



# LEUSDER GRONDBEDRIJF



## Statistieken

- Grondgebied gemeente: 5.889 ha
- In eigendom gemeente: 774 ha (13%)
  - Openbaar gebied
  - Gemeentelijk vastgoed
  - Ontwikkelgronden
  - Beheergronden

## • Historie

# LEUSDER GRONDBEDRIJF

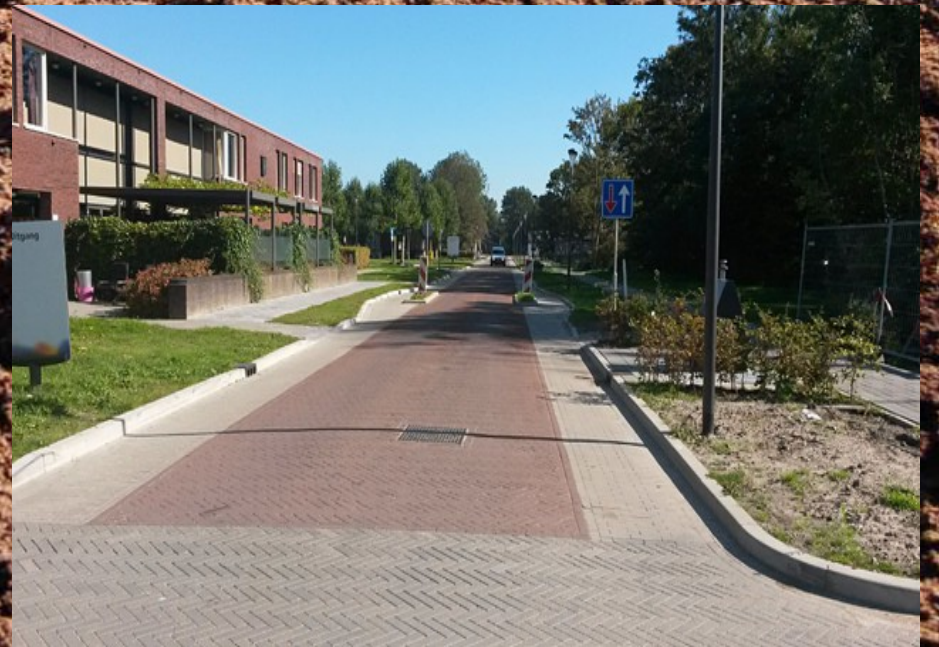


## Bemensing

- Bert de Brouwer      Concerncontroller
- Erik Velzing      Administrateur
- Laureen Geuther      Planeconoom
- Martin Langerak      Planeconoom

# **WAT IS EEN GRONDEXPLOITATIE?**





# OVERZICHT VAN KOSTEN & BATEN

## Kosten    Baten

- Verwerving
- Sloop
- Milieukosten
- Bouwrijp maken
- Woonrijp maken
- Plankosten
- Overige kosten
- Financieringskosten
- Grondverkoop
- Overige baten

# FACTOR TIJD

- Fasering van kosten en baten
- Inflatieparameters
- Rente

# **WIE VOERT DE GRONDEXPLOITATIE?**





# GRONDBELEID

A wide-angle photograph of a rural landscape. A narrow canal or ditch runs through the center of the frame, reflecting the sky and clouds. The canal is bordered by lush green grass and some reeds. To the right of the canal, several cows are grazing or resting in a field. In the background, there are trees and a few buildings, including a house on the left. The sky is blue with scattered white clouds.

- Grondexploitatie door gemeente:

**ACTIEF GRONDBELEID**

- Grondexploitatie door marktpartij:

**FACILITEREND GRONDBELEID**

# NOTA GRONDBELEID



## Nota Grondbeleid 2013-2017

De gemeente faciliteert, tenzij:

- (1) wenselijke initiatieven niet door de markt worden opgepakt;
- én
- (2) de gemeente geen onaanvaardbare risico's loopt

## Actualiteit

- Wijzigingen in wet- en regelgeving
- Woningbouwtekort
- Energietransitie
- Versnipperd grondeigendom

## Planning 2018

Herziening Nota Grondbeleid

# INSTRUMENTEN ACTIEF GRONDBELEID

## Verwerving

- Minnelijke verwerving
- Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)
- Onteigening

## Uitgifte

- Verkoop
- Andere vormen van gronduitgifte



# MARKTCONFORMITEIT

## Methoden

- Taxatie door onafhankelijke deskundige
- Tenderprocedure
- Benchmarking



# GRONDPRIJSBELEID

## Methodieken

- Vaste grondwaarde
- Residuele grondwaardemethode
- Grondquote
- Comparatieve methode

## Grondprijzenbrief

VON-prijs

BTW

Bouwkosten

Bijkomende kosten,  
AK en W&R

Grondwaarde

# INSTRUMENTEN FACILITEREND GRONDBELEID

## Gemeentelijke kosten

- Plankosten
- Bovenwijkse voorzieningen
- Planschade

## Kostenverhaal is wettelijk verplicht

- Exploitatieplan
- Anterieure overeenkomst  
kostenverhaal 'anderszins verzekerd'

## Planning 2018

Opstellen Nota Bovenwijkse voorzieningen

# **RISICOMANAGEMENT GRONDBEDRIJF**



# RISICO'S



## Gemeentelijke grondexploitatie

- Verwerving
- Civieltechnische werkzaamheden
- Uitgifte
  - a. hoogte van de grondprijs
  - b. moment van levering

## Particuliere grondexploitatie

- Plankosten
- Bovenwijkse voorzieningen



# RISICOANALYSE

A large, craggy rock formation dominates the center of the image. The rock is grey and textured, with some sparse vegetation growing on its surface. In the foreground, there is a small, rustic wooden building with a rusted metal roof. The background is filled with tall, green evergreen trees under a clear blue sky. The overall scene is a natural, mountainous landscape.

## Methoden

- IFLO-norm
- Kans x effect
- Monte Carlo-analyse

## Planning 2018/2019

Herzien Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen

# RELATIE P&C-CYCLUS



# P&C-CYCLUS

## Relaties

- Actualisatie grondexploitaties
- Paragraaf grondbeleid
- Plankosten
- Rente
- Vennootschapsbelasting

# **TAKEN EN BEVOEGDHEDEN**



# GRONDBEDRIJF

## Gemeenteraad

- Nota Grondbeleid (incl. grondprijnsbeleid)
- Nota Kostenverhaal / Nota Bovenwijkse voorzieningen
- Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen
- Grondexploitatie
- Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG)
- Exploitatieplan

## College van B&W

- Grondprijzenblijver
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid
- Gronduitgifteovereenkomst
- Anterieure overeenkomst

# TEN SLOTTE

VRAGEN?

