

Cursus grondbedrijf

Inhoud

Grondbeleid Woerden

Grondexploitaties

- Wat is een grondexploitatie en hoe ziet een grondexploitatie eruit?
- Welke kosten en opbrengsten in een grondexploitatie?
- Hoe wordt er gerekend?
- Kan de opzet van de grondexploitatie simpeler?
- Hoe is opbouw kredietaanvraag?

Paragraaf grondbeleid

- Waar vind je aansluiting boekhouding op grondexploitaties?
- Waar staan winstnemingen en hoe komen winstnemingen tot stand?
- Accountantscontrole

Vragen/ opmerkingen

Grondbeleid Woerden

- **Nota Vaste grond voor beleid:**

Algemeen beleid, voor particuliere en gemeentelijke locatie-ontwikkelingen

- **Nota Kostenverhaal:**

Uitwerking kostenverhaalbeleid; particuliere locatie-ontwikkelingen; bovenwijks en uurtarieven

- **Grondexploitaties en MPG**

Diverse complexen separaat en gebundeld in MPG

- **Paragraaf grondbeleid begroting / jaarrekening**

Prognose resultaten grondexploitaties, beschrijving reserves, stand ARG en winstneming.

Wat is het grondbedrijf?

Geheel van aspecten herontwikkeling van grond op bestuurlijk, inhoudelijk en financieel vlak.

Maar wat is nu eigenlijk het grondbedrijf?

In het verleden maakte de Gemeentewet en de op grond daarvan vastgestelde Gemeentelijke Comptabiliteitsvoorschriften 1982 onderscheid tussen takken van dienst en de algemene dienst.

In de takken van dienst werden de bedrijfsmatige activiteiten van de gemeente geadministreerd en verantwoord.

Met de komst van de nieuwe Gemeentewet in 1994 en de invoering van het Besluit comptabiliteitsvoorschriften 1995 is dit onderscheid in juridische zin vervallen.

Het grondbeleid is sindsdien een integraal onderdeel van het gemeentelijke beleid en van de gemeentelijke financiële huishouding.

De term "grondbedrijf" is echter nog gebruikelijk.

Het BBV schrijft voor dat in de begroting een paragraaf over het grondbeleid wordt opgenomen.

Grondexploitatie (algemeen)

- Grondexploitatie:

“De financiële vertaling van het productieproces dat (ruwe) grond omzet in grond voor een (andere) gewenste bestemming. Dit is een overzicht van grondopbrengsten en grondkosten uitgezet in de tijd, rekening houdend met opbrengsten- en kostenstijgingen en rentetoerekening. ”

Oftewel;

Kosten, opbrengsten en tijd (fasering)

Grondexploitatie opzet (oud) voor college en raad

Kamerik Noord-oost II

ALGEMEEN																																																													
Evaluatiecode	: 8001072																																																												
Omschrijving	: Kamerik Noord-oost II																																																												
Startdatum	: 01-01-2015																																																												
Einddatum	: 1-1-2019																																																												
Projectnummer	: 1-1-2015																																																												
Periodeomvang	: 12 maanden																																																												
Parameters	: <table border="0"> <tr> <td>Retenverlies</td> <td>4,20%</td> </tr> <tr> <td>Retenwaai</td> <td>4,20%</td> </tr> <tr> <td>Kostenstijging</td> <td></td> </tr> </table>	Retenverlies	4,20%	Retenwaai	4,20%	Kostenstijging																																																							
Retenverlies	4,20%																																																												
Retenwaai	4,20%																																																												
Kostenstijging																																																													
Opbrengstregeling	: <table border="0"> <tr> <td>VERMERING</td> <td>1,50%</td> <td>vanaf</td> <td>1-1-2015</td> </tr> <tr> <td>MILIEUVOORZORGENINGEN</td> <td>1,50%</td> <td>vanaf</td> <td>1-1-2015</td> </tr> <tr> <td>PLANGERICHTE VOORZIENINGEN</td> <td>1,50%</td> <td>vanaf</td> <td>1-1-2015</td> </tr> <tr> <td>PLAANTWIKKELINGSKOSTEN</td> <td>1,50%</td> <td>vanaf</td> <td>1-1-2015</td> </tr> <tr> <td>DIVERSE KOSTEN</td> <td>1,50%</td> <td>vanaf</td> <td>1-1-2015</td> </tr> <tr> <td>BUDRAGE FONDSEN</td> <td>0,00%</td> <td>vanaf</td> <td>1-1-2015</td> </tr> <tr> <td>OVERIGE BIJDRAGEN</td> <td>1,50%</td> <td>vanaf</td> <td>1-1-2015</td> </tr> <tr> <td>RISICOVOORZIEING</td> <td>0,00%</td> <td>vanaf</td> <td>1-1-2015</td> </tr> <tr> <td>RENTELASTEN-BATEN</td> <td>0,00%</td> <td>vanaf</td> <td>1-1-2015</td> </tr> <tr> <td>WONINGBOUW GOEDKOOP</td> <td>1,50%</td> <td>vanaf</td> <td>1-1-2016</td> </tr> <tr> <td>WONINGBOUW MIDDEN</td> <td>1,50%</td> <td>vanaf</td> <td>1-1-2016</td> </tr> <tr> <td>WONINGBOUW ZOUW</td> <td>1,50%</td> <td>vanaf</td> <td>1-1-2016</td> </tr> <tr> <td>OPENBARE EN BIJZONDER GEBOUWEN</td> <td>1,50%</td> <td>vanaf</td> <td>1-1-2016</td> </tr> <tr> <td>HUREN EN PACTEN</td> <td>1,50%</td> <td>vanaf</td> <td>1-1-2016</td> </tr> <tr> <td>DIVERSE OPBRENGSTEN</td> <td>1,50%</td> <td>vanaf</td> <td>1-1-2016</td> </tr> </table>	VERMERING	1,50%	vanaf	1-1-2015	MILIEUVOORZORGENINGEN	1,50%	vanaf	1-1-2015	PLANGERICHTE VOORZIENINGEN	1,50%	vanaf	1-1-2015	PLAANTWIKKELINGSKOSTEN	1,50%	vanaf	1-1-2015	DIVERSE KOSTEN	1,50%	vanaf	1-1-2015	BUDRAGE FONDSEN	0,00%	vanaf	1-1-2015	OVERIGE BIJDRAGEN	1,50%	vanaf	1-1-2015	RISICOVOORZIEING	0,00%	vanaf	1-1-2015	RENTELASTEN-BATEN	0,00%	vanaf	1-1-2015	WONINGBOUW GOEDKOOP	1,50%	vanaf	1-1-2016	WONINGBOUW MIDDEN	1,50%	vanaf	1-1-2016	WONINGBOUW ZOUW	1,50%	vanaf	1-1-2016	OPENBARE EN BIJZONDER GEBOUWEN	1,50%	vanaf	1-1-2016	HUREN EN PACTEN	1,50%	vanaf	1-1-2016	DIVERSE OPBRENGSTEN	1,50%	vanaf	1-1-2016
VERMERING	1,50%	vanaf	1-1-2015																																																										
MILIEUVOORZORGENINGEN	1,50%	vanaf	1-1-2015																																																										
PLANGERICHTE VOORZIENINGEN	1,50%	vanaf	1-1-2015																																																										
PLAANTWIKKELINGSKOSTEN	1,50%	vanaf	1-1-2015																																																										
DIVERSE KOSTEN	1,50%	vanaf	1-1-2015																																																										
BUDRAGE FONDSEN	0,00%	vanaf	1-1-2015																																																										
OVERIGE BIJDRAGEN	1,50%	vanaf	1-1-2015																																																										
RISICOVOORZIEING	0,00%	vanaf	1-1-2015																																																										
RENTELASTEN-BATEN	0,00%	vanaf	1-1-2015																																																										
WONINGBOUW GOEDKOOP	1,50%	vanaf	1-1-2016																																																										
WONINGBOUW MIDDEN	1,50%	vanaf	1-1-2016																																																										
WONINGBOUW ZOUW	1,50%	vanaf	1-1-2016																																																										
OPENBARE EN BIJZONDER GEBOUWEN	1,50%	vanaf	1-1-2016																																																										
HUREN EN PACTEN	1,50%	vanaf	1-1-2016																																																										
DIVERSE OPBRENGSTEN	1,50%	vanaf	1-1-2016																																																										

Kamerik Noord-oost II										
SAMENVATTING VAN DE KOSTEN										
Omschrijving	Totaal	Generaal	Gereiseerd	Generaal	Lopende	Nog te real	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018
	generaal	in 2014	in 2014	in 2015	verplichtingen	na 1-1-2015				
VERMERING	365.925	365.925	0	365.925	0	0	365.925			
MILIEUVOORZORGENINGEN	19.051	18.051	0	18.051	0	1.000	18.051	1.000		
PLANGERICHTE VOORZIENINGEN	1.485.483	627.864	266	628.130	0	867.353	628.130	242.987	172.771	174.536
PLAANTWIKKELINGSKOSTEN	354.071	672.760	45.095	717.855	0	236.222	717.855	47.244	49.820	44.969
DIVERSE KOSTEN	68.230	3.250	0	3.250	0	65.000	3.250	6.800	30.800	23.600
BUDRAGE FONDSEN	625.829	445.208	0	445.208	0	180.621	445.208	18.128	63.612	64.904
OVERIGE BIJDRAGEN	445.800	405.000	0	405.000	0	40.800	405.000	40.800		
RISICOVOORZIEING	144.000	0	0	0	0	144.000	16.000	50.000	42.000	21.000
KOSTENSTIJGING	51.000	0	0	0	0	51.000	6.000	8.000	11.000	10.000
RENTELASTEN-BATEN	67.823	142.753	-12.928	129.825	0	62.000	129.825	-12.000	-5.000	-18.000
TOTAAL	4.237.238	2.680.811	32.433	2.713.244	0	1.523.995	2.713.244	368.967	369.803	347.866

Kamerik Noord-oost II

Kamerik Noord-oost II										
FASERING VAN DE KOSTEN										
Omschrijving	Totaal	Generaal	Gereiseerd	Generaal	Lopende	Nog te real	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018
	generaal	in 2014	in 2014	in 2015	verplichtingen	na 1-1-2015				
VERMERING	365.925	365.925	0	365.925	0	0	365.925	0	0	0
MILIEUVOORZORGENINGEN	19.051	18.051	0	18.051	0	1.000	18.051	1.000	0	0
TOTAAL	384.976	383.976	0	383.976	0	1.000	383.976	1.000	0	0

Kamerik Noord-oost II

Kamerik Noord-oost II										
FASERING VAN DE KOSTEN										
Omschrijving	Totaal	Generaal	Gereiseerd	Generaal	Lopende	Nog te real	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018
	generaal	in 2014	in 2014	in 2015	verplichtingen	na 1-1-2015				
PLANGERICHTE VOORZIENINGEN	1.485.483	627.864	266	628.130	0	867.353	628.130	242.987	172.771	174.536
Grondwerk en verharding	514.127	469.702	0	469.702	0	45.375	469.702	45.375		
Overname bestaande aanlegwerken	74.412	0	0	0	0	74.412	0	37.000	18.508	18.400
Aanleg waterlopen	23.800	0	0	0	0	23.800	0	48.880	25.400	25.400
Beschrijving	76.704	0	0	0	0	76.704	0	36.332	19.218	19.218
Risicering	176.297	181.011	114	181.125	0	176.123	181.125	36.332	19.218	19.218
Kantoorruimten en overige werken	56.415	56.313	0	56.313	0	102	56.313	102		
Dakwerk	0	0	0	0	0	0	0	0		
Woningbouw	1.853	1.761	102	1.853	0	0	1.853			
Grondwerk en verharding	7.062	0	0	0	0	7.062		1.803	8.004	1.803
Overname bestaande aanlegwerken	107.241	0	0	0	0	107.241		26.146	26.818	26.818
Verharding fietsberoeven	32.666	0	0	0	0	32.666		8.202	8.202	8.202
Verharding parkeer	99.424	0	0	0	0	99.424		22.642	25.642	25.642
Risicering	7.144	-194	0	-194	0	0	-194			
Huisaankomsten	4.825	0	0	0	0	4.825		1.048	1.258	1.258
PVC-aankomsten en dakpannen	28.651	0	0	0	0	28.651		7.287	7.287	7.287
Kantoorruimten en overige werken	18.562	0	0	0	0	18.562		4.895	4.895	4.895
Fischnetwerk en overige werken	0	0	0	0	0	0		0	0	0
Grondwerk en verharding	36.129	0	0	0	0	36.129				
Aanrekenen overname werken	871	871	0	871	0	0	871			
Overname bestaande aanlegwerken	32.174	0	0	0	0	32.174		8.040	8.040	8.040
Besluit	48.362	0	0	0	0	48.362		12.000	12.000	12.000
Overname bestaande aanlegwerken	15.651	0	0	0	0	15.651		3.807	3.815	3.815
Besluit	25.204	0	0	0	0	25.204		5.453	5.457	5.457
Overname bestaande aanlegwerken	15.732	0	0	0	0	15.732		3.666	3.666	3.666
Besluit	4.542	0	0	0	0	4.542		1.195	1.195	1.195
Overname bestaande aanlegwerken	0	0	0	0	0	0		0	0	0
Lichtmast	33.561	0	0	0	0	33.561		8.200	8.200	8.200
TOTAAL	1.485.483	627.864	266	628.130	0	867.353	628.130	242.987	172.771	174.536

Toenmalige wens:

Samenvatting en gedetailleerd inzicht in fasering, kosten, opbrengsten en aantallen (per jaar).

Uitgebreide toelichting op realisatie, uitgangspunten en verschillen.

Ervaring: te moeilijk/ te complex

Grondexploitatie opzet ("nieuw") voor college en raad



a. Uitgangspunten
De locatie Jan Steenstraat betreft een voormalige schoollocatie. In het kader van het onderzoekrapport vernieuwing woonwoning (2017) is de vrijgekomen kavol geïdentificeerd als kandidate locatie voor de verande ontwikkeling van woonwoning. Na de selectieprocedure is eind december een ontwikkelovereenkomst gesloten met de grondeigenaar ontwikkelaar. Op de locatie is de ontwikkeling van 33 woningen beoogd, bestaande uit zowel appartementen als grondgebonden woningen (doorgrondeld). De appartementen betreffen onder andere vier- en vijf-slaapwoningen. Er wordt gekozen voor een optimale mix van woningtypologieën voor diverse doelgroepen in een gezonde zone.

Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling is reeds opgesteld en is in 2017 in werking getreden. De grond zal medio 2018 worden overgedragen aan de ontwikkelaar die vervolgens de 33 woningen zal realiseren. De inrichting van de openbare ruimte buiten het bouwvlak wordt door de gemeente gedaan.

Naar verwachting kan het grondexploitatiecomplex in 2020 worden afgesloten met een positief resultaat van € 1.434.070 na embaswaarde.

Project-/merken	Status	In exploitatie
Grondgebied	Actual grondgebied	
Ontwikkelprogramma	Woningbouw	
Startjaar	2017	
Verwacht jaar afronding	2020	
Embasaarde 2017	€ 1.382.043	
Embasaarde 2018	€ 1.434.070	

Jan Steenstraat

b. Programma gerealiseerd 2017

Programma 2017	Raming	Realisatie	Verschil
woningbouw (loc.)	0	0	0
woningbouw betaalbaar	0	0	0
woningbouw midden	0	0	0
woningbouw duur	0	0	0
Woningbouw totaal	0	0	0
Bedrijven / kantoren	0	0	0
Winkels / horeca	0	0	0
Overig	0	0	0
Netwoningbouw totaal	0	0	0

Tuitlegting

In het afgesloten jaar waren geen realisaties van woningen voornamelijk, dit is conform de grondexploitatie per 31-12-2017. In 2018 zal de grondexploitatie plaatsvinden en zullen de woningen op de markt worden gebracht en worden gerealiseerd door de ontwikkelaar.

Ten opzichte van de grondexploitatie per 31-12-2017 is het aantal woningen op de ontwikkellocatie verhoogd met 9, naar 33 woningen. Dit conform de gesloten ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelaar.

De ontwikkeling kent een gedifferentieerd woningaanbod, er zullen zowel woningen in het segment 'betaalbaar', 'midden' als 'duur' gerealiseerd worden.

c. Programma totaal

Programma 2018 e.v.	Totaal	Realisatie	Realisatie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
woningbouw (loc.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningbouw betaalbaar	11	0	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0
woningbouw midden	19	0	19	19	0	0	0	0	0	0	0	0
woningbouw duur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Woningbouw totaal	30	0	30	30	0	0	0	0	0	0	0	0
Bedrijven / kantoren												
Winkels / horeca												
Overig												
Netwoningbouw totaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Jan Steenstraat

- e. Risico's**
- Risico's - top 3**
- Vertraging in de planningsfase.
 - Uitvoeringskosten openbaar ruimte hoger dan verwacht.
 - Omgevingskosten ontwikkelaar binnen bouwvlak.

Beheermaatregelen

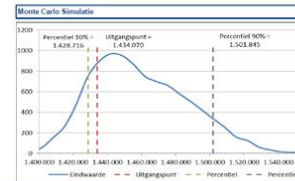
Door vroegtijdig acteren en behalve te overtuigen en te betrekken en een sterke, maar realistische planning te hebben, waarmee vertragingen worden voorkomen.

Sturen op passende oplossingen in omgevingsaanpak en bij aanbestedingen van het werk.

Gemeente stuurt op kwaliteit in omgevingsaanpak zodat oplevering binnen het bouwvlak, volgens gemeentelijke normen zal plaatsvinden.

Kwantitatief risicomanagement

In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een positief resultaat conform de grondexploitatie van € 1.434 miljoen. Van de doorsnede 20.000 scenario's komt 10% op een resultaat hoger dan € 1.434 miljoen positief en een resultaat lager dan € 1.502 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een interval van 80% tussen € 1.429 miljoen positief en € 1.502 miljoen positief ligt. In de grondexploitatie is een risicoscherm opgenomen van € 0,203 miljoen. Op basis van deze risicoanalyse is geen aanvullende risicoscherm benodigd.



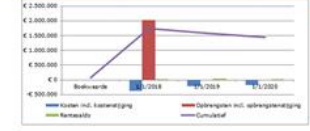
Een toelichting op de methode en werkwijze van de Monte Carlo simulatie wordt gegeven in paragraaf 3.4.

Jan Steenstraat

d. Financien

Daarvoor beschikbaar 2018	Embasaarde 1-1-2017	Realisatie 2017	Embasaarde 1-1-2018	Rug te realiseren	Totaal	Verschuifwijziging	Verschil
Verenigingen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoekskosten	€ 0	€ 30.238	€ 30.238	€ 0	€ 30.238	€ 30.238	€ 0
Ruimte en overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 181.500
Planologische kosten	€ 0	€ 132.800	€ 132.800	€ 100.100	€ 232.900	€ 232.900	€ 17.400
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 25.000
Rechtsverwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 302.800	€ 302.800	€ 302.800	€ 7.100
Totale kosten	€ 0	€ 463.038	€ 463.038	€ 702.900	€ 1.165.938	€ 1.165.938	€ 152.038
Grondexploitatie	€ 0	€ 125.400	€ 125.400	€ 1.028.500	€ 1.153.900	€ 1.153.900	€ 134.500
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale opbrengsten	€ 0	€ 125.400	€ 125.400	€ 1.028.500	€ 1.153.900	€ 1.153.900	€ 134.500
Resultaat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 463.038	€ 463.038	€ 463.038	€ 79.800
Totaal Embasaarde				€ 1.328.071	€ 1.791.844	€ 1.328.071	€ 82.007
Totaal Constate waarde jaar 1-1-2018				€ 1.348.182	€ 1.209.542	€ 1.348.182	€ 48.540

Tuitlegting
De voorwaarde wijziging in de grondexploitatie per 1-1-2018 ten opzichte van 1-1-2017 betreft het opvoeren van de verspreidingskosten (bij ontwikkelovereenkomst), dit levert een voordeel van circa € 134.000 op. Aan de kostenzijde is de kosten van overige kosten (bij verhoogd met € 200.000) ten behoeve van inrichting van de openbare ruimte, met daarbij tevens een voordeel van circa € 181.500. Het verschil van deze kosten is een negatieve waarde van circa € 168.500. Daarnaast zijn de kosten planologische kosten op diverse locaties toegevoegd. De hogere afschrijving op het grondgebied van de hogere omgevingsaanpak, met name voor de inrichting en inrichting moeten worden gehandeld. Onder deze kosten is rekening gehouden met de betaling van een risicoscherm. Het totaalresultaat van de grondexploitatie is op embasaarde verbeterd met circa € 82.000. De grondexploitatie kent een positief resultaat van € 1.434.070, na embasaarde.



MFG 2018

Behoeft: Kort en beknopt (simpel?)
Uitgangspunten, Samenvatting, "kasstroom" en risico's op hoofdlijn.
Geen uitgebreide toelichting op uitgangspunten en verschillen.

Kosten conform Kostensoortenlijst artikel 6 Bro m.u.v. bovenwijks (BBV)

- Verwerving
- Sloopkosten
- Milieuvorzieningen
- Archeologische voorzieningen
- Plan structurele/plangerichte voorzieningen
- Planontwikkelingskosten (uren)
- Diverse kosten (planschade/ winstnemingen)
- ~~Bijdrage fondsen~~ (RIW en GF) van 2016 niet meer toegestaan. BBV wijkt af van kostenverhaal
- Risicovoorziening
- Faseringskosten (rente en kostenstijgingen)

- Grondopbrengsten
- Overige opbrengsten (huuropbrengsten en subsidies)

Kosten

- Van grof naar fijn
- Kengetallen, Ramingen, Bestek en Aanbesteding
- Positieve uitschieters ten gunste van grondexploitatie resultaat bij herziening
- Negatieve uitschieters kosten ten laste van resultaat/ risicovoorziening

Opbrengsten

- Van grof naar fijn
- Kengetallen en programma (bouwkosten en opbrengsten)
- Taxatie en/of comparatief / advies en besluit college
- Vaste prijs bij (C)PO
- Projectontwikkeling: Vaststellen randvoorwaarden en minimale grondprijs (visie en bieding ontwikkelaar)

Als er een krediet aangevraagd wordt waar vind ik de onderbouwing?

- Kredietaanvraag op totaalniveau MPG
- Onderbouwing door jaarschijven diverse losse grondexploitaties naast elkaar te leggen.

Kostenverhaal bij particuliere ontwikkelingen

- Gemeentelijk kostenverhaal is verplicht bij particuliere ontwikkelingen (afdeling 6.4 Wro)
- Via overeenkomst of via exploitatieplan
- Kostensoortenlijst: Bro omschrijft welke kosten dan mogen/moeten worden opgenomen
- Vaste methodiek kostenverdeling
- LET OP: Methodiek lijkt op “reguliere” grondexploitatie, maar is dit niet
- “Slechts” bedoeld om te bepalen wie wat moet bijdragen
- Altijd nog een eigen gemeentelijke grondexploitatie indien eigen grondontwikkeling.

- Niet via MPG. Middelland is zeer groot gebied met veel kostenverhaal (gebiedsfonds/reserve).

Vragen/ opmerkingen?