



Presentatie grondexploitatie

Gemeente Nijmegen

22 januari 2020

De gemeenteraad

Welke rollen heeft u als gemeenteraad inzake de grondexploitatie?

Kaderstellende rol

- Vooraf
- Aan de hand van toekomstvisie, ruimtelijke plannen, bestemmingsplannen
- De kadernota grondbeleid is een belangrijk instrument voor de kaderstellende rol van de gemeenteraad
- Invloed op eigen projecten en keuzes binnen deze projecten
- Hoe ziet de gemeente er over x jaar uit?

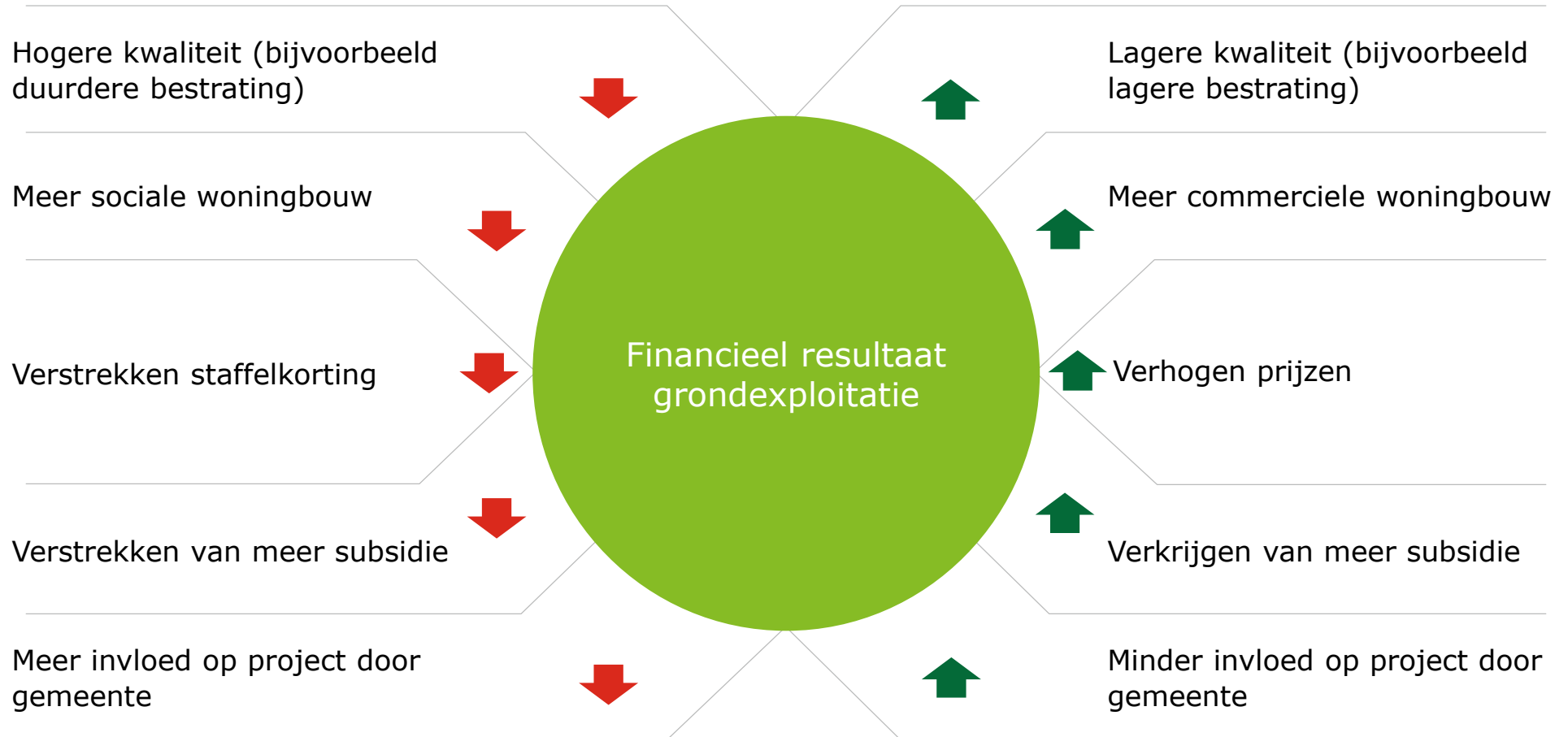
Sturende rol

Controlerende rol

- Achteraf
- Aan de hand van de jaarrekening en het VGP
- Worden de gronden ontwikkeld overeenkomstig de kaders?
- Lopen de grondexploitaties volgens de planning?
- Is het noodzakelijk om bij te sturen?
- Is onze toekomstvisie nog juist?

Impact keuzes grondexploitatie

Welke keuzes hebben welke invloed op de grondexploitatie



Aandachtspunten voor raadsleden:

Belangrijkste vragen voor de raad

- Is voor u als raadslid voldoende duidelijk wat de consequenties zijn van mogelijke alternatieve scenario's (bijvoorbeeld twee jaar vertraging waalsprong, 5% lagere opbrengsten)?
- Doen wij de activiteiten zelf, samen met anderen (privaat / publiek) of besteden wij de activiteiten uit?
- Heeft u inzichtelijk wat de belangrijkste risico's zijn en vindt u deze aanvaardbaar?
- Economische impact analyses: wordt onderscheid gemaakt tussen directe effecten, indirecte effecten en afgeleide effecten bij de besluitvorming?
- Kan tussentijds voldoende invloed / bijsturing worden uitgeoefend op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling?
- Bent u zich bewust van de huidige verwerking van de riolering?

Tip:

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

Financiële kaart

De grondexploitatie van gemeente Nijmegen

Voorraad gronden (per inwoner)

Gemeente Nijmegen 2018:	€ 2.049
Gemeente Nijmegen 2017:	€ 2.065
Landelijk gemiddelde 2018*:	€ 395
Gemiddelde 100K+ gemeenten 2018:	€ 480

Kengetal grondexploitaties

Gemeente Nijmegen 2018:	48%
Gemeente Nijmegen 2017:	47%
Landelijk gemiddelde 2018*:	13%
Gemiddelde 100K+ gemeenten 2018:	12%

Feiten en cijfers gemeente Nijmegen

Grondexploitaties	boekwaarde 31-12-2017	investeringen 2018	opbrengsten 2018	resultaatname 2018	boekwaarde 31-12-2018
Stedelijke ontwikkelingsprojecten	0				0
Bedrijvigheidsprojecten	5.898	1.126	-160	140	7.004
Woningbouwprojecten	4.390	631	-548	84	4.557
Herstructurering	-3.061	579	-58	770	-1.770
Stadscentrum	3.380	65			3.445
Waalsprong	314.197	29.474	-36.506		307.165
Maatschappelijk Vastgoed	34.672	2.492	-4.972	285	32.477
Koers West	47.647	4.279	-6.882		45.044
Faciliterend	-302	786	-1.451	19	-948
Projecten in ontwikkeling (pio's)	1.993	1.040	-613		2.421
Af: Voorzieningen	-45.506	-331	8.520		-37.317
Totaal	363.308	40.142	-42.670	1.298	362.078
Nog te realiseren lasten	327.042				287.115
Nog te realiseren baten	-633.421				-595.750
Nog te realiseren opbrengsten, niet in grexen opgenomen	-52.506				-51.143*
Nog te realiseren rente voorziening	-10.516				-7.101
Eindresultaat	-6.093				-4.801

* Hiervan heeft € 48.723 betrekking op verwervingen ten behoeve van het Waalfront. Deze boekwaarden worden in de loop van de tijd overgedragen aan het Ontwikkel Bedrijf Waalfront (OBW)

- Laag risico
- Hoog risico

*Verwachte materialiteit voor de gehele
jaarrekening 2019: circa € 7.900.000*

Wat is een grex?

Opbouw van een grex

Rekengegevens grondexploitatie:

Prijspeildatum:

Einddatum:

Rente over baten

Inflatiecorrectie over opbrengsten

Inflatiecorrectie over kosten

Discontovoet

OPBRENGSTEN	Eenheids prijs	Hoeveel heid	Bedrag	Boek waarde
EGW	€ -	1	€ -	€ -
MGW	€ -	1	€ -	€ -
Niet-woningbouw	€ -	1	€ -	€ -
Overige Opbrengsten	€ -	1	€ -	€ -
Bijdragen	€ -	1	€ -	€ -
Opbrengstenstijging				
Rentebaten				
Totaal opbrengsten				

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019

KOSTEN	Eenheids prijs	Hoeveel heid	Bedrag	Boek waarde
Verwervingen	€ -	1	€ -	€ -
Sloop/sanering	€ -	1	€ -	€ -
Grondwerk	€ -	1	€ -	€ -
Gerealiseerde rente (BW)	€ -	1	€ -	€ -
Bouwrijp maken	€ -	1	€ -	€ -
Woonrijp maken	€ -	1	€ -	€ -
Civiele constructies	€ -	1	€ -	€ -
Diversen	€ -	1	€ -	€ -
Plankosten	€ -	1	€ -	€ -
Fondsen	€ -	1	€ -	€ -
Kostenstijging				
Rentekosten				
Totaal Kosten				

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019

Saldo Eindwaarde:

Saldo contante waarde:

Belangrijkste risico's grondexploitaties

Planning: boeggolf in de fasering?

Programma: kwantitatief én kwalitatief juist?

Prijs: realistische (grond)prijs c.q. overige opbrengsten?

Plankosten: voldoende dekking voor plankosten en civiele kosten?

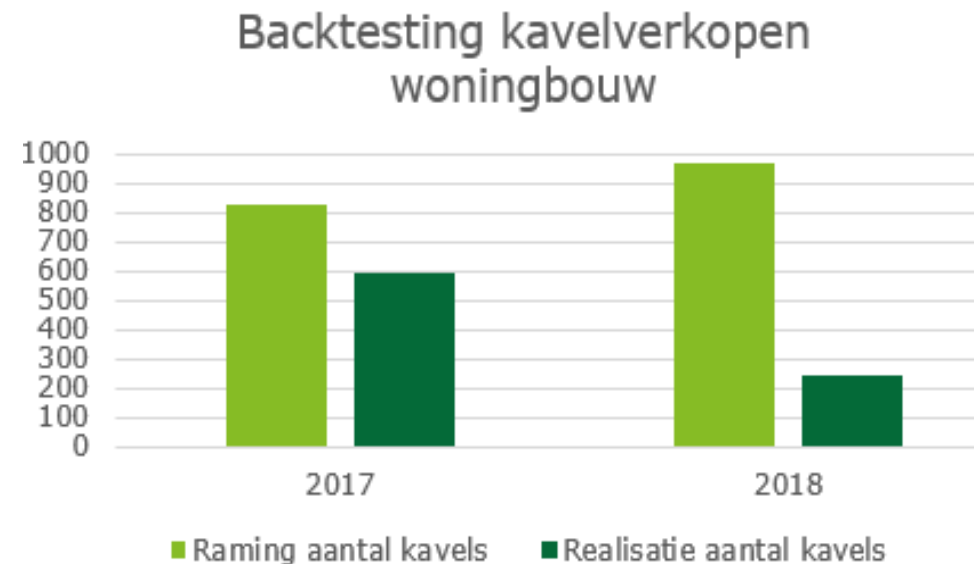
Parameters: onderbouwing kosten- opbrengstenstijging, rente en disconteringsvoet?

Checklist onderbouwing grondexploitatie:

Planning

- Hoe verhoudt de uitgifte zich tot voorgaande jaren?
- Is de gemeente in staat om de gronden tijdig bouw- en woonrijp klaar te hebben?
- Sluit de planning van de gemeente en private partijen tezamen aan op de vraag vanuit de markt?
- Hoe verhoudt het aanbod van de gemeente ten opzicht van de ontwikkeling van het aantal huishoudens binnen de gemeente?
- Is de spreiding in de tijd aannemelijk of zijn er boeggolven die niet aannemelijk zijn?
- Woningbouw versus bedrijventerreinen

Woningtekort - Woningmarktgebied - Woningmarktgebieden					
	2020	2025	2030	2035	
Groningen	11.170	11.190	9.070	7.560	
Leeuwarden	2.750	2.610	1.310	140	
Heerenveen	2.270	2.670	2.190	1.420	
Emmen	1.690	1.270	230	0	
Zwolle	4.750	4.960	4.280	3.410	
Enschede	5.920	5.540	4.090	2.860	
Lelystad	5.670	4.850	4.150	3.670	
Apeldoorn	5.820	6.470	5.930	4.880	
Doetinchem	1.730	1.780	1.300	760	
Arnhem	7.040	6.820	6.110	5.430	
Nijmegen	12.160	14.040	13.750	13.040	
Ede	7.480	7.810	7.200	6.720	
Amersfoort	4.890	4.930	4.730	4.330	

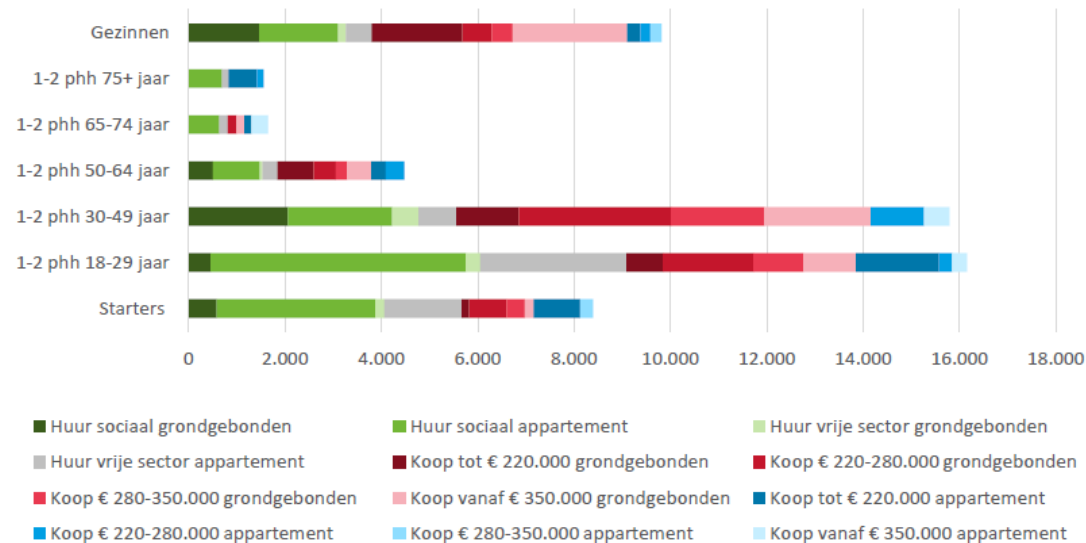


Checklist onderbouwing grondexploitatie:

Programma

- Binnen kaders vastgestelde Structuurvisie
- Binnen kaders (toekomstig/vastgestelde) bestemmingsplan
- Conform (vastgesteld) stedenbouwkundig plan
- Binnen (vastgestelde) grenzen exploitatiegebied
- Binnen kaders vastgestelde beleidsdoelstellingen (woonvisie etc.)
- Aansluiting op huidige marktbehoefte in de tijd (onafhankelijk marktonderzoek)
- Aansluiting met provinciale en regionale afspraken

Figuur 3.1: Gemeente Nijmegen. Woonwensen per doelgroep (2019-2025)

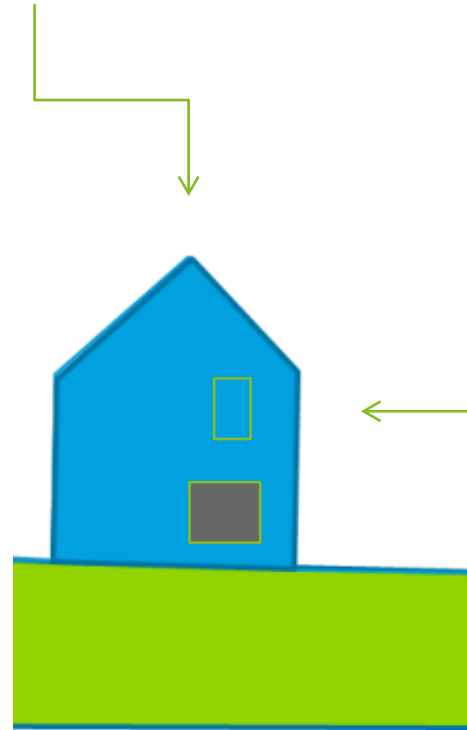


Checklist onderbouwing grondexploitatie:

Grondopbrengsten



•Uitgangspunt: hoeveel heeft ontwikkelaar over voor aankoop bouwrijpe kavel ten behoeve van realisatie woning en wat is gezien de markt realistisch?



•Inschatting waarde nieuwbouwwoning (VON)

•Inschatting kosten:

bouwkosten (aanneemsom)

bijkomende kosten

algemene kosten

winst & risico ontwikkelaar

•Residu: grondwaarde onderliggende kavel in bouwrijpe staat.

Checklist onderbouwing grondexploitatie:

Residuele grondwaardeberekening



- Residu gevoelig voor veranderingen in woningprijzen en stichtingskosten.

Checklist onderbouwing grondexploitatie:

Opbrengsten

Grondopbrengsten:

- Sluiten de prijzen van bedrijventerreinen aan op actuele taxaties?
- Residuele grondwaardeberekening: zijn de VON-prijzen en bouwkosten deugdelijk onderbouwd?
- Sluiten de prijzen aan op recente referenties (grondtransacties)?
- Sluiten de prijzen aan op het gemeentelijk grondprijsbeleid (mits marktconform)?
- Sluiten de prijzen aan op basis van getekende overeenkomsten?
- Is het aantal vierkante meter aannemelijk gezien het plan en is de gemeente hiervan eigenaar (kadastrale recherche)?

Subsidies

- Zijn de subsidieopbrengsten onderbouwd met beschikkingen dan wel subsidieregelingen?

Bijdragen derden

- Zijn de bijdragen derden onderbouwd met overeenkomsten (partijen)?



Checklist onderbouwing grondexploitatie: kosten

Verwerving, milieukosten en civiele kosten

Verwerving

- Taxaties (door onafhankelijke deskundige) of kengetallen

Milieukosten

- Onderzoek en specifieke raming (door onafhankelijke deskundige) of kengetallen

Sloopkosten, bouw- en woonrijp maken, kunstwerken, plankosten en planschade

- Specifieke raming (door onafhankelijke deskundige) of kengetallen
- Ambitie en kwaliteitsniveau
- Riolering Waalsprong



Checklist onderbouwing grondexploitatie:

Parameters *opbrengsten, Kosten, Rente en Discontovoet*

Inflatie opbrengsten

- Onderbouwing marktconformiteit (prognoses woningmarkt en bouwsector)
 - Aansluiting gemeentelijk beleid (mits marktconform)
- Motie juni 2013: accountant adviseert vooraf over te hanteren parameters (index opbrengsten, kosten, rente, discontovoet)*

Inflatie kosten

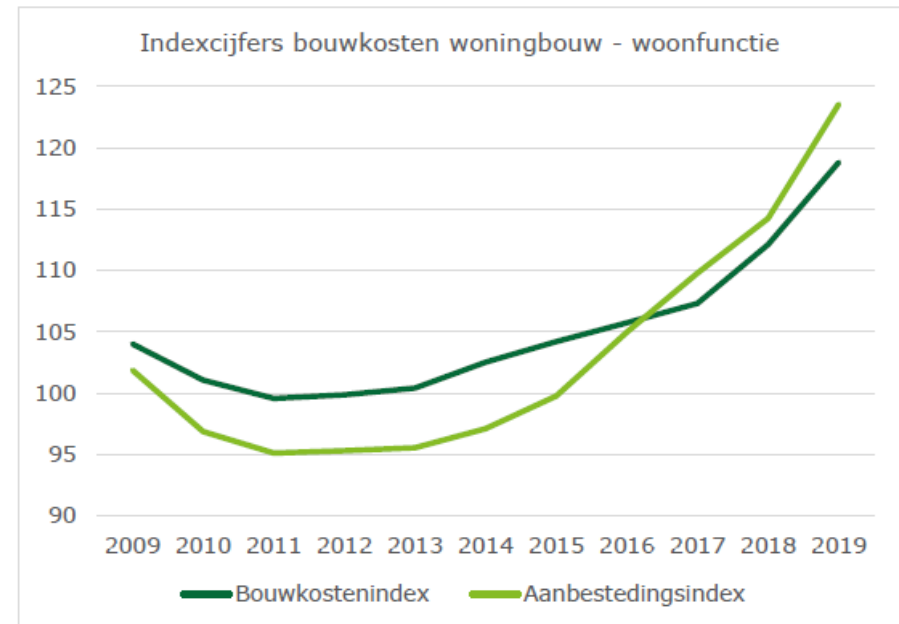
- Onderbouwing marktconformiteit (prognoses infrasector)
- Aansluiting gemeentelijk beleid (mits marktconform)

Rente

- Aansluiting gemeentelijke beleid
- Aansluiting leningenportefeuille/marktrente
- Aansluiting projectfinanciering

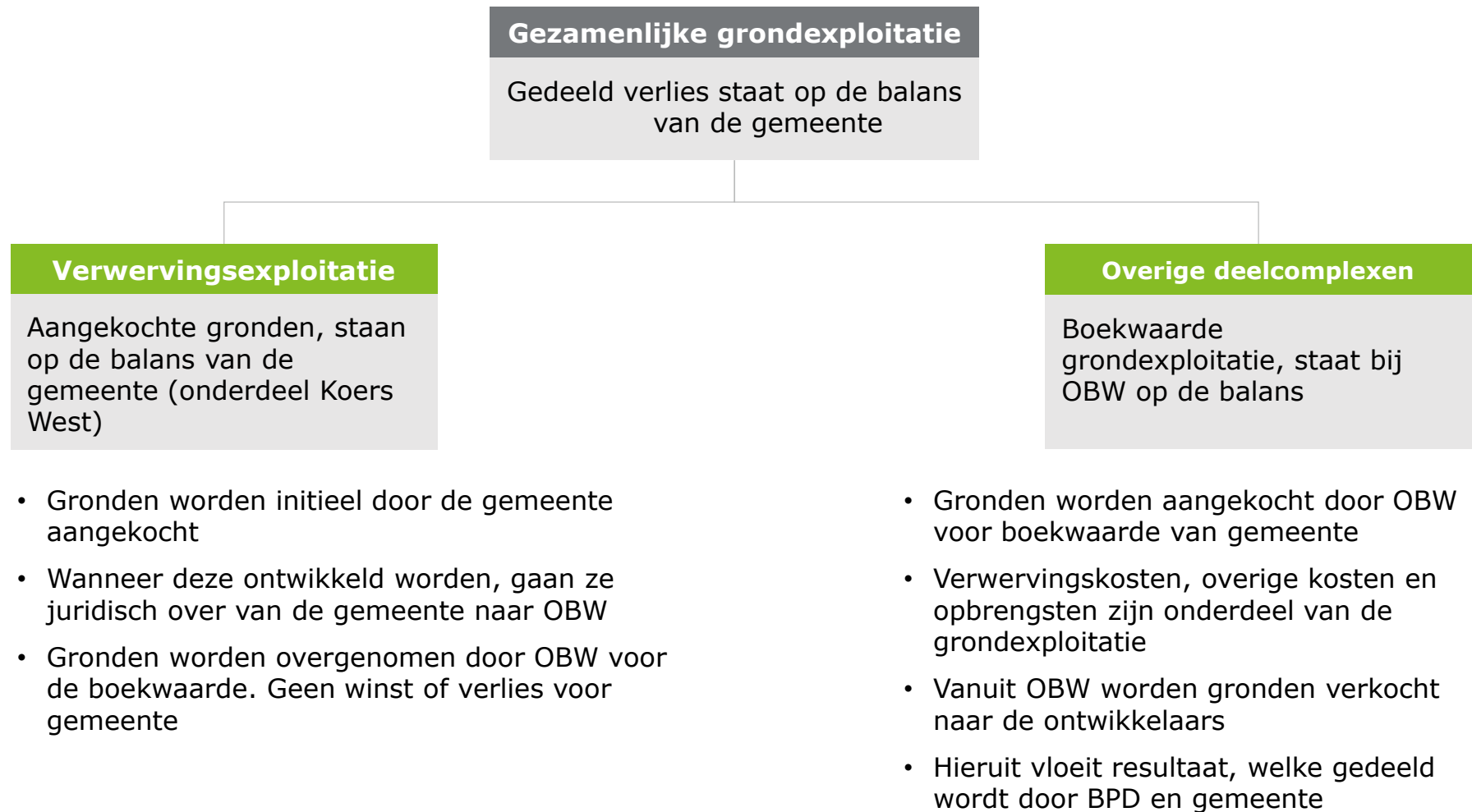
Discontovoet

- Aansluiting gemeentelijke beleid
- Aansluiting projectfinanciering



Grondexploitatie Waalfront

Structuur



Grondexploitatie Waalfront

Belangrijke afspraken

Resultaat

- Het resultaat van de grondexploitatie de Waalfront wordt gedeeld tussen de gemeente en BPD. Afgesproken is dat bij de verdeling van een negatief resultaat wordt geacht dat BPD reeds een deel (+/- 3,4 miljoen, prijspeil 01-01-2020) heeft voldaan. Per 31-12-2018 is derhalve een voorziening opgenomen in de jaarrekening van +/- 15 miljoen

Activa		Passiva	
Deelneming waalfront	7 miljoen	Voorziening waalfront	15 miljoen
Afwaardering deelneming	-/- 7 miljoen	Afwaardering deelneming	-/- 7 miljoen
<i>Subtotaal</i>	<i>0</i>	<i>Subtotaal</i>	<i>8 miljoen</i>

Overige:

- De gemeente doet 3 soorten bijdragen in de gezamenlijke grondexploitatie
 - Subsidies: De gemeente heeft de verplichting zich in te spannen om in totaal 11,8 miljoen subsidie binnen te halen voor de waalfront. Wanneer dit niet (geheel) lukt, zal de gemeente garant staan voor het restant
 - Bijdrage: De gemeente zal over het geheel van de grondexploitatie een bijdrage leveren ad 9,6 miljoen euro (betaling van 1,2 miljoen per jaar). Voor de nog te leveren bijdrage per 31-12-2018 is een voorziening gevormd
 - Bijdrage OZB: het gedeelte dat de gemeente aan OZB ontvangt over de opgeleverde woningen in de waalfront, draagt de gemeente af aan de gezamenlijk grondexploitatie.

De Waalfront betreft een gedeeld project met BPD. Dit betekent dat u als raad minder invloed heeft op de keuzes die gemaakt worden met betrekking tot de grondexploitatie van de waalfront.

#DURFTE VRAGEN

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms and their related entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.nl/about to learn more.

Deloitte is a leading global provider of audit and assurance, consulting, financial advisory, risk advisory, tax and related services. Our network of member firms in more than 150 countries and territories serves four out of five Fortune Global 500® companies. Learn how Deloitte's approximately 286,000 people make an impact that matters at www.deloitte.nl.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms or their related entities (collectively, the "Deloitte network") is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.