



gemeente Tynaarlo

Presentatie

## Totstandkoming GREX

David Inden

Estheticon



## Voortraject/ beleid

- Grondbedrijf is afgeleide van Volkshuisvestingstaak of EZ
- Volkshuisvesting/EZ inventariseert en stemt af met de regio
- Ruimtelijke Ordening onderzoekt waar de ruimte beschikbaar kan zijn en stemt af met regio en provincie
- resultaat: ruimtelijk beleid
  - Volkshuisvesting: Woonplan
  - EZ: Planning bedrijventerreinen
  - RO/Integraal: Structuurvisie ruimtelijke inpassing/ infra
- in deze fase is het motto: Tekenen én Rekenen
- niet altijd vanzelfsprekend, quickscan

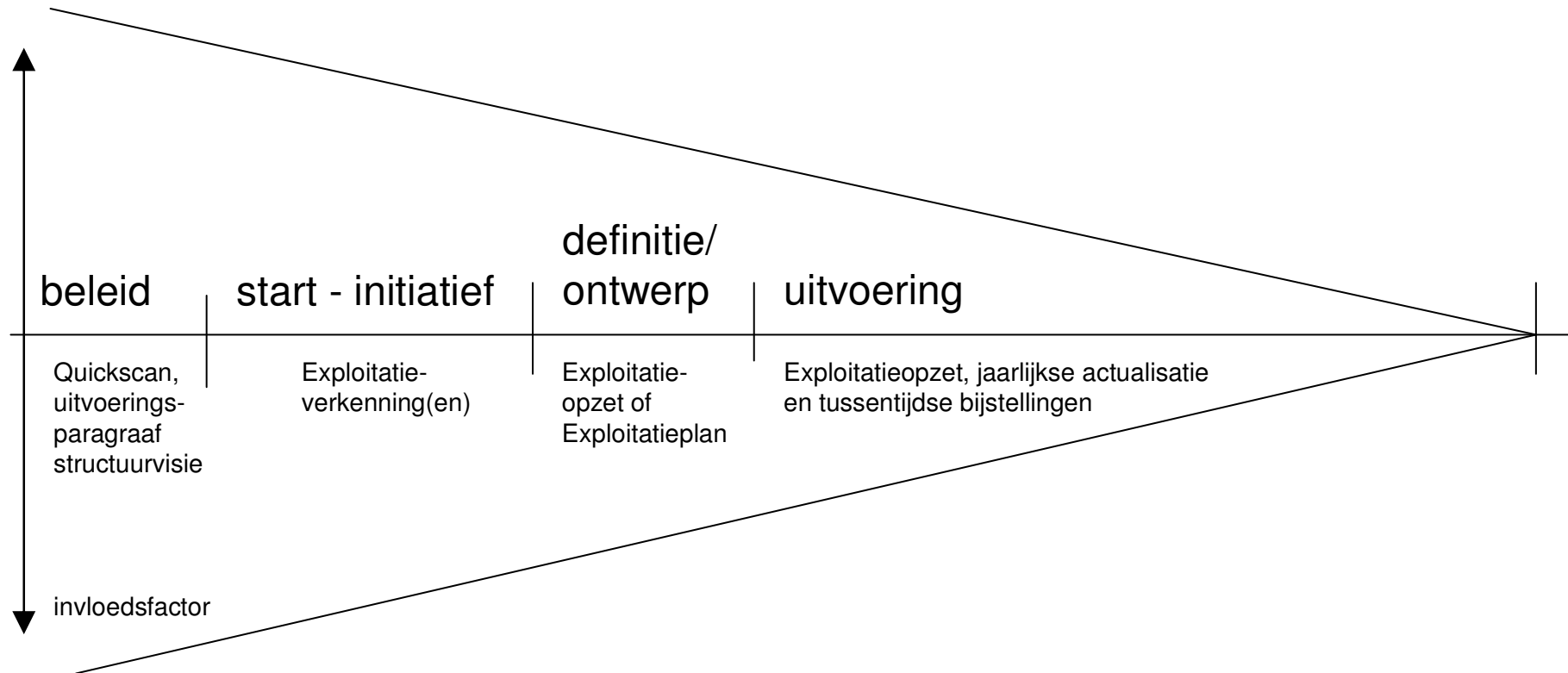


## Locatie, locatie, locatie!!!

- grondbedrijf/ OBT:
  - basisdoelstelling: kostenverhaal/ kostenneutraal
  - veel gemeenten: winst maken op locatieontwikkeling
  - zo ook Tynaarlo
  - logica: anders verdient de markt hieraan, nu vloeien de middelen terug in 'flankerend' gemeentelijk beleid
- locatiekeuze essentieel voor winstprincipe
- binnen het beleid daarna minimale ruimte om te schuiven:
  - detaillering locatie
  - grondpolitiek



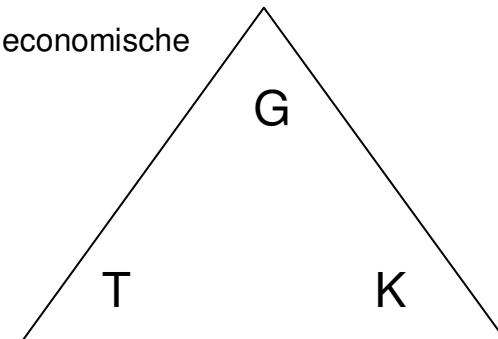
## Projectfasen en de grondexploitatie





## Start project

- beleid geeft aan wanneer + opportuniteit (grondpolitiek)
- opdracht Raad/ College tot opstart project en inventarisatie
  - prioriteit: driehoek: tijd/ geld/ kwaliteit
  - onderzoeken: milieu, archeologie, flora/fauna, water, infra, landschap, economische component, sociale component
  - ruimtelijke opties integraal
  - verwervingsstrategie
  - ontwikkelstrategie
  - exploitatieverkenningen integraal/ risicoanalyse
- ook hier: Rekenen én tekenen (cyclus)
- leidt tot integrale startnotitie: voorbeeld Groote Veen
- besluitvorming College en Raad

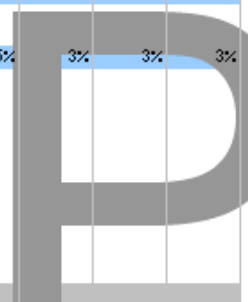




PLANNING



	1e helft 2009	2e helft 2009	1e helft 2010	2e helft 2010	1e helft 2011	2e helft 2011	1e helft 2012	2e helft 2012	1e helft 2013	2e helft 2013	1e helft 2014	2e helft 2014	1e helft 2015	2e helft 2015	1e helft 2016	2e helft 2016	1e helft 2017	2e helft 2017
		15%	10%	10%	10%	8%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%
		75%	13%	13%														
		15%	10%	10%	10%	8%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%
		75%	25%															
		55%	15%	10%	10%	10%												
		15%	10%	10%	10%	8%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%
		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%						
		15%	15%	20%	20%	15%	10%	5%										
		100%																
		15%	30%	8%	3%	3%	3%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	3%
		10%	10%	8%	10%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	3%
		50%	25%	25%														
		100%																
		100%																
		100%																
		100%																
		100%																
		25%	75%															
		25%	75%															
		25%	75%															
		25%	75%															
									5%	15%	12%	19%	14%	16%	7%	7%	2%	2%
									5%	15%	12%	19%	14%	16%	7%	7%	2%	2%
									5%	15%	12%	19%	14%	16%	7%	7%	2%	2%
									5%	15%	12%	19%	14%	16%	7%	7%	2%	2%
		32%	27%	3%	3%	2%	1%	2%	5%	4%	5%	4%	5%	2%	2%	1%	1%	
			5%	10%	10%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	5%	5%	5%	3%	3%	3%	
		20%	20%	20%	20%	20%												
		10%	20%	20%	20%	20%	10%											







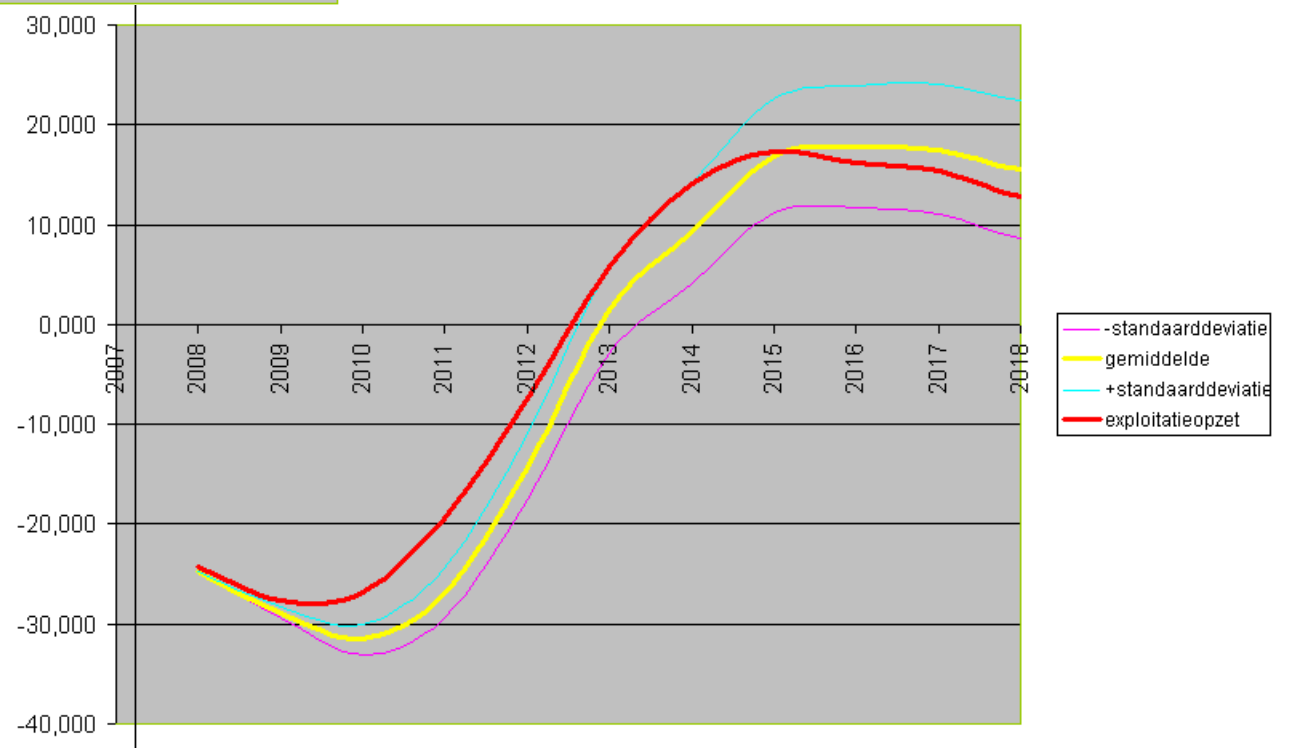
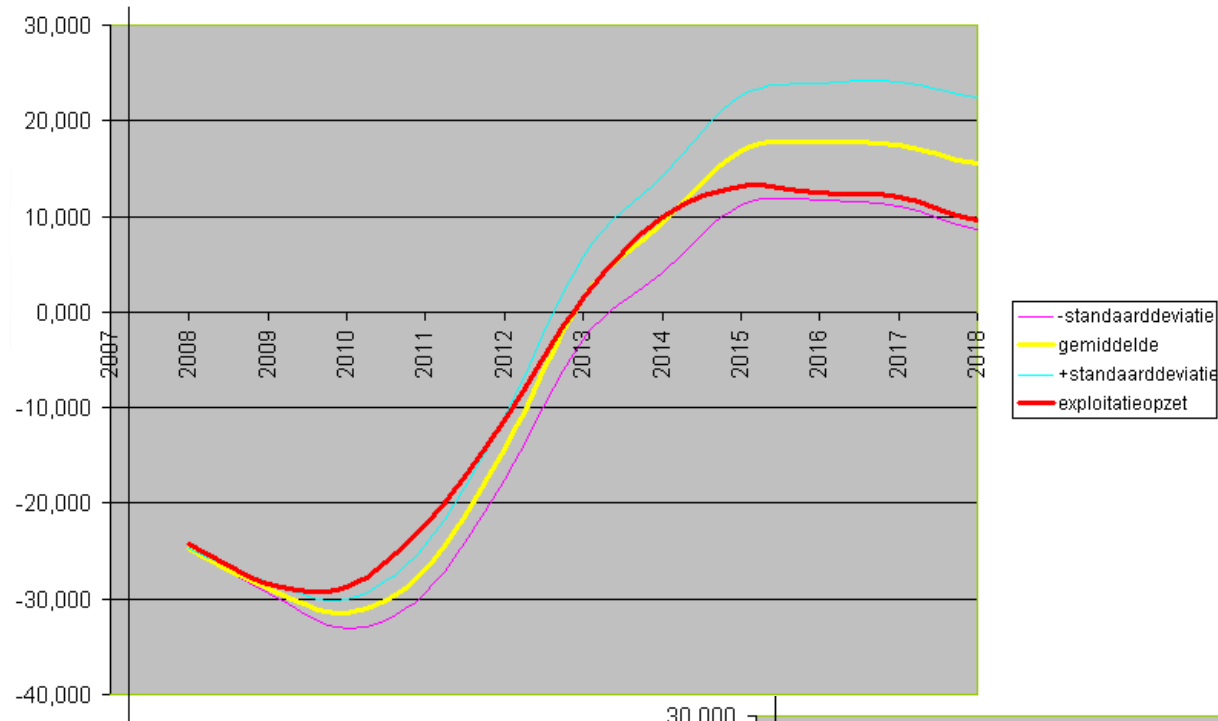
## Invloedsfactoren (bijv. woningbouw)

- marksegment: vaak al bepaalt door volkshuisvesting i.s.m regio
- locatie: vaak al bepaalt in voortraject
- dichtheid: afhankelijk van landschappelijke inpassing/ locatie
  - landelijk wonen: <10 won/ha, dorps wonen: 10-15 won/ha, kernen: 15-20 won/ha, stedelijk: >20 won/ha
- uitgeefbaar vs openbaar (Tynaarlo ca. 50%)
- inrichtingsniveau vs gewenste kwaliteit
- interne rekenrente (substantieel):
  - nu mogelijk voor 2,5% langjarig project/OBT
  - intern Tynaarlo afgelopen jaren 5,5% nu 4,5%
- index: markttrend
- planning: conform woningmarkt ontwikkeling



Tabel 5.2, RUIMTEGEBRUIK

Omschrijving	Oppervlak (ha)	Perc.	Toelichting
<b>Bestemmingsplangebied</b>	<b>28 ha</b>		<b>Bestemmingsplangebied</b>
Te behouden elementen	11,4 ha		Bestaande percelen, groen, infra
<b>Exploitatiegebied</b>	<b>16,6 ha</b>	<b>100,00%</b>	<b>Exploitatiegebied</b>
Woongebied	7,2 ha	43,75%	Uitgeefbaar
Maatschappelijke voorzieningen	1,5 ha	9,06%	Uitgeefbaar
Wegen, paden, parkeren	2,2 ha	13,18%	Openbaar gebied
Groen incl. wadi	4,1 ha	24,83%	Openbaar gebied
Water	1,5 ha	9,19%	Openbaar gebied





U bent hier: > Home - BNG Gebiedsontwikkeling  
> Producten en diensten - Financiële analyse

**Direct access**

- Educational
- Job opportunities
- for suppliers
- Economic research
- Legal framework
- Statistical Data Warehouse

## Financiële analyse

Deze wordt opgesteld naar de financiële analyse van ruimtelijke plannen in het kader van de realisatie van het ruimtelijk plan in de tijd wordt teneinde te bezien of het plan rendabel is.

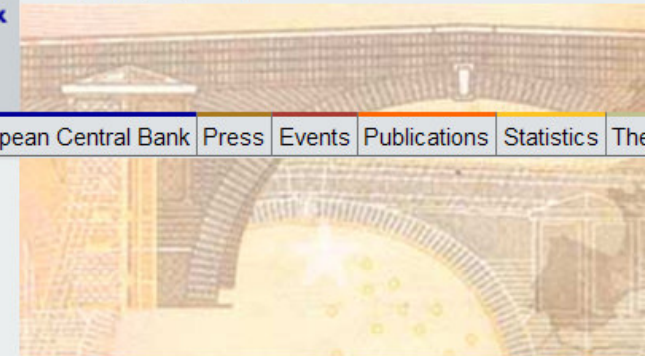
De financiering van de grondexploitatie wordt gerealiseerd door **projectfinanciering**.

Naast de inbreng van vreemd vermogen moeten de partners in de samenwerking als buffer voor de verkrijging van vreemd vermogen, eigen vermogen (vaak aangeduid als risicodragend kapitaal) inbrengen. Het totaal beeld van het eigen vermogen en vreemd vermogen, de absolute omvang daarvan en de onderlinge verhouding daartussen, geeft het **financieringsarrangement**.

Inzicht in het **risicoprofiel** van een ruimtelijk plan wordt verkregen door een risicoanalyse op te stellen van het plan. In deze risicoanalyse worden de resultaten vermeld van een aantal scenario's in planontwikkeling alsmede van variaties in de

<u>Euribor - 11 maands</u>	1,247%	1,243%	1,239%	1,236%	1,232%
<u>Euribor - 12 maands</u>	1,296%	1,292%	1,289%	1,285%	1,281%

Publicatiedatum: 25 november 2009



**Key figures at a glance**

Marginal lending facility	(*) <b>1.75 %</b>
Main refinancing operations (fixed rate)	(*) <b>1.00 %</b>
Deposit facility	<b>0.25 %</b>

(\*) Effective from 13 May 2009



Onze expertises





## Budgetbewaking/ uitvoering

- vaststelling Raad + College: jaarlijkse bijstelling
- verder: stuurgroep + ambtelijke projectgroep
- aanbesteden + budgetbewaking
- onvoorziene uitgaven/ planning
- terugkoppeling wanneer buiten budget:
  - op ramingniveau
  - op aanbestedingsniveau
- zo nodig aanpassing exploitatieopzet, raad/college
- sowieso jaarlijkse terugkoppeling (jaarrekening, voorjaar/najaar)
- inspelen op marktontwikkelingen/ demografie/ crises/ overig
- winst-/verliesneming

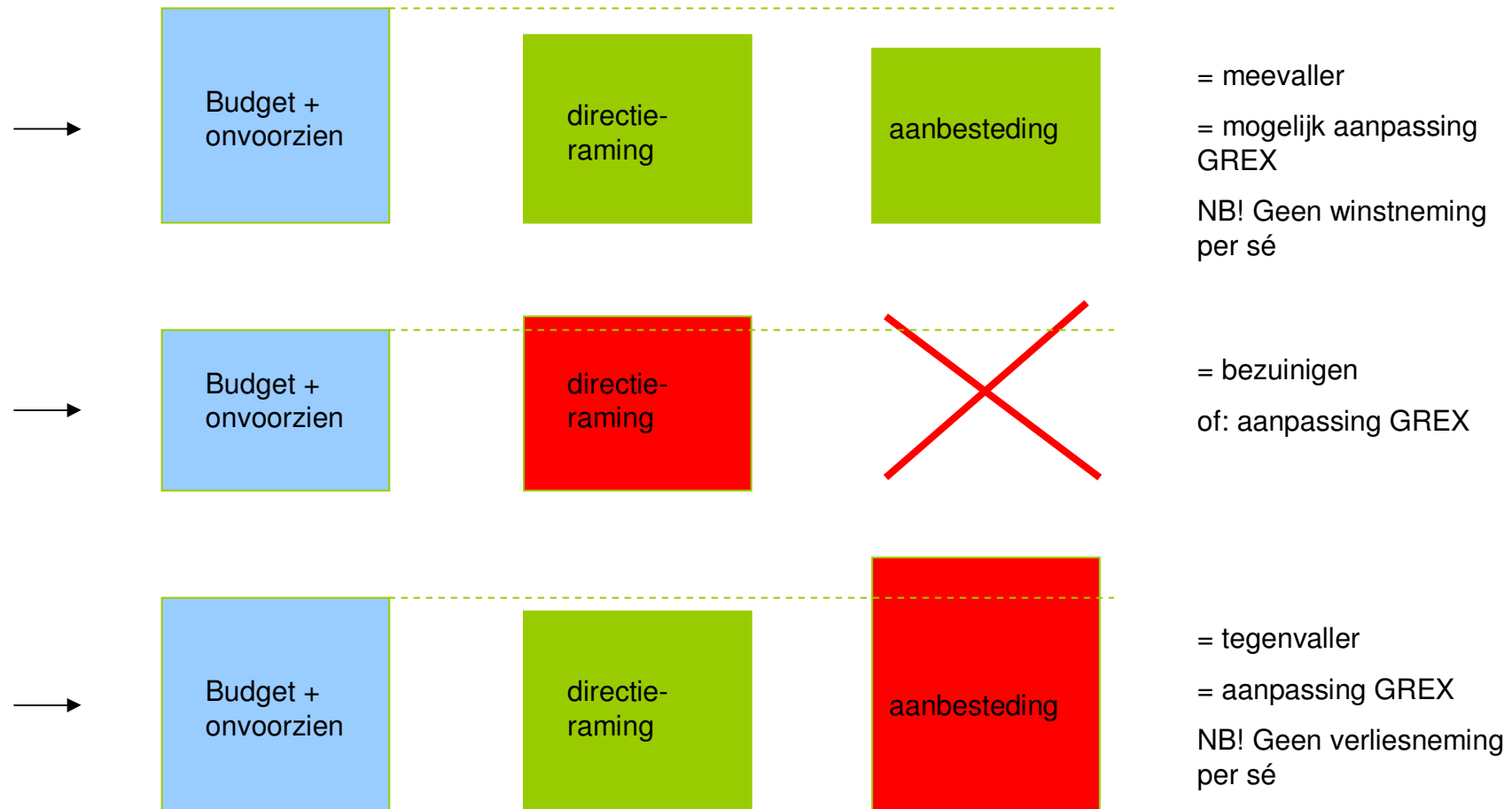


## **Winst-/ verliesneming**

- winst: bij realisatie opbrengsten 95-100% (zo snel mogelijk) en oplevering openbaar gebied
- verlies: zo snel mogelijk
- per geheel (100%) of per deelcomplex (95%)



## Aanbestedingseffecten





## Projectfasen en de invloedsfactoren GREX

