



Heerhugowaard
Stad van kansen

Toelichting op herziening grexen en wijziging BBV cie SO 5 april 2016



Wat bepaalt de uitkomst van de grondexploitatie: de 3 P's

- Programma: wat komt er en hoe ziet het plan eruit?
- Prijzen: wat kost het en wat brengt het op?
- Planning: hoe lang duurt het en wanneer komt wat waar?

Regels rond grondexploitatie

- Verslaggevingsregels BBV: voorzieningen, verliezen, waarderingen
- Nieuw: Notitie Grondexploitatie die BBV 2016, vervangt de notitie: grondexploitatie (bijgesteld) van 2012
- Wro
- Nieuw: VpB



Regels rond grondexploitatie: nieuwe notitie cie BBV miv 1-1-2016

- Rentekosten
- Doorlooptijd
- Niegg

- Effect op:
 - P van Prijs
 - P van Planning



1^e P: Programma

- Woningbouw met wat erbij hoort
 - Bedrijventerrein met wat erbij hoort
 - Stedenbouwkundig plan
 - Kwaliteitsniveau
-
- Invloed nieuwe BBV: geen, behalve in omvang gebied



2e P: prijs. Kosten in een grondexploitatie

- Verwervingskosten
- Voorbereidingskosten
- Bouwrijpmaak kosten
- Woonrijpmaak kosten
- Rente kosten
- inflatie kosten
- Afdrachten bovenwijks (NBK1)

2e P: prijs. Kosten: effect nieuwe BBV regels

- Rente kosten: alleen rente over vreemd vermogen, niet eigen vermogen
- Daar is al rekening mee gehouden: was 3,6%, is nu 2%
- Afdrachten bovenwijks: niet meer tussentijds, wel na afloop.
- Daar is nog geen rekening mee gehouden



2e P: prijs. Opbrengsten in een grondexploitatie

- Hoeveelheid m²
- Prijs per m²
- rente component
- Prijsstijgingen / inflatie / indexatie

- Effect nieuwe BBV: indexatie
- Mn opbrengstenstijgingen voorzichtig inrekenen



3^e P: planning van de grondexploitatie

- Fasering kosten en opbrengsten
- Looptijd

- Effect nieuwe BBV groot vanwege looptijd van 10 jaar



3^e P: effect BBV op planning De Draai

- Effect nieuwe BBV: onderbouwing voor langere looptijd dan 10 jaar
- Contracten / bouwclaims over gebied en tijd gespreid
- Woningbehoefte ook na 10 jaar
- Opbrengstenstijging voorzichtiger ingerekend



3^e P: effect BBV op planning De Vaandel

- Effect nieuwe BBV: looptijd beperken tot 10 jaar
- Geen contracten / bouwclaims voor langere periode
- Effect tov vorig jaar: gebied verkleind.



Effect BBV op NIEGG Vaandel-zuid en Vaandel-noord

- NIEGG bestaat niet meer, overgeheveld naar MVA
- Waardering: huidige boekwaarde
- Uiterlijk na 4 jaar of in exploitatie of afgewaardeerd naar verkrijgings prijs
- Dus nu geen financieel effect



Vennootschapsbelasting

- Heeft voorlopig nog geen effect op grondexploitaties
- Eerste voorlopige berekeningen: vanaf 2025 VpB voor grexen



Wat is nu het voorstel voor De Draai?

- Programma vrijwel gelijk
- Rente gewijzigd, groot effect
- Geen opbrengstindex na 10 jaar
- Planning (looptijd) ongewijzigd, uitgebreid toegelicht
- Resultaat nu - € 3,9, was - € 8,2 miljoen

Wat is nu het voorstel voor De Vaandel?

- Programma: gebied 8 ha verkleind ivm BBV regels, 2^e fase 7 ha in MVA
- Rente gewijzigd, kosten aangepast aan verkleining gebied
- Planning: verkort naar 10 jaar
- Resultaat nu - € 1,1, was - € 2,5 mio
- BIE>MVA: - € 1,5 miljoen, - 0,075 rentederving
- NIEGG>MVA, voorziening 0,6 opheffen



Heerhugowaard
Stad van kansen

Bedankt voor uw aandacht