

Grondexploitaties 2011 e.v.



Ralph van Erp (teamleider Grondzaken)
Suzanne Den Dulk (wethouder financiën en grondzaken)

Agenda presentatie

- Paragraaf GB
- Grondexploitaties i.a.
- Financiële kaders grondexploitaties
- Grondexploitaties Den Helder
- Niet in Exploitatie genomen gebieden (NIEG)
- Risico's en kansen
- Vragen en discussie

Paragraaf GB

Wat?

- Managementinfo over lopende grex +NIEG afgelopen of begrote jaar
- Vertaling ruimtelijke plannen in financiële zin

Waarom?

- Geformaliseerd obv gemeentewet en BBV
- Doel: Informeren Raad

Info “sneeuwt onder” bij rest van de begroting.

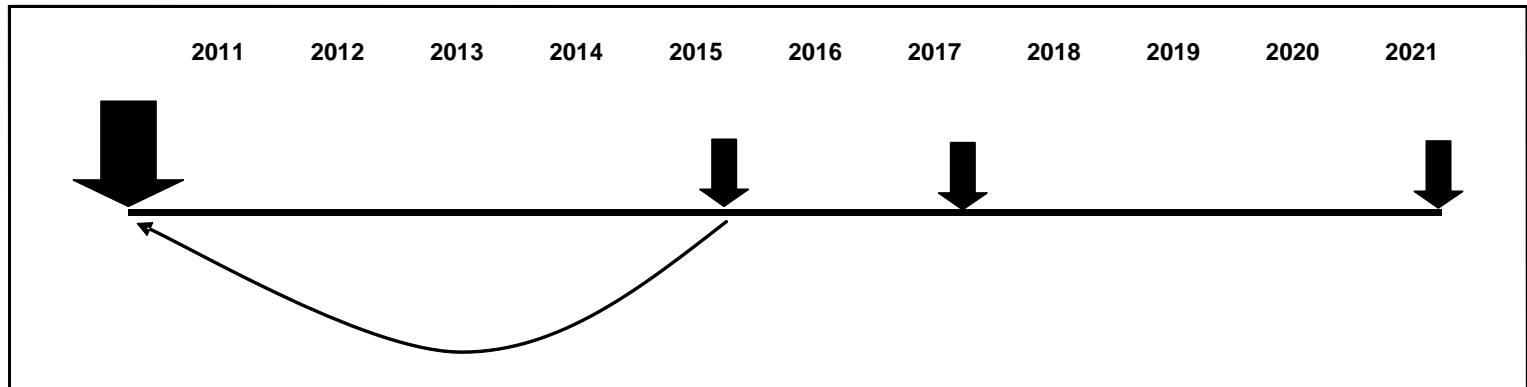
Grondexploitatie

- Gemeente koopt aan en
- maakt bouw-en woonrijp en
- geeft grond uit

Resultaat uitgedrukt in CW

GREX

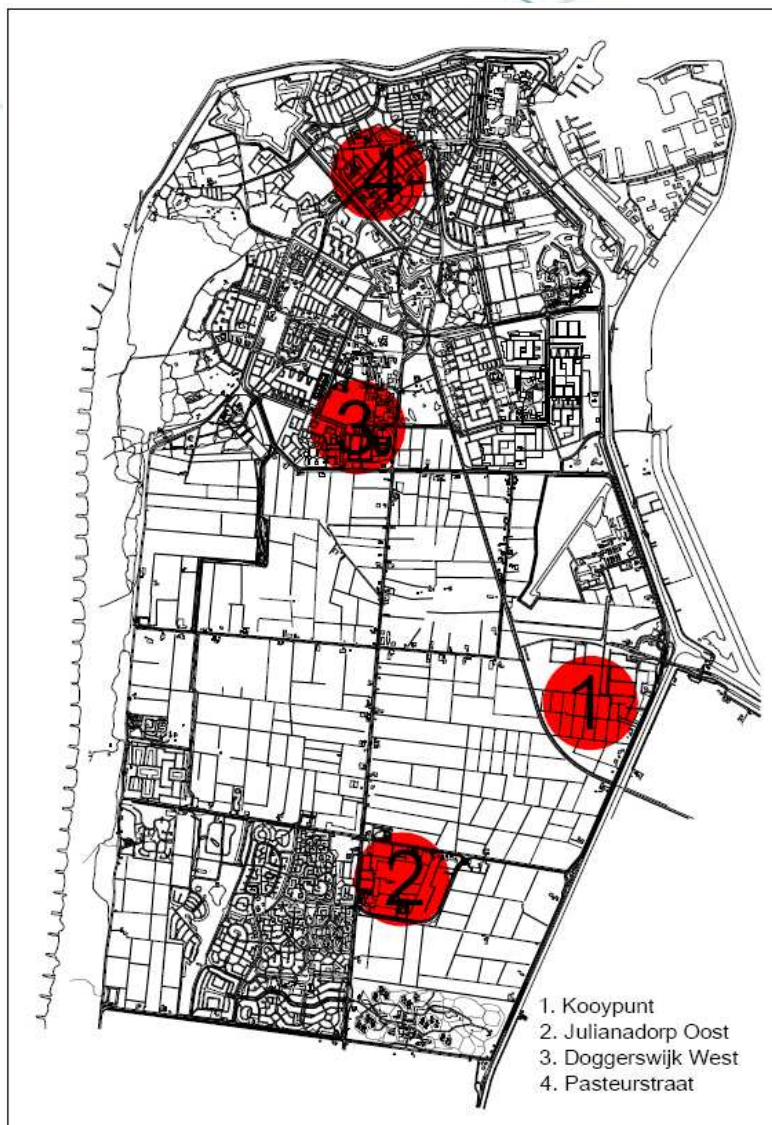
Contante waarde = saldo einddatum
terugbrengen naar 1-1-2011



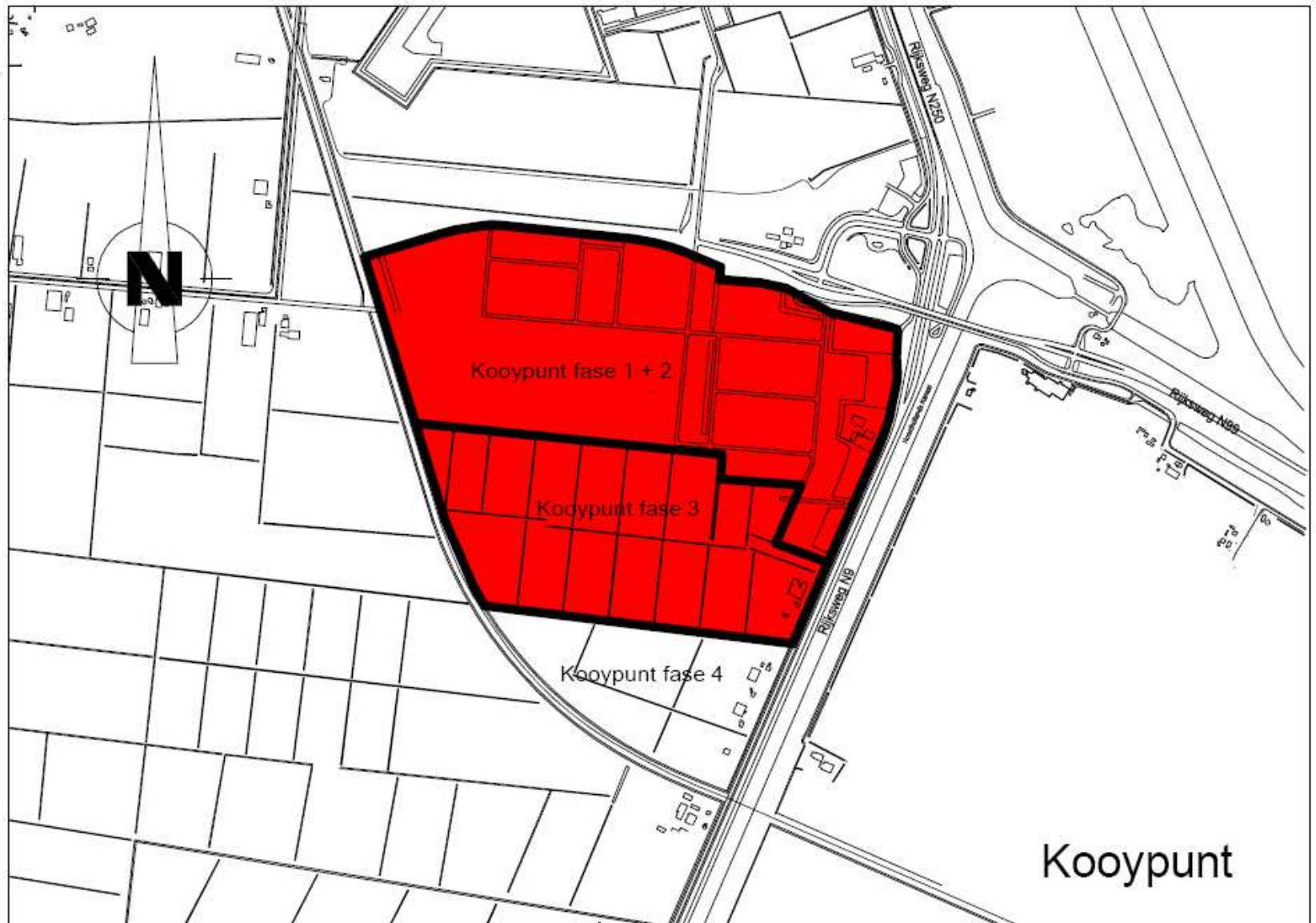
Financiële kaders Grex

- Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2008
- Grondprijnsbeleid 2010
- (vastgestelde) Grondexploitaties
- Begroting/ jaarrekening
- Bestemmingsplannen (Paragraaf econ. uitvoerbaarheid)

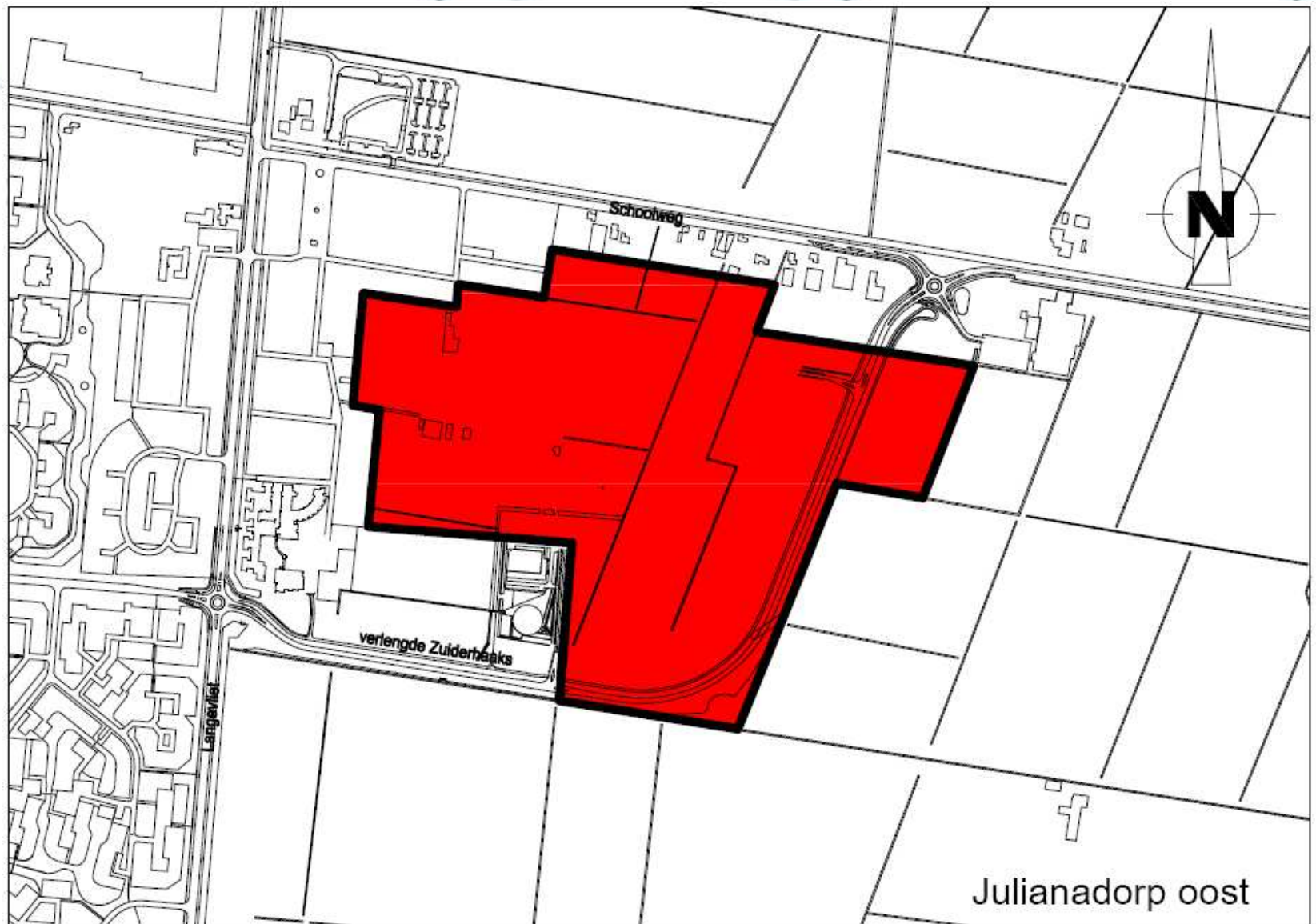
Grondexploitaties Den Helder



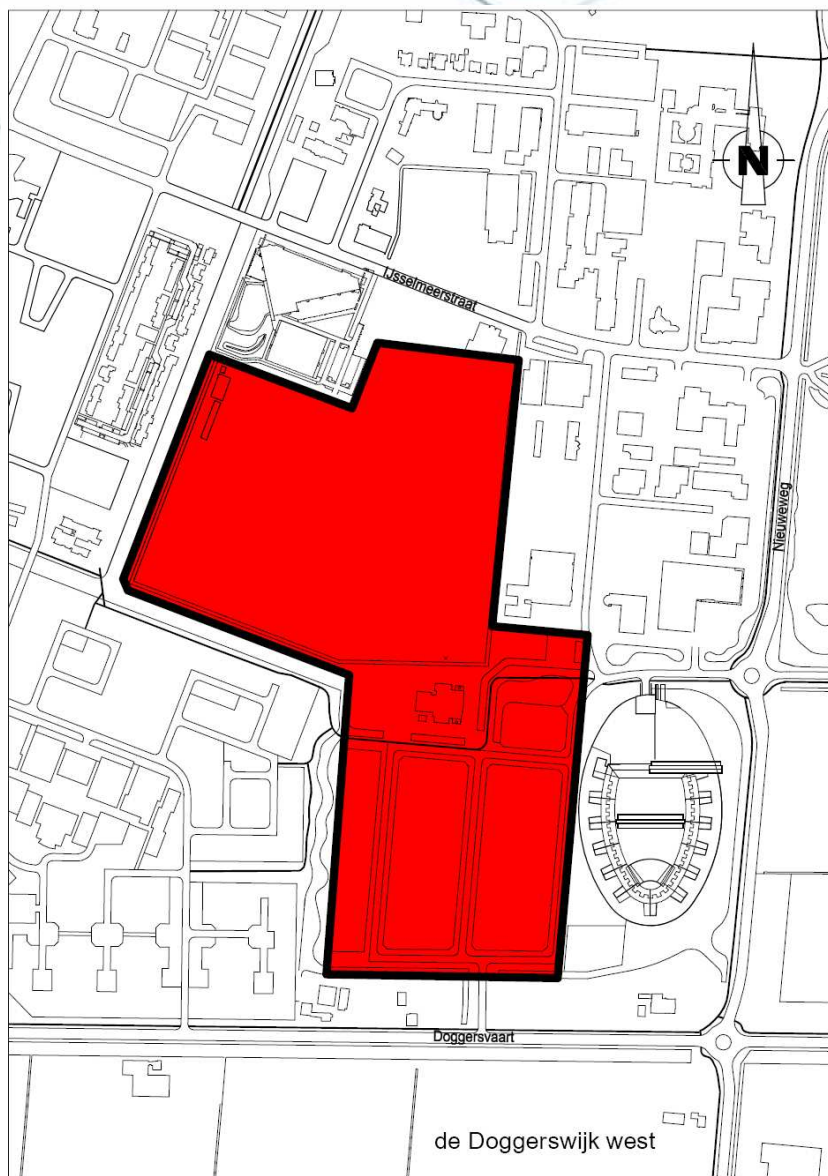
Kooypunt



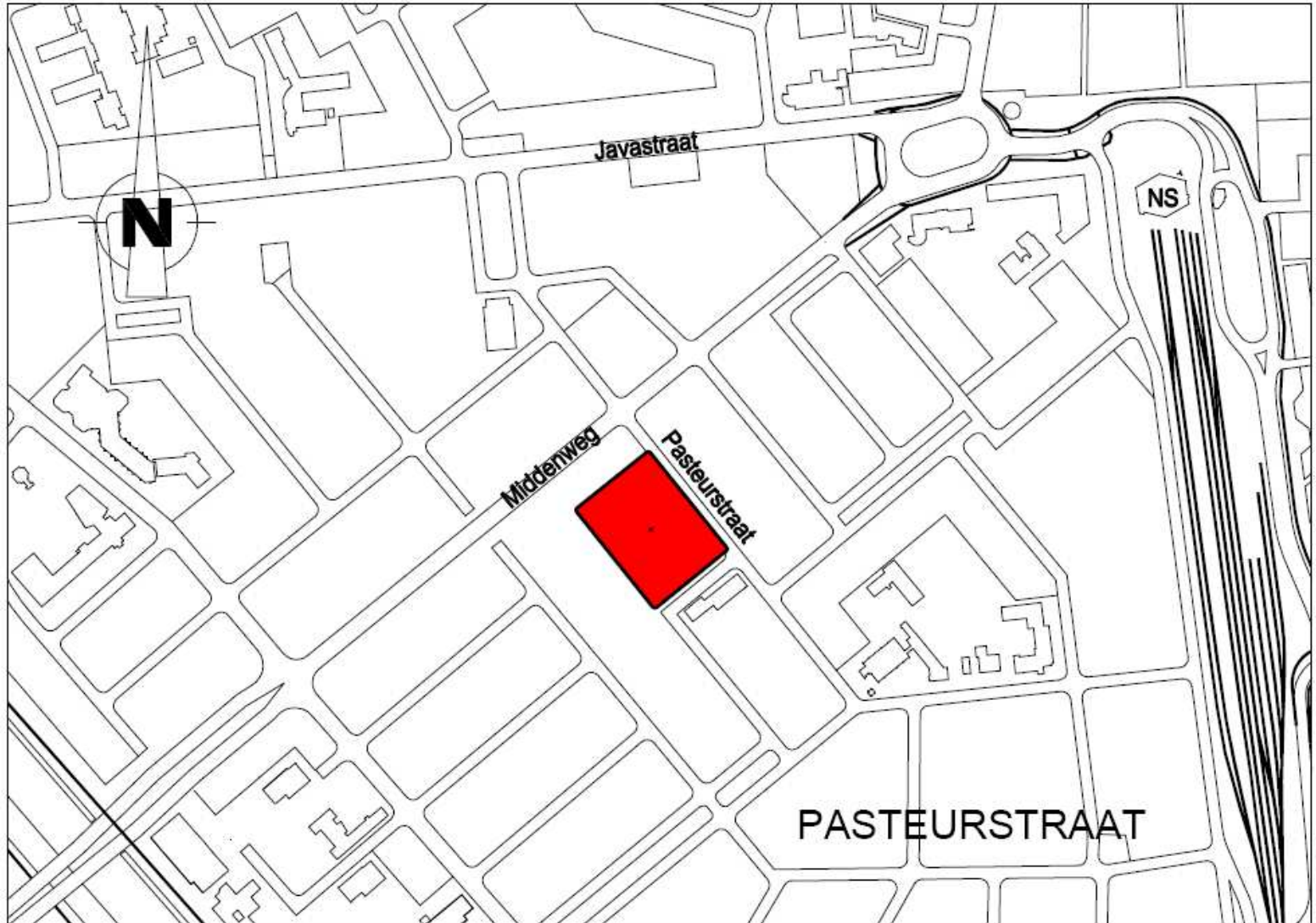
Julianadorp Oost



Doggerswijk West



Pasteurstraat



Grondexploitaties Den Helder

Totaalresultaat Grondexploitaties Den Helder:

- Kooypunt		1,6 milj +
- Julianadorp-Oost		2 ton +
- Doggerswijk		4 ton +
- <u>Pasteurstraat</u>		2 ton -
- Totaal:	CW	2 milj +

Grondexploitaties Den Helder

Stand van zaken voorzieningen:

- Kooypunt	-
- Julianadorp-Oost	€ 721.000
- Doggerswijk	-
- <u>Pasteurstraat</u>	<u>€ 199.000</u>
- Totaal:	€ 920.000

Niet in exploitatie genomen gronden (NIEG)

- Gemeentelijke grondpositie, niet bouw-en woonrijp en/of
- Individuele kavel die in één keer wordt uitgegeven en/of
- Nog geen planontwikkeling, dus geen grex
- Boekwaarde is uitgangspunt

NIEG

- Ankerpark
- Grootte: 4000 m²
- Boekwaarde € 623.000,-
- Aankoop visserijschool + sloop + bodemsanering
- Uitgifte tbv kantoren
- Prijs 110,- pm² bvo

NIEG

OS&O

- BP 2010 vastgesteld

Boekwaarde: € 2,6 miljoen*

Opbrengst: € 1,3 miljoen

Verlies: € 1,3 miljoen

*ivm aankopen

Voorziening: € 1,6 miljoen

NIEG

Vinkenterrein

- Voorm. houtverwerkingsfabriek, aankoop reeds afgeschreven
- Boekwaarde: € 25.000,-
- Ontwikkellocatie nog in te vullen

NIEG

Riepel (rest ontw. Nieuwe Winkelcentrum)

- Grootte: 3.600 m²
- Boekwaarde € 333.000,-
- Ontwikkellocatie, nog in te vullen

NIEG voorzieningen

Ankerpark:	-
OS&O:	1,6 miljoen
Vinkenterrein:	-
Riepel:	-
Totaal:	<hr/> 1,6 miljoen

Risico's GREX + NIEG

- Financieel afgedekt met voorzieningen
- Boekwaarde blijft risico
- Verhouding boekwaarde opbrengsten

Risico's en kansen grex

Voornaamste risico's

- Opbrengstendaling
- Kostenstijging
- Fasering (vertraging)
- Bestemmingsplan
- Wijziging in ruimtegebruik en programma
- Politiek!

Risico's en kansen NIEG

- Boekwaarde in relatie tot marktwaarde!

Risico's en kansen: Wat doen we er aan?

- Julianadorp Oost: Contractvorming HBK begin 2012 met Grondprijzsaafpraak voor geheel!
- Kooypunt: Verkoop gronden Kooypunt 2009 t/m 2011
- Woningbouw vs RAP
- Pasteurstraat: koopcontract KDV 2011 afgesloten, huurcontract WSDH 2011 afgesloten. School klaar 2012.
- Doggerswijk: grond ziekenhuis verkocht 2010, bouwrijpmaken bedrijventerrein 2012, uitgifte 2013

NIEG risico's en kansen: Wat doen we er aan?

- OS&O: Contract Synchron 1e kwartaal 2012, einde gebruik loodsen vd Wint 2012
- Vinkenterrein: 2012 nader in te vullen
- Ankerpark: kavel in reguliere verkoop
- Riepel: 2012 nader in te vullen CPO?

DANK VOOR UW AANDACHT !



