



# Sturing op grondbeleid en grondexploitaties

Voor raadsleden





## Even voorstellen

- Chantal van Rooijen:
  - Adviseur grondbeleid
  - Vereniging Nederlandse Gemeenten
  - Vereniging van Grondbedrijven
  - Voorheen gemeente Rotterdam
- Bram van Uden:
  - Coördinator planeconomie Gemeente Amstelveen en Aalsmeer
  - Vereniging van Grondbedrijven
  - Docent stichting Orbiters
  - Voorheen advieswereld (Twynstra Gudde, Over Morgen, Fakton, PAS)



# Inhoud

- Sturing op grondbeleid
- Kostenverhaal en anterieure overeenkomsten
- De Grondexploitatie
- Risico's
- Ontwikkelingen en strategische overwegingen
- Vragen

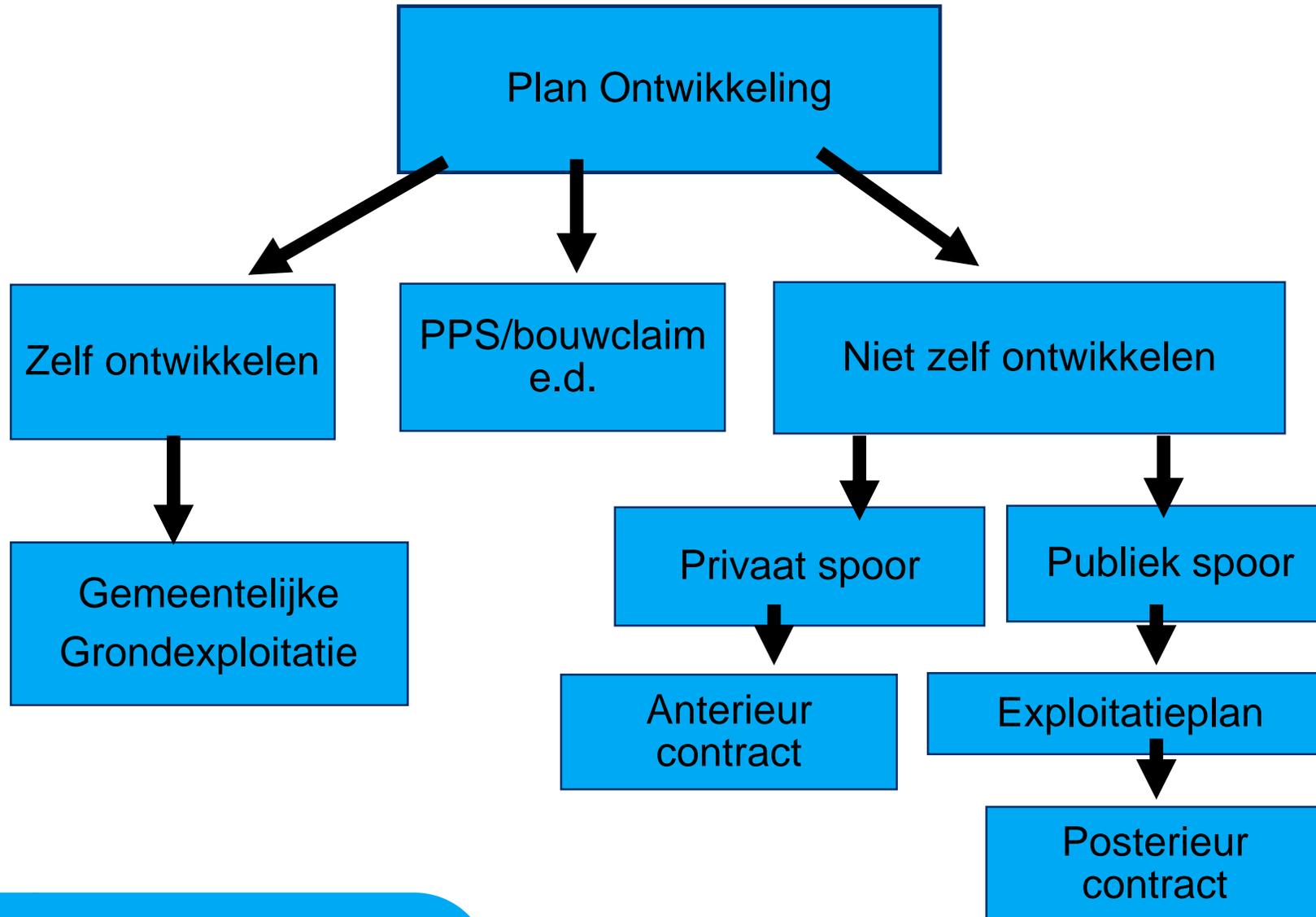
# Sturing op grondbeleid



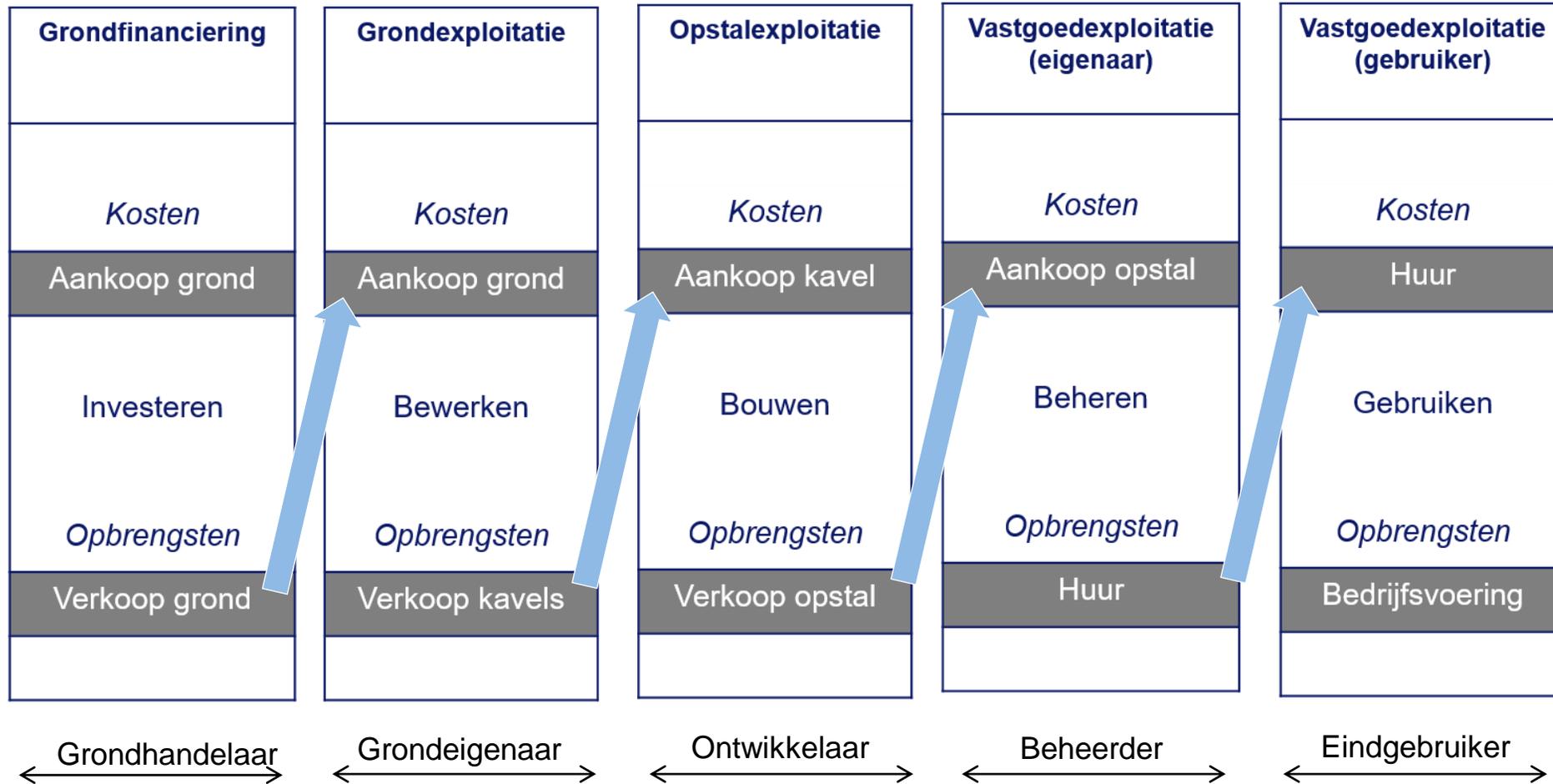
- Grondbeleid is facilitair aan de ruimtelijke doelen van een stedelijke ontwikkeling in brede zin
- Grondbeleid ondersteunt een aantal primaire doelen van het bestuur door middel van ruimtelijke ontwikkelingen, o.a. :
  - Woningbouw
  - Werken (kantoren/bedrijven)
  - Voorzieningen (scholen/sport)
  - Detailhandel
  - Zorg



# Grondpolitiek / soorten grondbeleid



# Ontwikkelproces



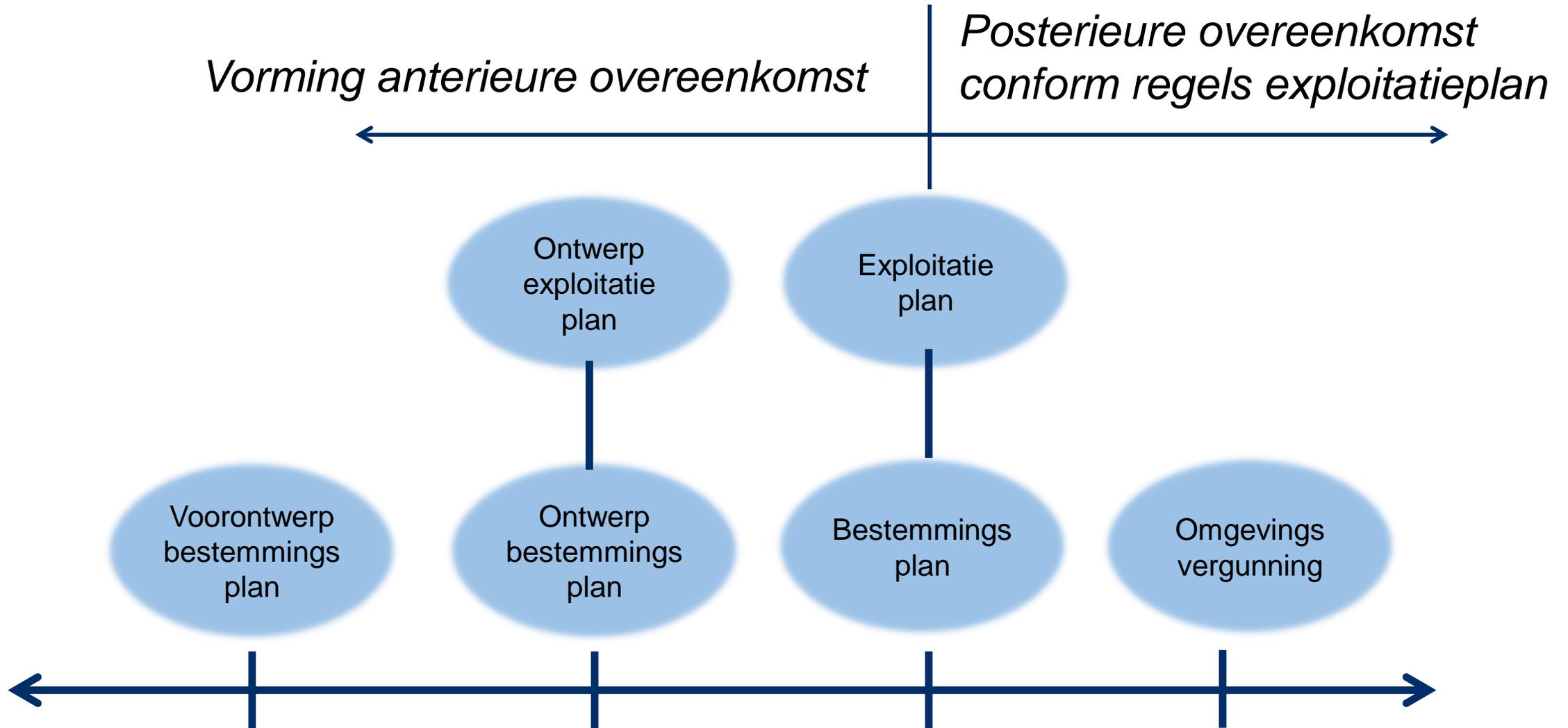


# Klassiek grondbedrijfsproces

- Grond kopen, bouwrijp maken en bouwrijpe grond verkopen.
- En daar iets aan verdienen, voor de goede doelen!



# Kostenverhaal





# Kostenverhaal

- Opgenomen in Wro sinds 2008, wettelijke verplichting kostenverhaal
- Wet is hybride: vrijwillige afspraken, zodra dit niet lukt exploitatieplan (stok achter de deur)
- Wanneer aan de orde?
  - Ruimtelijk besluit op basis van Wro
  - Bouwplan cf. artikel 6.2.1. bro
  - Verplicht als niet met alle grondeigenaren (anterieure overeenkomsten gesloten)
- Kostensoortenlijst artikelen 6.2.4 en 6.2.5 bro
- PTP criteria (profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit)
- Omgevingswet grofweg hetzelfde, biedt op onderdelen extra mogelijkheden



# Samenwerkingsvormen (PPS)

	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
Grondverwerving	Gemeente	Markt verkoopt aan gemeente	Ieder voor zich	Ieder voor zich; inbreng in GEM	Markt	Gemeente verkoopt aan markt
Grondexploitatie	Gemeente	Gemeente	Ieder voor zich	Gezamenlijk	Markt (met exploitatie-overeenkomst)	Markt
Planvorming op hoofdlijnen <ul style="list-style-type: none"><li>• programma</li><li>• dichtheid &amp; hoogte</li><li>• fasering</li><li>• openbare ruimte</li><li>• participatie</li></ul>	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

# Grondbezit gemeenten

- Grondposities jaarrekeningen Nederlandse gemeenten per jaar, bouwgrond in exploitatie (BIE):

€ mln.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>BIE</b>	8.021	8.087	8.368	7.679	7.414	7.259	6.735	6.357	5.314	4.961
<b>% t.o.v. 2010</b>	100	100,8	104,3	95,7	92,4	90,5	84,0	79,3	66,2	61,8

Bron: (Deloitte Real Estate, 2021)

- Grondbezit Nederland publieke partijen, ca. 20%, met groot aandeel gemeenten:

	Grondbezit km2	Aandeel
Rijk	1.615	5%
Provincie	573	2%
Gemeente	3.798	11%
Waterschap	692	2%
Overige grondbezitters	26.993	80%
<b>Totaal</b>	<b>33.671</b>	

bron: notitie De werking van de grondmarkt en de rol van de overheid, prof E. Buitelaar 23 juni 2021

- Bij keuze voor actief of meer faciliterend grondbeleid spelen aantal overwegingen:
  - **Potentie:** hoe is de marktvraag in het gebied?
  - **Urgentie:** is er een maatschappelijke of financiële noodzaak om het gebied te ontwikkelen?
  - **Invloed:** in hoeverre kan (of wil) de gemeente de ontwikkelingen in het gebied sturen?
  - **Positie:** heeft de gemeente al grondposities in het project of gebied?
  - **Financiële mogelijkheden:** in hoeverre kan de gemeente investeringen en risico's dragen
  - **Politieke keuze:** spelen maatschappelijk-ideologische overwegingen een rol?
  - **Organisatie:** in hoeverre is de gemeentelijke organisatie geëquipeerd (qua capaciteit en kennis) om actief of faciliterend grondbeleid te voeren?

## Argumenten voor actief grondbeleid:

- Verevening
- Verlieslatende locaties (maatschappelijke functies)
- Gedeeld belang met markt
- Regie en tempo
- Continuïteit in bouwproductie
- Monopolie op instrumenten
- Rente (goedkoper lenen dan markt)

## Argumenten tegen actief grondbeleid:

- (gebrek aan) deskundigheid
- Dubbele petten (privaat en publiek belang)
- Financiële risico's
- Lange termijn focus nodig



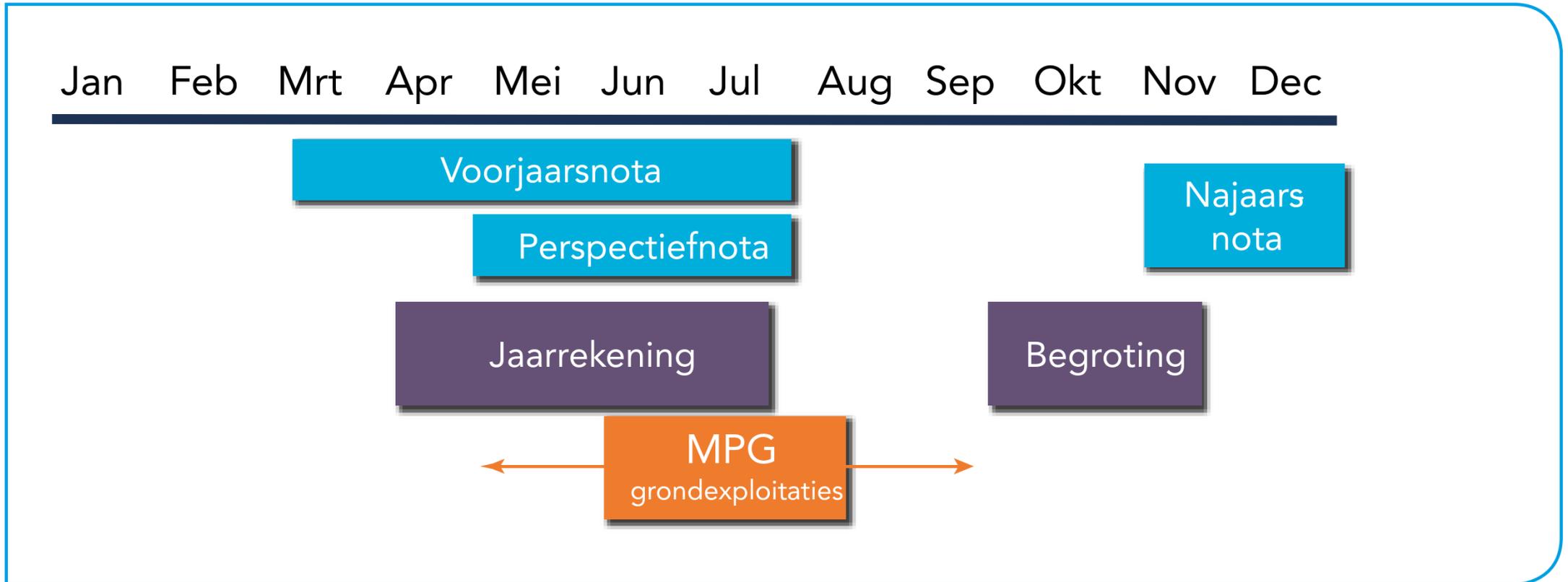


# De grondexploitatie

- Een grondexploitatie is de financiële vertaling van een ruimtelijk plan, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd.
- 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 van een bestemmingsplan
  - Verantwoording en verslaglegging (jaarrekening)



# Grondexploitaties in de planning & control cyclus





# Onderdelen grondexploitatie

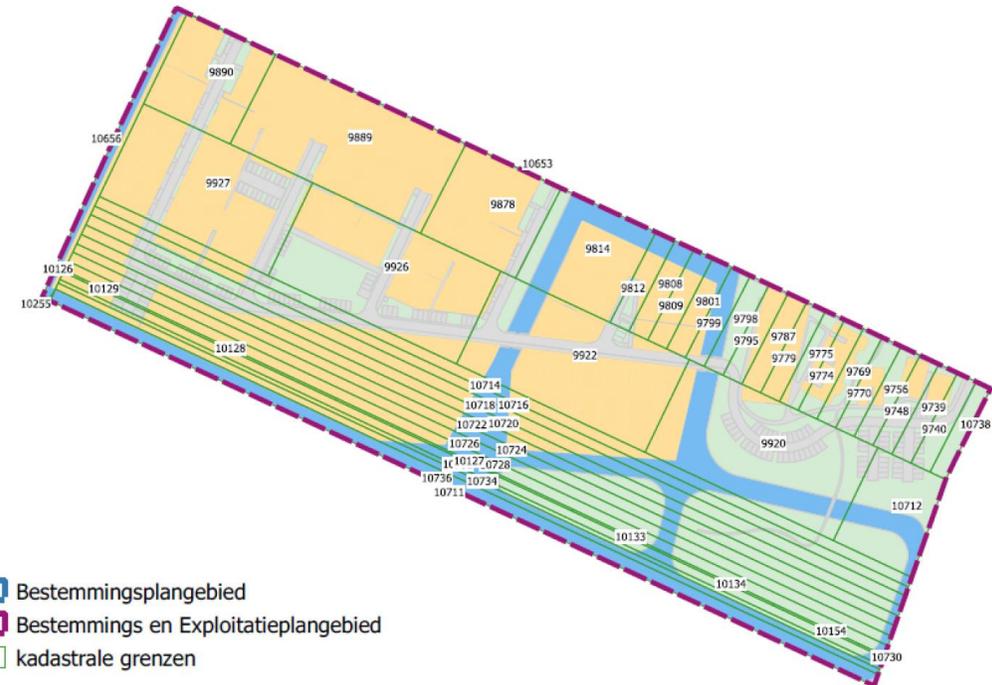
- Ruimtegebruik en programma
- Kosten
- Opbrengsten
- Fasering

## Ruimtegebruik:

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

## Programma:

- Bouwprogramma m<sup>2</sup> BVO
- FSI (Floor Space Index)
- Netto woningdichtheid (aantal won per ha)
- Parkeernormering



- Bestemmingsplangebied
- Bestemmings en Exploitatieplangebied
- kadastrale grenzen
- Groen
- Uitgeefbaar
- Water
- Verharding



Uitleg: ca. 30 woningen/ha  
FSI: ca. 0,8



Binnenstedelijke transformatie: ca. 180 won/ha  
FSI: ca. 2,2

- Verwerving
- Sloopkosten
- Onderzoek (bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit)
- Archeologie
- Saneringskosten
- Bouwrijp maken
- Woonrijp maken
- Plankosten
- Rentekosten
- Fiscale kosten





# Opbrengsten en trends

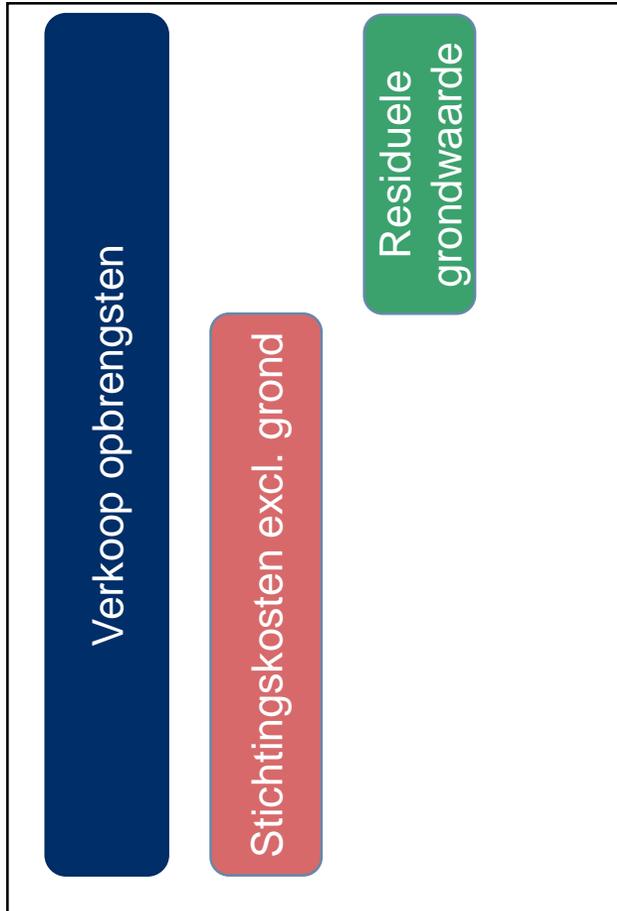
- Opbrengsten woningbouw
- Opbrengsten niet woningbouw
- Subsidies en bijdragen



## *Trends:*

- *Oververhitting woningmarkt*
- *Aandacht bedrijventerreinen*
- *Detailhandel problematisch*
- *Rente nog laag, maar stijgende*
- *Duurzaamheid / klimaat adaptatie*
- *Mobiliteit/bereikbaarheid*

# Residuele grondwaarde



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



voorbeeld:

	VON prijs	€	650.000
A	excl. BTW	€	537.190
	Bouwkosten	€	275.000
	Ontwikkel opslagen	€	77.000
B	subtotaal stichtingskosten	€	352.000
	residuele grondwaarde (A-B)	€	185.190



# Residuele grondwaarde

	1	2	3
Residuele grondwaarde appartementen	Sociale huur	Middelduur	Vrije sector
m <sup>2</sup> gbo (gebruiksoppervlakte wonen)	65,0	65,0	65,0
m <sup>2</sup> bvo	90,3	90,3	90,3
huur/maand	€ 763	€ 950	€ 1.073
huur per m <sup>2</sup> gbo	€ 11,7	€ 14,6	€ 16,5
BAR	3,50%	3,75%	4,00%
<b>Beleggingswaarde</b>	<b>€ 261.600</b>	<b>€ 304.000</b>	<b>€ 321.750</b>
<b>Beleggingswaarde excl. BTW</b>	<b>€ 216.198</b>	<b>€ 251.240</b>	<b>€ 265.909</b>
<b>Investerings</b>			
Bouwkosten	€ 153.472	€ 153.472	€ 153.472
Bijkomende kosten	28,00%	28,00%	28,00%
<b>Totale investering vastgoed</b>	<b>€ 196.444</b>	<b>€ 196.444</b>	<b>€ 196.444</b>
<b>Residuele grondwaarde excl. BTW</b>	<b>€ 19.754</b>	<b>€ 54.795</b>	<b>€ 69.465</b>
	-71,6%	-21,1%	

# Dynamische eindwaarde berekening



## voorbeeld

<i>index</i>	2,0%
<i>rente</i>	3,0%
t1:	100,00
t2:	104,04
t3:	120,61

incl. index  
incl. rente --> eindwaarde

De eindwaarde is de waarde van een investering op de einddatum van een project waarbij rekening gehouden is met tijd waarover de inflatie wordt gerekend (tussen start project en investeringsdatum (i)) en de tijd dat renteverlies wordt gerekend (vanaf moment van investering (i) tot op het moment van einddatum).

$$(1,00 + \text{index}/100)^{t_i} * (1,00 + \text{rente}/100)^{t_r} * \text{investering} = \text{EW}$$



# Netto contante waarde

De Netto Contante Waarde NCW

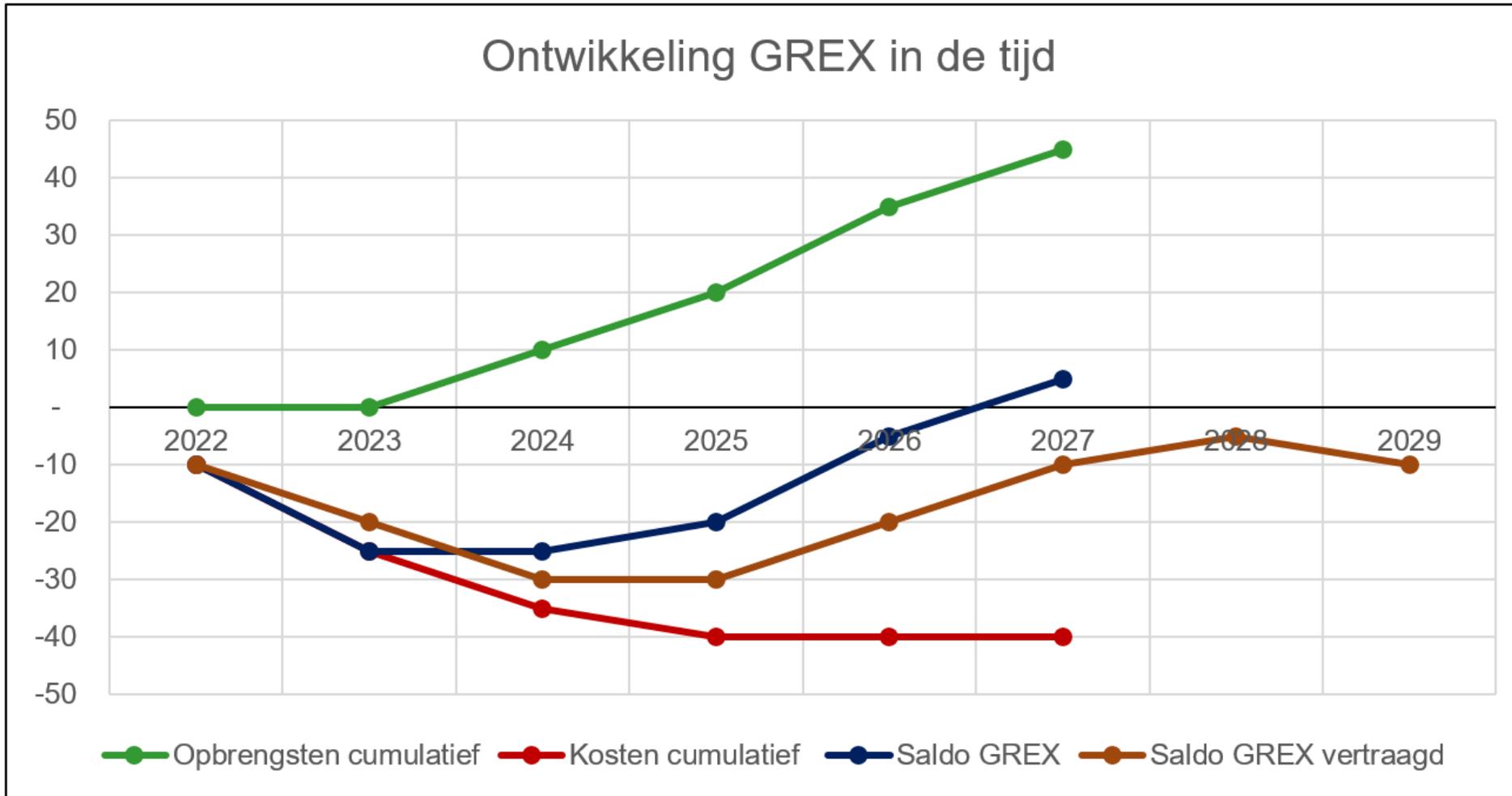
De NCW is de eindwaarde van de investering, teruggerekend naar de waarde van nu.

## **Voorbeeld:**

Investering van € 1.000,- op eindwaarde 1-1-2024  
Geïnvesteerd tegen 2% rente was op 1 januari 2022?

$R = 2\%$   $T = 2$  jaar

$(1+0,02)^2 = 1,0404$      $€ 1.000,- / 1,0404 = € 961,17$



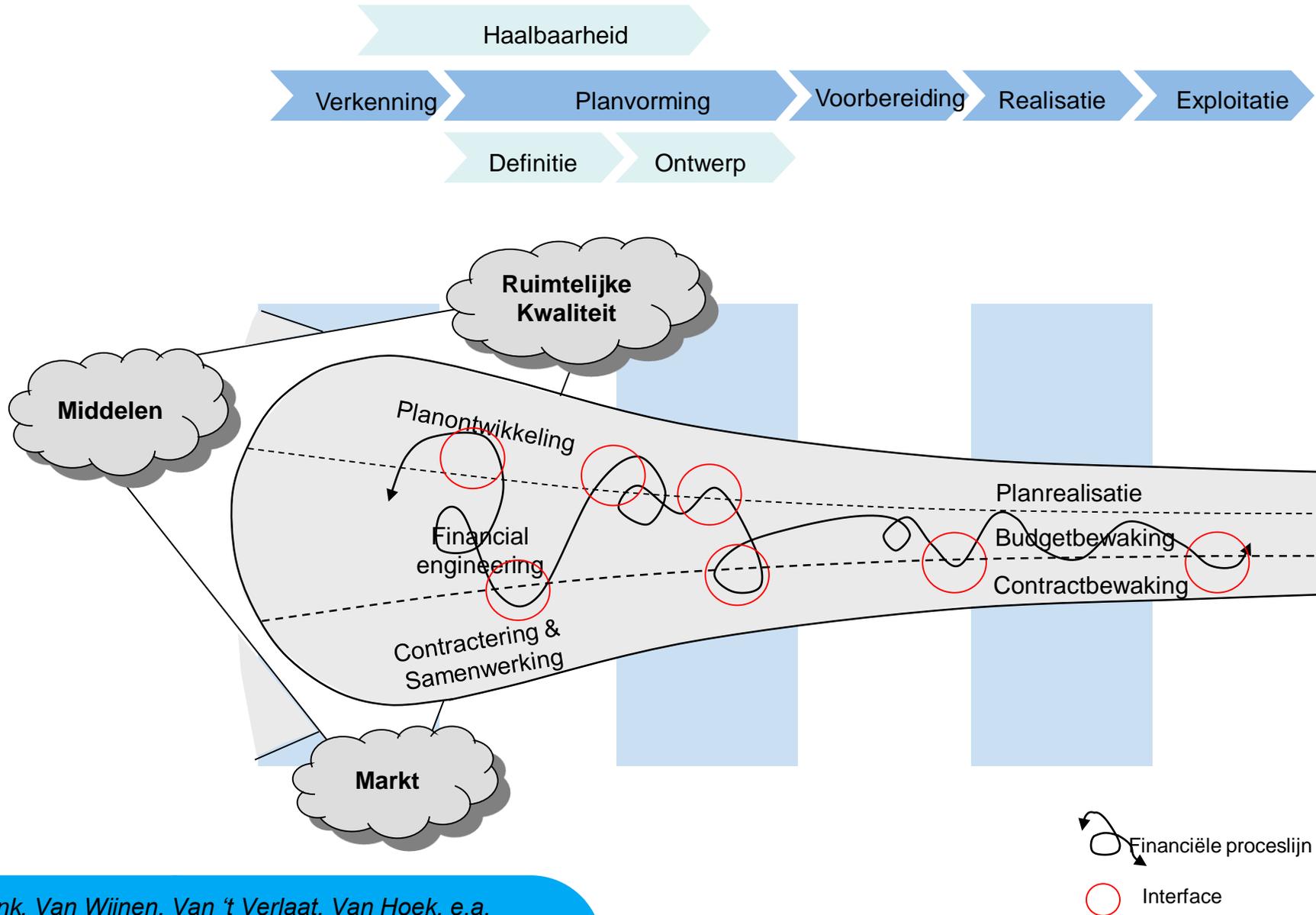
## Risicosoorten

<b>Omgeving</b>	
	Politiek
	Bestuurlijk
	Maatschappelijk
	Economisch
	Wet en regelgeving
	Financiële Parameters
	Samenwerking
<b>Project</b>	
	Samenwerking/PPS
	Plankwaliteit
	Grex
	Planontwikkeling
	Ruimtelijk
	Financieel
	Exploitatie
	Technisch
<b>Organisatie</b>	
	Structuur
	Processen
	Cultuur
	Personeel

## Voorbeeld onderwerpen

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

# Integraal rekenen, tekenen en ondertekenen





# Ontwikkelingen en strategische overwegingen

- Omgevingswet
- Nieuw Rijksbeleid
- Overige belangrijke ontwikkelingen
  - Didam arrest
  - Aanpassingen onteigeningsprocedure en rol raad daarin
  - Rol corporaties
  - Economische ontwikkeling / financiering- en beleggingsmarkt

HET NIEUWE OMGEVINGSSTELSEL

## De 4 verbeteringen

Minder en overzichtelijke regels, meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk en vertrouwen als uitgangspunt. Dat is waar de Omgevingswet voor staat. Het doel van een initiatief in de fysieke leefomgeving moet centraal staan in plaats van de vraag: 'mag het wel?'.



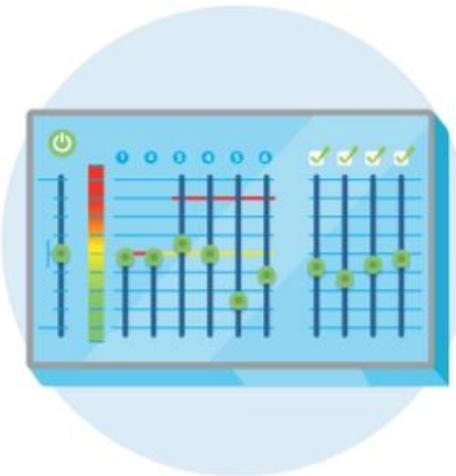
### 1 Inzichtelijk omgevingsrecht

Van een wirwar aan regels naar een inzichtelijk en voorspelbaar stelsel dat eenvoudig is in gebruik.



### 2 Leefomgeving centraal

Van een sectorale naar een samenhangende benadering van de leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving.



### 3 Ruimte voor maatwerk

Meer ruimte voor decentrale overheden voor gebiedsgericht maatwerk en het maken van eigen afwegingen.



### 4 Sneller en beter

Snellere en betere besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.



## Voordelen

- Meer bestuurlijke afwegingsruimte om lokaal de fysieke leefomgeving te beheren en te ontwikkelen.
- Overzichtelijk: alle regels voor fysieke leefomgeving in één document.
- Digitaal inzichtelijk: alle regels per perceel of adres bij elkaar en altijd actueel.
- Meer mogelijkheden om ruimte te bieden voor nieuwe initiatieven.
- Minder bestuurlijke en onderzoekslasten door fasering. Bepalend is nu of (omgevingsplan) en hoe

# Nationale Woon- en Bouwagenda



Nationale Woon- en Bouwagenda - 1e helft maart 2022

Programma **Woningbouw** - 1e helft maart 2022

Programma **Een thuis voor iedereen** - 1e helft april 2022

Programma **Betaalbaar wonen** - 2e helft april 2022

Nationaal programma **Leefbaarheid en veiligheid** - 2e helft mei 2022

Programma **Verduurzaming gebouwde omgeving** - eind mei/begin juni 2022

Programma **Wonen en zorg voor ouderen** - 1e helft juni 2022



Volkshuisvesting

100- dagenbrief Ruimtelijke Ordening - 1e helft mei 2022

Programma uitvoering **NOVI** - 2e helft juni 2022

Programma **Mooi Nederland** - 1e helft juli 2022

**Aanscherping  
NOVI 2023**



Ruimtelijke Ordening



# Ontwikkelingen en strategische overwegingen

- Overige belangrijke ontwikkelingen:
  - Didam arrest: toepassing gelijkheidsbeginsel bij verkoop door overheden
  - Aanpassingen onteigeningsprocedure en rol raad daarin (vaststellen beschikking straks door raad)
  - Rol corporaties: afschaffen verhuurdersheffing en investeringsruimte
  - Economische ontwikkeling / financiering- en beleggingsmarkt



## Vragen en extra informatie

- <https://vng.nl/publicaties/grondbeleid-voor-raadsleden>
- <https://vng.nl/artikelen/raadgever-grondbeleid>
- Informatiepunt Leefomgeving (Omgevingswet): [www.iplo.nl](http://www.iplo.nl)
- <https://www.vvg.nl/publicaties-kennisdeling/publicaties>