

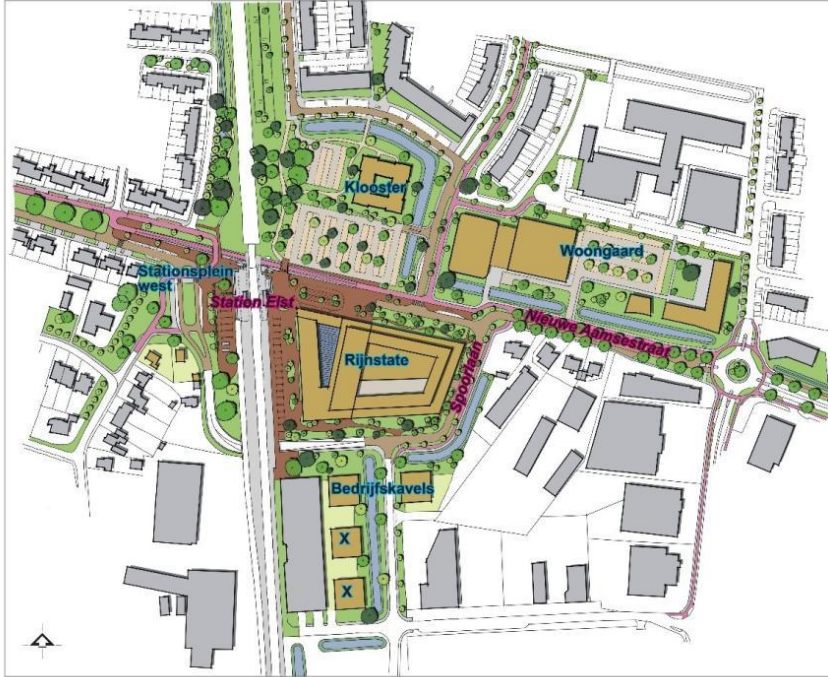


Gebiedseconomie en grondexploitatie

Hoe werkt de financiële kant van
gebiedsontwikkeling?

Doel van de presentatie: Inzicht krijgen in hoe ruimtelijke plannen
financieel werken, welke rol de gemeente heeft en hoe risico's ontstaan.

Waarom dit onderwerp?



De raad besluit regelmatig over:

- woningbouw
- bedrijventerreinen
- centrumontwikkeling
- sport- en maatschappelijke voorzieningen
- openbare ruimte
- infrastructuur

Maar: hoe werkt de financiële kant?



Wat is gebiedseconomie?

Gebiedseconomie = het financieel mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkeling

- Bij ontwikkeling horen vaak:



vastgoed



infrastructuur



openbare ruimte



water en riolering



voorzieningen



Centrale vraag:

Hoe maken we dit financieel haalbaar?

Ambities hebben financiële gevolgen





Waarom heeft de gemeente hierin een rol?

Grondbeleid is facilitair aan de ruimtelijke doelen van een gebiedsontwikkeling in brede zin

Grondbeleid ondersteunt een aantal primaire doelen van het bestuur door middel van ruimtelijke ontwikkelingen, o.a. :

- Woningbouw
- Werken (kantoren/bedrijven)
- Voorzieningen (scholen/sport/zorg)
- Detailhandel
- Recreatie en groen





De gemeente kan verschillende rollen kiezen

Actief grondbeleid

Gemeente ontwikkelt



Samenwerkend



Faciliterend grondbeleid

Gemeente faciliteert
marktpartijen

Belangrijke vraag:

hoeveel regie én risico wil
de gemeente?



MODELLEN VAN SAMENWERKING

	GEMEENTELIJKE EXPLOITATIE	BOUWCLAIM	JOINT VENTURE (SUPER) LIGHT	JOINT VENTURE	PRIVATE EXPLOITATIE	CONCESSIE
Initiatief	gemeente	gemeente of markt	gemeente of markt	gemeente of markt	gemeente of markt	gemeente
Grond- verwerving	gemeente	markt verkoopt aan gemeente	ieder voor zich	ieder voor zich; inbreng in GEM	markt	gemeente verkoopt aan markt
Grond- exploitatie	gemeente	gemeente	ieder voor zich	gezamenlijk	markt (met exploitatie- overeenkomst)	markt
Planvorming op hoofdlijnen - programma - dichtheid & hoogte - fasering - openbare ruimte - participatie	gemeente	gemeente met inbreng markt	gezamenlijk	gezamenlijk	markt en gemeente	markt (binnen gemeentelijk kader)
Planuitwerking	markt of gemeente	markt	ieder voor zich	gezamenlijk	markt	markt



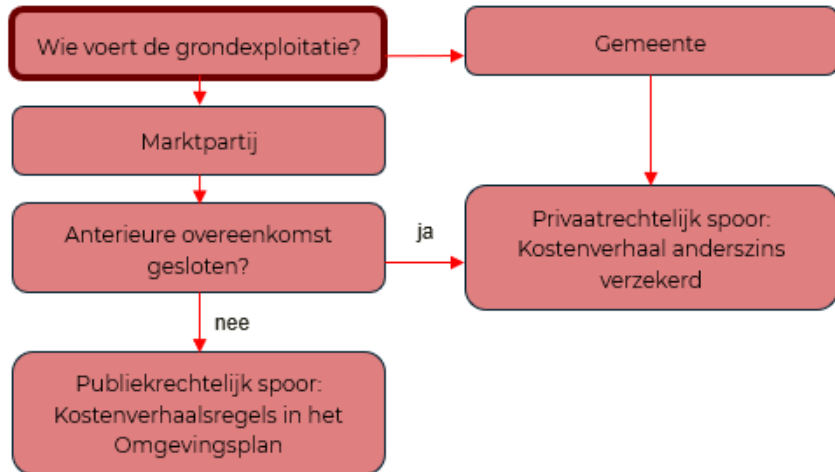


Faciliterend grondbeleid

- De marktpartij (eigenaar van grond) ontwikkelt
- De gemeente:
 - ✓ stelt kaders
 - ✓ bewaakt kwaliteit
 - ✓ faciliteert procedures
 - ✓ verhaalt kosten (kostenverhaal)
- **Minder risico**
Minder directe invloed en afhankelijk van marktpartij



Kostenverhaal onder Omgevingswet



Kostensoorten:

- Gebiedseigen kosten (verplicht)
- Bovenwijkse voorzieningen (verplicht)
- Ow Publiekrechtelijk afdwingbare bijdrage (optioneel – wel afdwingbaar)
- Financiële bijdrage (optioneel – niet afdwingbaar)

! Macroaftopping (niet meer kosten dan opbrengsten)



Actief grondbeleid

- De gemeente:
 - ✓ koopt grond
 - ✓ investeert vooraf
 - ✓ richt gebied in
 - ✓ verkoopt grond



- **Meer sturing**
Meer financieel risico

- Inzet: strategisch grondbeleid om toekomstige doelen te bereiken (bijvangst; daar iets aan verdienen, voor de goede doelen!)



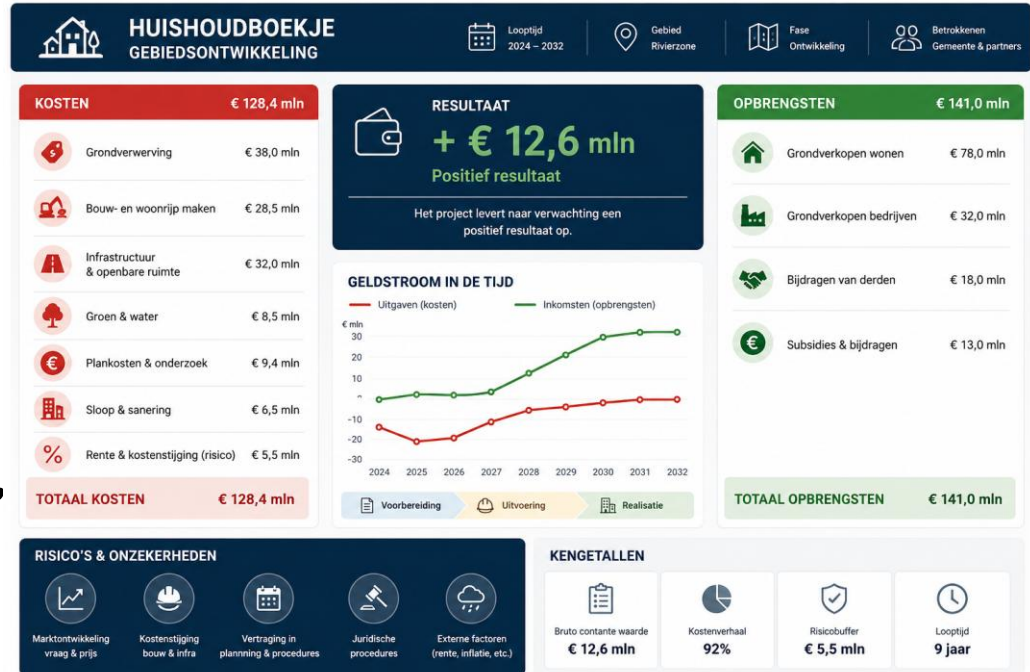
Wat is een grondexploitatie?

GREX = financieel overzicht van een gebiedsontwikkeling

Onderdeel van:

- kosten
- opbrengsten
- planning (tijd!)
- risico's

Het financiële 'huishoudboekje' van een ontwikkeling





Waar bestaat een GREX uit?

GELDSTROOM IN GEBIEDSONTWIKKELING

Overzicht kosten en opbrengsten



BALANS

Als de kosten en opbrengsten in balans zijn, is de ontwikkeling financieel haalbaar.



BELANGRIJK

Risico's en marktomstandigheden kunnen het resultaat beïnvloeden.





Waarom verandert een grondexploitatie?

- Invloed van:



inflatie



bouwkosten



economische ontwikkeling



vertraging



wijziging programma



- Gebiedsontwikkeling duurt vaak jaren, eerst investeren en dan pas opbrengsten





Proces grondexploitatie

Van initiatief tot realisatie

Hoe een ruimtelijk plan financieel en bestuurlijk wordt uitgewerkt



ROL GEMEENTERAAD



Kaders stellen

Ambities en
uitgangspunten
vaststellen



Grondexploitatie vaststellen

Besluit over haalbaarheid,
kosten, opbrengsten
en risico's



Actualiseren

Jaarlijkse voortgang en
financiële actualisatie
ter besluitvorming



Afsluiten

Eindverantwoording
en vaststellen van het
eindresultaat



KERNBOODSCHAP

Een grondexploitatie maakt inzichtelijk of een gebiedsontwikkeling financieel haalbaar is en welke risico's en keuzes daarbij horen.





Voorbeeld grondexploitatie Appelgaard



Fictieve grondexploitatie:

- Wat gebeurt er als de kosten met 1% extra stijgen?
- Wat gebeurt er als de grond eerder verkocht wordt?
- Wat gebeurt er als de grondprijzen voor sociale woningbouw laag zijn?
- Wat gebeurt er als de woningbouw 2 jaar later start?
- Wat gebeurt er als de verkoop van woningen tegenvalt?





Uitkomsten fictieve gebeurtenissen

- 1% rente stijging



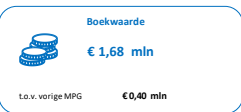
- 1 jaar eerder grond verkocht



- Lage sociale grondprijzen



- Vertraging van 2 jaar



- Woningmarkt, lage grondprijzen





Sturingsaspecten grondexploitatie

Ruimtegebruik:

- Uitgeefbaar terrein
- Ontsluiting (verharding, wegen, voet/fietspaden) en parkeren
- Kwaliteitsniveau
- Water: normatief en kwalitatief
- Groen: wijkpark, buurtgroen, spelen

Programma:

- Bouwprogramma
- Woningdichtheid (aantal won per ha / FSI)
- Parkeernormering





Samenvatting

Drie inzichten

- 1 Gebiedsontwikkeling vraagt investeringen
- 2 De rol van de gemeente verschilt per project
- 3 Een GREX maakt kansen en risico's zichtbaar

Ruimtelijke keuzes hebben altijd financiële gevolgen

