

# Financiën binnen Gebiedsontwikkeling

- Inzicht, sturing en samenwerking  
voor Projectleiders gemeenten en provincies



# Financiën binnen gebiedsontwikkeling

“Financiën is de brandstof voor de ontwikkeling van een gebied”



“Financiën is zowel het probleem als de oplossing voor de uitdagingen bij gebiedsontwikkeling”



“Zonder goed inzicht en begrip van de financiële kaders, is de overheid geen volwaardige gespreks- en onderhandelingspartner voor marktpartijen”



# Een aantal actuele discussies binnen gebiedsontwikkeling

---

Wateropgave: kwaliteit en kwantiteit  
Woningbouwopgave: kwantiteit  
Huisvesting van urgente woningzoeker en  
statushouders  
Energietransitie  
Betaalbare woningen  
Duurzame woningen  
Ecologie  
Hittestress  
Groen in de stad  
Stikstofdossier  
Logistiek  
Werklocaties  
Regionale samenwerking

Financiering  
Landbouw  
Netcongestie  
Middenhuur  
Regionale samenwerking  
Openbare ruimte  
Participatie  
Juridisering  
Onzeker politiek klimaat



# Introductie en doel van de sessie

- De gemeentelijke grondexploitatie: hoe ziet die er uit en hoe kan ik het resultaat beïnvloeden?
- Methodes voor grondprijsberekeningen
- Aan de slag met zelf rekenen.

# Begrippen

---



Grondexploitatie: begroting om van het oorspronkelijk gebied het beoogde gebied te maken.



Beheer openbare ruimte: werkzaamheden en kosten die je moet maken om het openbare gebied te onderhouden.

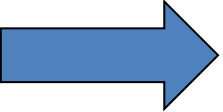
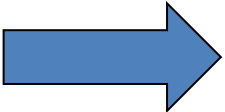


Vastgoedontwikkeling: het proces om te komen tot de realisatie van vastgoed.



Vastgoedexploitatie: de periode na realisatie van het vastgoed om het te gebruiken.

# Proces

- Grondexploitatie  oplevering.  Beheer openbare ruimte
- Vastgoedontwikkeling  oplevering.  Vastgoedexploitatie



# Plankaart

- Start met een goede (digitale) plankaart met de juiste maatvoering en eigendomsgrenzen.



# Toelichting op een grondexploitatie

## Warande 2024 in vogelvlucht



The collage consists of 15 photographs arranged in a grid-like fashion. The top row shows a dirt road under construction, two colorful houses next to a pond, a group of people at an outdoor event, and a group of people holding umbrellas. The second row features a modern building, a group of people standing together, a group of people walking, and a street view. The third row includes a construction site with a crane, a large construction site, an aerial view of a winding path, and a group of people standing together. The bottom row shows three workers in hard hats, a dirt road at sunset, and a group of people walking.

### Op naar 2025!

Namens de projectgroep Warande,  
Sanne, Martha, Ellen, Maroesjka, Henk, Marten, Jordi, Erik, Karin,  
en Desiree (niet op de foto).

gemeente  
**Lelystad**





# Toelichting op een grondexploitatie

- Toelichting van de opzet, kosten en baten van een grondexploitatie.
- Toelichting op de regels die gelden voor een grondexploitatie met name het Besluit Begroting en Verantwoording voor gemeenten en provincies.
- Mogelijkheden van beïnvloeding resultaat

# De regels van de commissie BBV 2023





# De grondprijs

- De bekendste gehanteerde methodes (niet limitatief) zijn:
  - Kostprijsmethode
  - Vaste (m2) prijs
  - Comparatieve methode
  - Grondquotes
  - Residuele grondwaardemethode

# Grondwaarde

**DE WAARDE VAN  
EEN WONING  
WORDT NIET  
BEPAALD DOOR  
DE GEMAAKTE  
(GROND)KOSTEN,  
MAAR DOOR  
HETGEEN DE  
MARKT ER VOOR  
OVER HEEFT.**





# Grondwaarde

DE WAARDE VAN  
EEN WONING  
WORDT NIET  
BEPAALD DOOR  
DE GEMAAKTE  
(GROND)KOSTEN,  
MAAR DOOR  
HETGEEN DE  
MARKT ER VOOR  
OVER HEEFT.

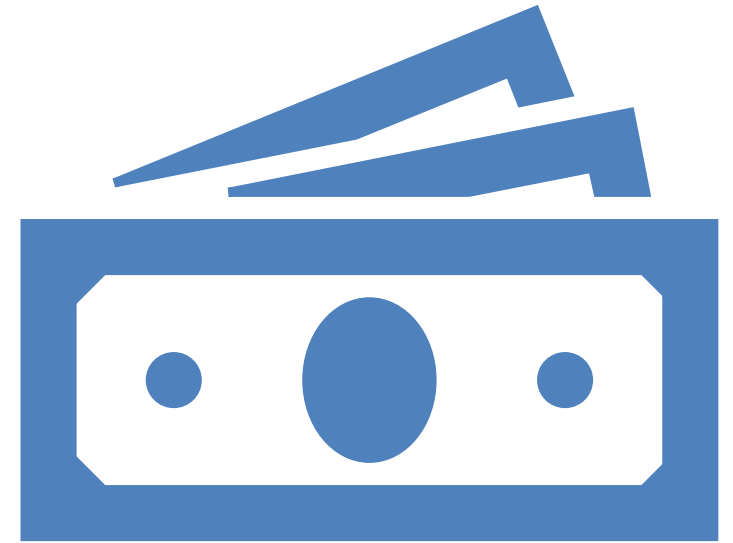
|                                      | VONDELPARK  | KRALINGEN | JIPSINGBOER-<br>MUSSEL |
|--------------------------------------|-------------|-----------|------------------------|
| Indien niet anders vermeld: incl BTW |             |           |                        |
| A'SOM + BIJK.K                       | € 227.500   | € 227.500 | € 227.500              |
| VON/m <sup>2</sup> GO                | € 8.000     | € 4.000   | € 1.300                |
| WAARDE                               | € 1.500.000 | € 740.000 | € 242.000              |
| GROND excl BTW                       | € 1.000.000 | € 425.000 | € 12.000               |

Kapvorm KP2, zie pagina 26



# Bedrijfswaarde: wat is het waard voor een belegger?

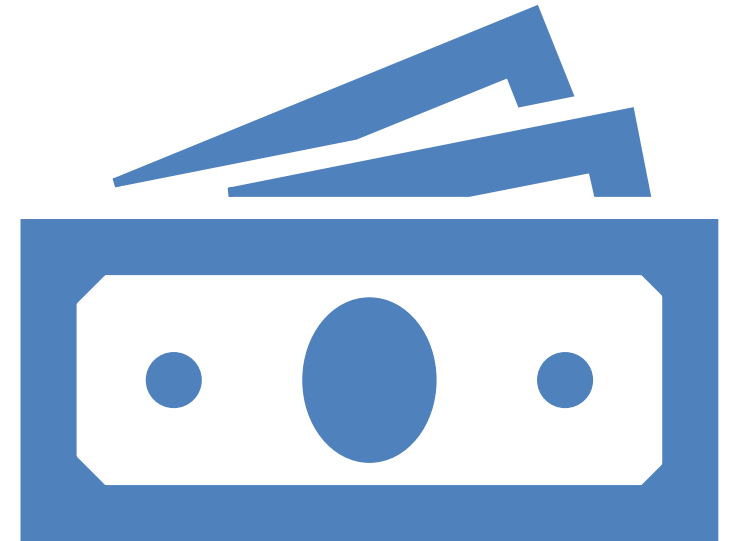
- Berekening Bruto Aanvangs Rendement (BAR) geeft inzicht.
- Wat moet je weten: huurprijs, gewenst rendement en aantal m2 BVO.
- Gaat het er dus niet om wat iets kost maar wat voor rendement het oplevert.



# Hoe bereken je dit dan?

Waarde pand voor belegger:

Huurprijs per m<sup>2</sup> per jaar x aantal m<sup>2</sup> delen door  
100/BAR

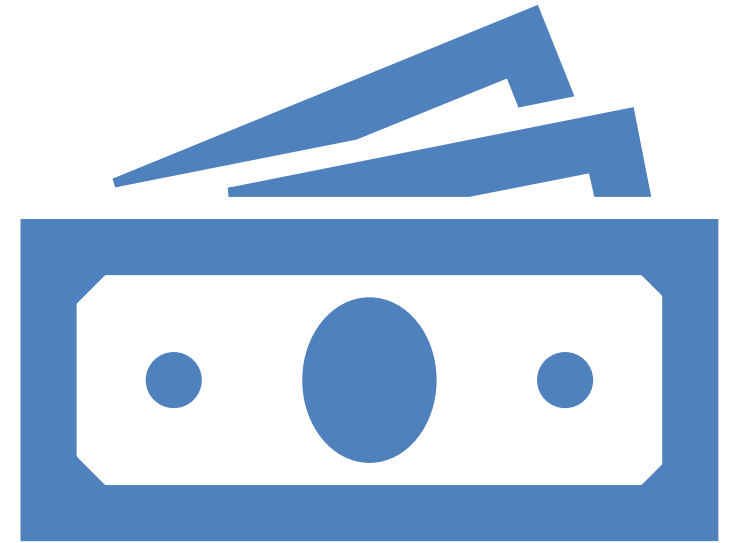


# Rekenvoorbeeld

Kantoorpand aan de Zuidas:

- Prijs per m<sup>2</sup> per jaar is €500,-
- Kantoorpand van 20.000 m<sup>2</sup>
- Gewenst rendement is 5%
- Waarde van het pand is:
  - 20.000 m<sup>2</sup> x €500,- = €10.000.000 (= huur per jaar) x
  - 100/5(BAR) =
  - €200.000.000,-

Stel dat het bouwen van het pand €120.000.000,- kost dan is de grond dus €80.000,- waard (residueel bepaald).



## Rekenopdracht





# Opdracht

## Uitgangspunten

1. Koper wil van de gemeente een stuk grond kopen van 3000 m<sup>2</sup>.
2. Koper wil daarop een supermarkt bouwen van 1500m<sup>2</sup> met daarboven 5 appartementen en rondom parkeerplaatsen voor de supermarkt en de appartementen.
3. De verkoopprijs van de appartementen is 200.000 euro.
4. Je hanteert een grondquote van 20%.
5. De BAR (Bruto Aanvangs Rendement) is 6%.
6. De verhuurprijs van de supermarkt is 150 euro m<sup>2</sup>/jaar.

## Vraagstelling

- Welke marktconforme m<sup>2</sup>-prijs vraagt de gemeente?

## Rekenopdracht



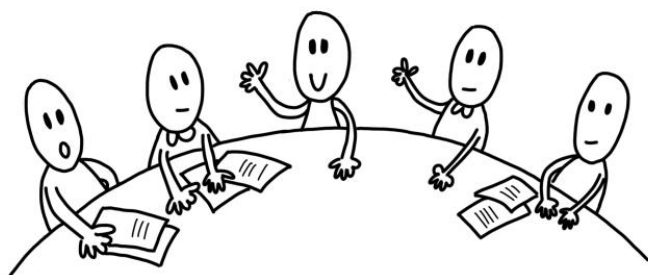
# Opdracht

## Uitgangspunten

1. Koper wil van de gemeente een stuk grond kopen van 5000 m<sup>2</sup>.
2. Koper wil daarop een combinatieproject bouwen met woningen met in de plint werk-units. In totaliteit zit in de plint 3500 m<sup>2</sup> dat verhuurd kan worden voor werken.
3. Daarboven 40 appartementen en rondom parkeerplaatsen voor de parkeerbehoefte van het werken en de appartementen.
4. De verkoopprijs van de appartementen is 360.000 euro.
5. Je hanteert een grondquote van 30%.
6. De BAR (Bruto Aanvangs Rendement) is 7%.
7. De verhuurprijs van de werkplekken is 100 euro m<sup>2</sup>/jaar.

## Vraagstelling

- Welke marktconforme m<sup>2</sup>-prijs vraagt de gemeente?



THE END



Sheet toesturen?: Geef je gegevens door.



Verdere vragen:



Jan Lenssen



Mail [lenssen.linders@home.nl](mailto:lenssen.linders@home.nl)



Telefoon: 06-10968700