firms of PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL), or, as the context requires, individual member firms of the PwC network.

Please see www.pwc.com/structure for further details.