

Grondexploitatie

Een introductie voor raadsleden

28 november 2022

Madelon van Leeuwen
Team grondzaken en vastgoed

Inhoud

- Wat is een grondexploitatie?
- Verantwoording grondexploitaties
- Reserves en voorzieningen
- Vragen

Wat is een grondexploitatie?

GRONDONTWIKKELINGSPROCES



Grondexploitatie (“grex”): een kosten en opbrengstenraming van een grondontwikkelingsproces uitgezet in de tijd

Het saldo is het verwachte resultaat

Kosten en opbrengsten

- **Kosten:**

- Verwerving grond
- Sloop en sanering
- Archeologie
- Grondwerk
- Bouw- en woonrijpmaken
- Planontwikkeling en begeleiding

- **Opbrengsten**

- Grondverkopen
- Exploitatiebijdragen
- Subsidies



Aansluiting op
“kostensoortenlijst”
Bro art. 6.2.4 >
Omgevingsbesluit
bijlage IV

De factor tijd

- Transformatieproces kost tijd..
- De verwachte kosten en opbrengsten worden in de tijd uitgezet
- In de berekening van het resultaat wordt rekening gehouden met kosten- en opbrengstenstijging en rente.



Voorbeeld grondexploitatie: kasstroom

- Zie handouts!

Voorbeeld grondexploitatie in MPG

Exploitatie

Eindwaarde:					NCW datum: 1 jan 2022			
Netto Contante Waarde:					Peildatum: 1 aug 2022			
					Boekwaarde op: 1 aug 2022			
Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2022	2023	2024
Totaal kosten	40.523.554	-100.000	40.423.554	485.774	2.172.556	1.464.381	744.474	449.474
Totaal opbrengsten	53.121.884	-	53.121.884	24.200	1.935.800	1.960.000	0	0
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-12.598.330	-100.000	-12.698.330	461.574	236.756	-495.619	744.474	449.474
Kostenstijging	128.381	57.886	186.267		186.267	47.987	82.025	56.255
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0
Rente	12.465.646	-1.030	12.464.616	-	-46.120	-14.706	-22.381	-9.033
Saldo	-4.303	-43.144	-47.447	461.574	376.903	-462.338	804.118	496.697
Saldo Cumulatief						-1.348.261	-544.143	-47.447

Het resultaat

- **Nominale waarde** = Kosten minus opbrengsten excl. kosten/opbrengstenstijging en rente
- **Eindwaarde** = verwacht resultaat inclusief kosten/opbrengstenstijging en rente aan het einde van de looptijd.
- **Contante waarde** = waarde op dit moment van een bedrag dat in de toekomst beschikbaar komt; Eindwaarde terug gerekend naar “nu”.

Risicoanalyse

- Resultaat grondexploitatie geen statisch gegeven!
 - Looptijd, marktomstandigheden, belangen partijen, etc.
- Bij grex hoort inschatting kansen en risico's.
- Risicoanalyse $\longleftrightarrow$ hoogte reserve GZ



Verantwoording grondexploitaties

- MPG: Meerjaren Prognose Grondexploitaties (2X)
 - Actuele (verwachte) ontwikkelingen binnen de projecten
 - De ontwikkelingen worden financieel vertaald: actuele resultaten.
 - Inschatting van de risico's
 - Stand van zaken geïnvesteerd kapitaal, reserves en voorzieningen
- P&C: Rapportage over grondexploitaties en grondbeleid vindt plaats via **begroting** en **jaarrekening**

Reserves en voorzieningen

- Voorziening:
 - “Waarschijnlijke” uitgaven
 - Valt onder vreemd vermogen
 - Negatief verwacht resultaat grex? -> voorziening treffen!
- Reserve:
 - “Mogelijke” uitgaven
 - Valt onder eigen vermogen
 - Algemene en bestemmingsreserves.

Reserves grondzaken



Algemene Reserve



**Reserve GZ
exploitatie-resultaten**



**Reserve strategische
aankopen**



**Reserve bovenwijkse
voorzieningen**

**Winstgevende
grondexploitaties**

←
(realisatie)

**Verliesgevende
grondexploitaties**

↔
(verwachting)

←



**Reserve afgesloten
projecten**

(afsluiting)



Voorbeeld tabel reserves en voorzieningen MPG

Verlies voorzieningen

Bedragen * €1.000	31-12-2020	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2021
Leesten-Oost	2.009		2.009	0
Noorderhaven	2.162	523		2.685
Fort de Pol	348	11		359
Achtermars	455		205	250
Totaal	4.974	534	2.214	3.294

Reserves

Bedragen * €1.000	31-12-2020	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2021
Reserve GZ exploitatieresultaten	3.137	2.306	587	4.856
Afwikkelreserve afgesloten grex	964	0	72	892
Reserve Strategische aankopen	850	0	3	847
Reserve Bovenwijkse voorzieningen	151	107	0	258
Reserve De Mars	0	0	0	0
Totaal	5.102	2.413	662	6.853

Vragen?