

# *Welkom*

bij de 24e VOGON studiemiddag  
Donderdag 4 september 2008

**Het nieuwe Gemeentelijke Grondbeleid**  
*Zorg of zegen?*

## PROGRAMMA

- 15:00 – 15:10 **Opening en introductie door dagvoorzitter**  
Prof. dr. Barrie Needham – emeritus Hoogleraar Planologie, Radboud Universiteit Nijmegen
- 15:10 – 15:30 ***“Het nieuwe grondbeleid en bijhorend instrumentarium”***  
Ir. Diana Westendorp-Frikkee – Directeur van Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV en Overwater Kenniscentrum Grondbeleid
- 15:35 – 15:55 ***“Grondexploitatiewet en positie gemeentes”***  
Drs. Harry Nijland – Gemeente Apeldoorn, zelfstandig adviseur
- 16:00 – 16:20 ***“Grondeigendom en stedelijke ontwikkeling”***  
Ir. Arno Segeren – Senior onderzoeker, Planbureau voor de Leefomgeving
- 16:20 – 16:40 **Pauze**
- 16:40 – 17:00 ***“Welvaartseffecten van stedelijke erfpacht”***  
Dr. Paul Nelisse MRICS – Taxateur, Colliers International
- 17:05 – 17:25 ***“Gebiedsontwikkeling vanuit privaat perspectief”***  
Drs. Kevwe Scott-Emuakpor MMC - Gebiedsontwikkelaar, Fortis Vastgoed Ontwikkeling
- 17:25 – 18:30 **Afsluiting en borrel**

OVERWATER



## Nieuwe instrumenten grondbeleid

- VOGON
- 4 september 2008
- Utrecht
- ir. C.A.C. Westendorp Frikkee

Kerkstraat 54  
3290 AA Strijen  
Tel. 078 674 94 94  
Fax 078 674 94 00  
[www.overwater.nl](http://www.overwater.nl)  
[info@overwater.nl](mailto:info@overwater.nl)

kennis, advies en uitvoering in één hand

OVERWATER



## Voorstellen inleider

- Diana Westendorp-Frikkee
- Directeur Overwater Grondbeleid  
Adviesbureau
- Specialiteit: strategische inzet  
grondbeleidsinstrumenten;  
waarderen onroerend goed bij  
functieveranderingen

OVERWATER



## **Voorstellen kantoor**

- Grondbeleid Adviesbureau (GAB)
- Kenniscentrum Grondbeleid (KCG)
- Rentmeesterskantoor (RMK)
- Assurantie Adviesbureau (ASS)
- Kantoor locatie: 15 autominuten van Rotterdam

OVERWATER



## **Opbouw presentatie**

Grondbeleid, toegespitst op:

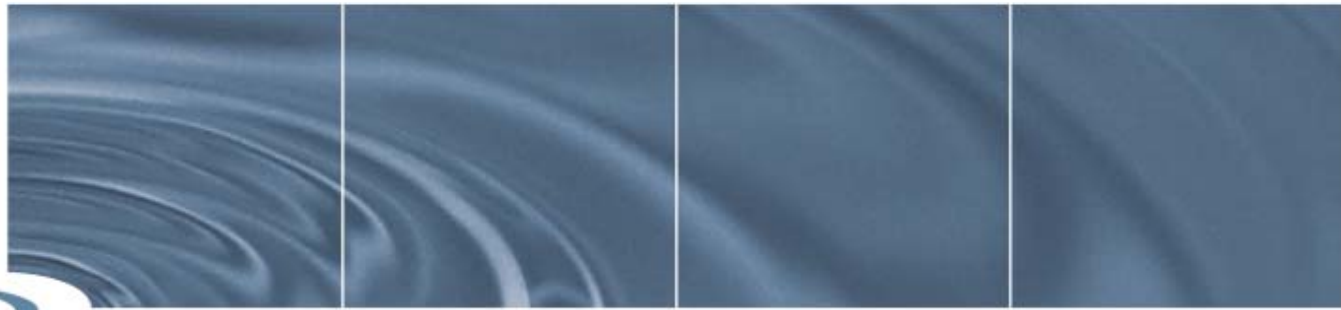
- Wet ruimtelijke ordening (exclusief Afdeling Grondexploitatie)
- Wet voorkeursrecht gemeenten
- Onteigeningswet
- Effecten op de grondmarkt

OVERWATER



## Grondbeleid

- Het realiseren van bestuurlijk gewenste veranderingen in het ruimtelijk grondgebruik
- Vertrekpunt Overwater
- Wat anders dan grondpolitiek



## Waarneming grondpolitiek

- Invalshoek: meerwaarde overheid
- Invalshoek: alleen kosten verhalen
- Kruipen naar elkaar toe, politieke druk
- Voorbeeld Afdeling Grond-exploitatie Wro waar eigenaar dure grond meer kosten moet betalen dan gemaakt voor die grond



## **Grondbeleid toen**

- Actief: gemeente koopt grond, maakt bouwrijp en verkoopt kavels aan bouwers
- Passief: gemeente geeft alleen vergunningen af

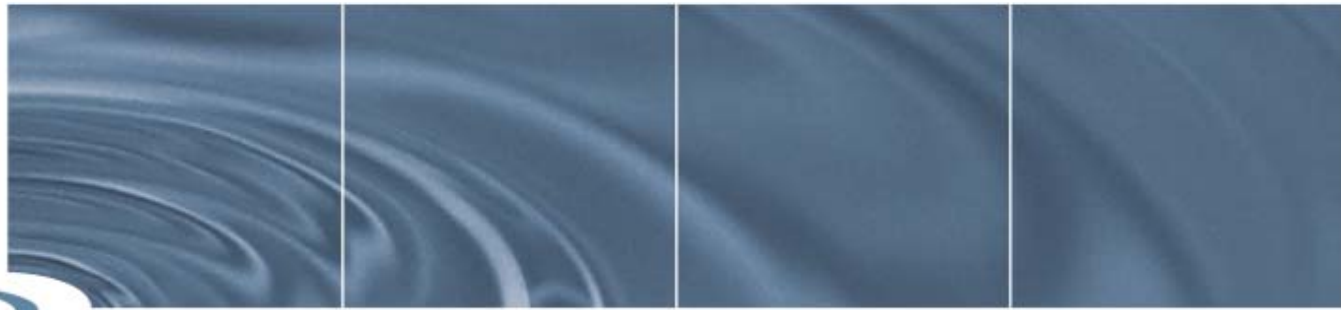
OVERWATER



## **Onderscheid achterhaald**

- Er is geen locatieontwikkeling waar niet wordt onderhandeld en gecontracteerd
- Grond strategisch instrument en veel geld waard

OVERWATER



## **Grondbeleidsinstrumenten**

- Planmatige verwerving
- Wet voorkeursrecht gemeenten
- Bestemmingsplan/exploitatieplan
- Waarderen inbrengwaarde
- Samenwerkingsovereenkomsten



## Grondbeleidsinstrumenten

- Onteigenen
- Baatbelasting
- Als rode draad, waarderen o.g bij functieverandering
- Taxeren is geen wiskunde
- Prijsgevoel op basis doen deals meerwaarde, noodzakelijk

OVERWATER



## Wet ruimtelijke ordening





## Doelstellingen Wro

- Wro in plaats van WRO
- Vervanging wet uit 1965, lappendeken in de loop der tijd
- Versterken positie bestemmingsplan
- Versnellen en vereenvoudigen procedures
- Van beleid naar uitvoering



## Sturingsfilosofie

- Decentraal wat kan, centraal wat moet
- Duidelijkheid vooraf (geen goedkeuring achteraf)
- Uitvoeringsgericht
- Rijk en Provincie krijgen ook aantal instrumenten



## **Wat is verdwenen**

- PKB's (Rijk)
- Streekplannen (Provincies)
- Structuurplannen (Gemeenten)
- Artikel 19 WRO
- Provinciale goedkeuring bestemmingsplan

OVERWATER



## **Wat is nieuw**

- Structuurvisie
- Exploitatieplan
- Beheersverordening
- Projectbesluit
- Inpassingsplan
- Planschade



## Planschade

- In de Wro wordt niet meer gesproken van schadevergoeding, doch uitsluitend van een tegemoetkoming in de schade
- Normaal maatschappelijk risico
- Schadebeperkend handelen
- Vergoeding deskundigenkosten
- Forfaitair normaal maatschappelijk risico (NMR) van 2%



## Projectbesluit I

- 'Vervanger' van artikel 19 WRO-vrijstelling
- Gaat vooraf aan bestemmingsplanprocedure
- Voor concrete en begrensde projecten met hoge urgentie



## Projectbesluit II

- Inpassing in bestemmingsplan of beheersverordening binnen 1, 2 of 4 jaar
- Zolang niet is ingepast, geen legesheffing
- Geen verklaring van GS nodig
- Geen tijdwinst ten opzichte van bestemmingsplanprocedure
- Dus of het veel gebruikt zal gaan worden?



## **Gevolgen voor de praktijk**

- Inhoudelijk weinig tot niets (met als uitzondering de afdeling GREX)
- Mogelijk een versnelling
- Nieuwe rol provincie, bron voor conflicten
- (Nog) meer planschaderisicoanalyses

OVERWATER



## **Wet voorkeursrecht gemeenten**

- Maximaal twee vestigingsbesluiten
- Voorwaarde in de lucht houden:  
tijdig zetten planologische stappen
- Vervallen van rechtswege

OVERWATER



## **Wijzigingen Ontheigeningswet**

- Eerder dagvaarden
- Ontheigenen op basis van projectbesluit

OVERWATER



## **Context waarde begrip grond**

- *Onteigening, complexwaarde*
- *Wro, Grex, inbrengwaarde*
- *Residuele waarde*
- *Vergelijkingsprijzen*
- *Grondexploitatie versus opstalexploitatie*



## Complicerende factor

- Door uitbundig gebruik Wvg door gemeenten, geen markt meer voor grond die (nagenoeg) juridisch bouwrijp is
- Van neoklassieke naar institutionele economie
- Strategische aankopen in vroeg stadium



## Waarderingsmogelijkheden

- Vroege strategische aankopen, vergelijkingsprijzen. Wordt niet aan gerekend. Wat de markt mogelijk maakt
- Juridisch bouwrijp; residueel
- Daar tussenin, geen markt, niet te berekenen, probleem



## Vraag

- Heeft iemand nagedacht over de consequenties van het wegvallen van het marktmechanisme
- Vertraging?
- Minder drive? Dood in de pot?

OVERWATER



**Onderscheidend door :  
kennis, advies en uitvoering in één  
hand**



Kerkstraat 54  
3290 AA Strijen  
Tel. 078 674 94 94  
Fax 078 674 94 00  
[www.overwater.nl](http://www.overwater.nl)  
[info@overwater.nl](mailto:info@overwater.nl)

**[www.overwater.nl](http://www.overwater.nl)**

kennis, advies en uitvoering in één hand

**De 24e VOGON studiemiddag  
Donderdag 4 september 2008**

# **Het nieuwe Gemeentelijke Grondbeleid**

*Zorg of zegen?*

# Grondexploitatiewet en positie gemeenten; de lokale praktijk in Apeldoorn

Vogon

4 september 2008

Drs. H(arry) G. M. Nijland



## Onderwerpen

- Regierol versus productierol
- Visievormende overheid
- Verkenning van de regierol
- Selectief actief: welke argumenten
- Facilitair grote gebieden
- Facilitair kleine ontwikkelingen
- Projectmatig werken
- Huiswerk op orde ten behoeve van exploitatie plan

## De gemeente

- Vanuit blikveld gemeente gaat het om 3 rollen en 4 invalshoeken
- Rollen: actief, samen, facilitair
- Invalshoeken: kostenverhaal, baatafoming, uitoefenen van regie, beheersing risico's
- Wro: verbetering kostenverhaal en regie
- Anterieur contract en exploitatieplan

## Karakteristiek actief

- Van oudsher vele redenen om actief te zijn
- Regie, kostenverhaal en baatafoming zijn mogelijk
- Herijking op de actieve productierol; minder vanzelfsprekend
- Van dominantie via coalitie naar selectief actief
- Selectief actief is gaandeweg pro-actief /anticiperend (langere horizon) met bijbehorend budget
- Hs 6 Wro: brengt technisch geen verandering
- Hs 6 Wro: leidt tot herbezinning

## Karakteristiek samen

- PPS, PPP, Grondbank, Joint Venture, Gem, WOM etc
- Delen van kosten, opbrengsten, risico's in afgesproken verhoudingen
- Hs 6 Wro: brengt technisch geen verandering
- Hs 6 Wro: analyse en zoeken naar meerwaarde ten opzichte van anterieur contract en exploitatieplan

## Karakteristiek facilitair

- Lijkt aantrekkelijker geworden
- Klassieke argumenten om actief te willen zijn smelten weg
- Productietempo woningbouw
- Winstafomingmotief (bovenplanse verevening)
- Grote bovenplanse infrastructuur
- Al langer : is er aanleiding om te groeien naar een regieorganisatie/ kostenverhaalorganisatie?

## Regie verder gestalte (ge)geven

- Vaststellen van kaders (ruimtelijk, programmatisch, kwaliteit)
- Organiserend vermogen openbaar bestuur rond de planvorming
- Eenduidige rolverdeling tussen partijen
- Zorgen voor en proces dat leidt tot planvorming, draagvlak en realisatie
- Detecteren en kneden van realiseerbare deelprojecten
- Sturen op absorptie
- Optreden als stuwende kracht
- *en vele andere*

## Grote gebieden

- Structuurvisie: actief visievormend
- Ontwikkelingsvisies maken
- Gereed zetten voor de markt met speelruimte voor eigenaren, ontwikkelaars en coporaties
- Gedragsregels/condities waarbinnen particulieren vlekken zelf kunnen ontwikkelen expliciet maken: gelijkwaardig speelveld gedefinieerd in de paragraaf grondbeleid 2008; transparantie rond verwachtingen

## Exploitatieplan

- Binnenstedelijk treedt vaak het aftoppingsmechanisme op: kosten kunnen in de Wro worden verhaald tot aan de grondopbrengstpotentie
- Economische uitvoerbaarheid is in het geding
- Kritische massa aan anterieure contracten is nodig; contracten bieden meer mogelijkheden
- Balans tussen maatschappelijk en financieel rendement: zoeken naar gezamenlijke inspanning
- Ook streven naar benchmarken en mkba beoordeling

## Intakefunctie voor kleinere gebiedsontwikkelingen

- Front office verder stroomlijnen
- Eerste toets van het initiatief
- Indien kansrijk: ac A en dan afspreken dat aan de hand van een p.v.e. van de gemeente een ontwikkelingsplan wordt gemaakt: klant betaalt daarvoor; go of no go besluit over dat plan
- Bij doorgaan: ac B waarin RO en voorzieningen worden geregeld

## Projectmatig werken

- Vraagt veel extra aandacht ivm nieuwe Wro, bijv:
- Analyse aan de voorkant: explicieter en multidisciplinair; schaduwwerking ep
- Simulatie ep
- Fabricageproces ep
- Fijnslijpen, herkennen van gebruiksmogelijkheden: ruimtelijke samenhang
- Gewenning/training
- Strategisch personeelsplan
- Cesuur creatief en procedure

## Fundamenten (1)

- Structuurvisies krijgen meer belang
- Focus op ruimtelijk programma als houvast
- Ruimtelijk programmatische samenhang
- Structuurvisie voor grote werken
- >bovenwijks
  - >(grijs, groen en blauw)
  - > *Consistentie/cofinanciering/bestendigheid*
- Uitgifteprijsbeleid vertalen naar exploitatieplangebied

## Fundamenten (2)

- Sleutelbegrip: inbrengwaarde: benaderingen verkennen
- Toezicht/ handhaving
- Eisen /uitvoeringsregels standaardiseren
- Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen markeren
- Borging van de administratie/registratie; p en c cyclus
- Bouwvergunningverlening

## Tot slot

- Wro geeft kleur aan het veranderingsproces van de rol van de gemeente bij de gebiedsontwikkeling
- Dank voor de aandacht

**De 24e VOGON studiemiddag  
Donderdag 4 september 2008**

# **Het nieuwe Gemeentelijke Grondbeleid**

*Zorg of zegen?*



# Planbureau voor de Leefomgeving

## **Grondeigendom en stedelijke ontwikkeling**

De processen op de grondmarkt en de gevolgen voor prijs en kwaliteit op woningbouwlocaties

Arno Segeren



# Planbureau voor de Leefomgeving

---

- Nieuw planbureau
- Fusie RPB & MNP
- Het nationale instituut voor strategische beleidsanalyses op het gebied van milieu, natuur en ruimte
- Nieuwe directeur per 1 oktober: Maarten Hajer!

# Onderzoeken grondmarkt en -eigendom

---

- De markt doorgrond. Een institutionele analyse van grondmarkten in Nederland (2005)
- De grondmarkt voor woningbouwlocaties. Belangen en strategieën van grondeigenaren (2007)
- Stedelijke transformatie en grondeigendom (2008)
- Corporaties en ruimtelijke ontwikkeling (lopend)
- Grondtransacties in het landelijk gebied (lopend)



# Analyse van grondmarkten

---

- Actoren en hun motieven/strategieën
- Hoe komt de prijs tot stand
- Eigendomsrechten m.b.t. grond en vastgoed
- Formele en informele regels
- Transactiekosten
- Ruimtelijke gevolgen van deze marktwerking
- Dus niet alleen marktuitskomsten!

# Werkzaamheden in casusonderzoek

---

- Nota's; schetsen; visies; plannen; etc.
- Grondeigendom en grondtransacties
- Notariële akten
- Interviews met betrokken actoren
- Zeer arbeidsintensief!

# Relevante veranderingen grondmarkt

---

- Stijgende huizenprijzen, minder stijgende bouwkosten, stijgende grondwaarde
- Meer partijen geïnteresseerd in grond, stijgende prijzen ruwe bouwgrond
- Gemeentelijk monopolie doorbroken, geen scheiding markten, eigenlijk markt in bouwrechten
- Marges kleiner, alle marges en voorwaarden relevant en onderdeel van 'het spel'!

# Nieuwe rollen en regels

---

- Minder grote woningbouwlocaties en wens tot meer binnenstedelijk bouwen
- Invoering grondexploitatiewet en gebruik ervan door de gemeenten
- Verandering grondbeleid gemeenten?
- Veranderingen op specifieke plekken: prachtwijken en krimpregio's?
- Wijzigingen bij dalende huizenprijzen en verder stijgende bouwkosten?

# Gemeenten stappen af van actief grondbeleid

Planbureau voor de Leefomgeving: financiële risico's en dubbele pettenprobleem

Van onze redactie economie

**Den Haag - Steeds meer gemeenten overwegen de handel in bouwrijpe grond over te laten aan de markt. Dat zegt Arno Segeren van het Planbureau voor de Leefomgeving.**

De gemeenten zien steeds meer de

nadelen van het actief grond verwerven voor bouwprojecten. Kenmerkend bij uitstel van bouwprojecten en het dubbelepettenprobleem (de gemeente wil een sluitende begroting, maar ook goede woningbouw) drijven gemeenten naar een passief grondbeleid, waarbij marktpartijen zoals projectontwikkelaars de grond verwerven en daarmee het bouwrecht. De gemeente is in dit laatste

geval aan de zijlijn aanwezig en stelt raadgevoelens aan het project.

## Ontkennende fase

Gemeenten zijn van oudsher actieve grondbeheerders. Dat beeld verandert nu langzamerhand, ziet onderzoeker Arno Segeren van het Planbureau voor de Leefomgeving. "Vorig jaar zaten de meeste gemeenten nog in de ontkennende

fase. Actief grondbeleid was de enige juiste manier, daar wilde men aan vasthouden. Maar gemeenten zien in dat ze grotere risico's lopen." Het is echter nog niet zo dat gemeenten massaal naar een faciliterend beleid overstappen. "Dat gaat nog mondjesmaat." Ook Rob de Boer, grondspecialist bij de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) ziet een verschuiving van een actief naar een

passief grondbeleid. Voor een deel is dat gedwongen, zegt hij. "Zoals bij Vinex-locaties. Private partijen hebben vaak al de grond gekocht voordat de contouren van de ruimtelijke ordening duidelijk worden. Als gemeente heb je dan geen keuze."

## Begroting

De overstap naar een faciliterend grondbeleid wordt volgens hem

makkelijker gemaakt door de Grondexploitatiewet die per 1 juli van dit jaar van kracht is geworden. Met de wet kan ruimtelijke ordening op niet-gemeentelijke grond beter gestuurd worden. "Het wordt daardoor makkelijker om de begroting sluitend te krijgen." De wet is vooral voor kleine gemeenten een reden om niet meer actief grondposities in te nemen. De Boer: "Voor kleine gemeenten

zijn de risico's van actief grondbeleid groter. Door de wet denken ze nu als we toch instrumenten hebben om een passief grondbeleid te voeren, waarom zouden we het dan niet doen?"

Niet alle gemeenten zullen hun grondbeleid wijzigen, weet De Boer: "Amsterdam bijvoorbeeld. Dat zweert bij erfpacht. Die stad zal nooit overstappen op een passief beleid."

# Woningbouw op uitleglocaties

- Veranderingen op de grondmarkt zorgen dat gemeentelijke doelstellingen onder druk staan
- Niet langer stedebouwkundige kwaliteit, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap, groenvoorzieningen etc. door actief grondbeleid
- Maar ook steeds moeilijker om te verevenen met onrendabele locaties
- Faciliterend grondbeleid een beter alternatief?

# Woningbouw op transformatielocaties

---

- Grondeigendom vormt een nog grotere fysieke en financiële belemmering dan op uitleglocaties
- Faciliterend grondbeleid wordt al vaker door gemeenten gehanteerd: veel private initiatieven
- Vaak achteraf aanpassingen van het plan: versobering en hogere dichtheden
- Gemeentelijke betrokkenheid is in de praktijk niet uitsluitend beperkt tot het stellen van randvoorwaarden

# Discussie



---

- Meer eigendomsgevoelig plannen, vooral bij binnenstedelijke ontwikkelingen
- Hierdoor minder grootschalige gebiedsgerichte ontwikkelingen
- Vooraf (redelijke) randvoorwaarden opstellen en hier aan houden; minder wijzigen van het plan
- Kennis van kosten en instrumenten bij gemeenten op peil houden

**De 24e VOGON studiemiddag  
Donderdag 4 september 2008**

# **Het nieuwe Gemeentelijke Grondbeleid**

*Zorg of zegen?*



# Welvaartseffecten van Stedelijke Erfpacht

Dr. Paul Nelisse MRICS

24<sup>e</sup> VOGON studiemiddag  
Donderdag 4 september 2008  
Fortis Vastgoed, Utrecht





# Inhoud

## Wat is het?

Waarom?

Waar?

Hoe te beoordelen?

Voordelen

Nadelen

Aanbevelingen

- Wat is het?
- Waarom?
- Waar?
- Hoe te beoordelen?
- Voordelen / nadelen
- Aanbevelingen

**COLLIERS**  
INTERNATIONAL



# Wat is het?

## Wat is het?

Waarom?

Waar?

Hoe te beoordelen?

Voordelen

Nadelen

Aanbevelingen

- Erfpacht
  - Beperkt zakelijk recht, afgeleid van eigendom
  - Volgens Boek 5 BW:
    - Art 85, lid 1: erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken.
    - Art 85, lid 2: aan de erfpachter kan de verplichting worden opgelegd periodiek een geldsom (canon) te betalen
    - Contractvrijheid t.a.v. tijdsduur (5:86)
    - Verbod op bestemmingswijziging (5:89)
    - Bij einde: wegneemrecht, opstalvergoeding of afbraakplicht





# Wat is het?

## Wat is het?

Waarom?

Waar?

Hoe te beoordelen?

Voordelen

Nadelen

Aanbevelingen

- Stedelijke erfpacht:
  - Door gemeenten verplicht gesteld
  - Gemeente is grondeigenaar / erfverpachter
  - Erfpachters:
    - Particulieren
    - Woningcorporaties
    - Beleggers
    - Overig
  - Woningbouw of commerciële doeleinden
  - Verschillende stelsels:
    - Tijdelijk
    - Voortdurend
    - Eeuwigdurend



# Waarom?

Wat is het?

**Waarom?**

Waar?

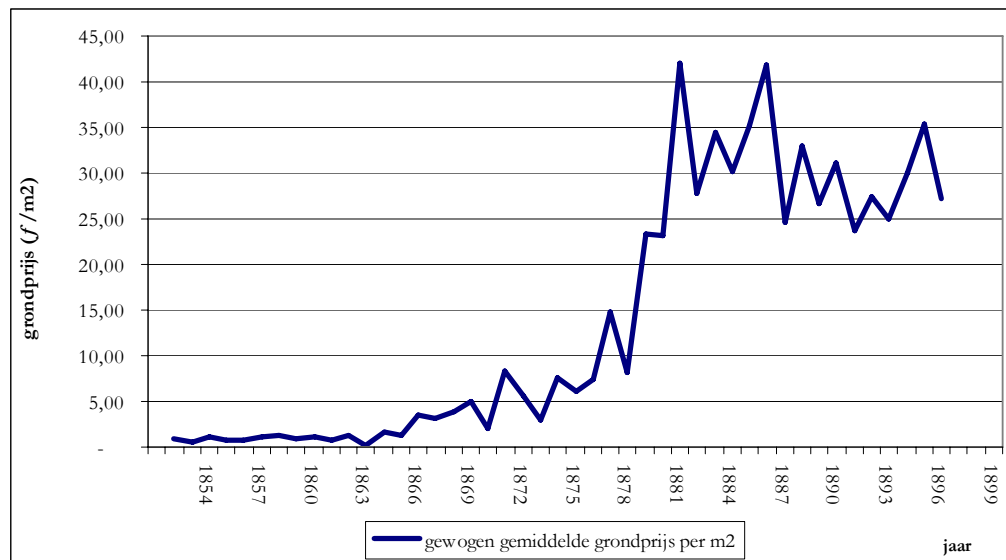
Hoe te beoordelen?

Voordelen

Nadelen

Aanbevelingen

- Explosieve grondprijsstijging in Amsterdam (1878-1882)



**COLLIERS**  
INTERNATIONAL



# Waarom?

Wat is het?

**Waarom?**

Waar?

Hoe te beoordelen?

Voordelen

Nadelen

Aanbevelingen



Henry George



M.W.F. Treub

**COLLIERS**  
INTERNATIONAL



# Waarom?

Wat is het?

**Waarom?**

Waar?

Hoe te beoordelen?

Voordelen

Nadelen

Aanbevelingen

- Grondwaardestijging voor gemeenschap behouden
- Invloed houden op gebruik van de grond
- Stimulans voor bouwen want geen investering in de grond

**COLLIERS**  
INTERNATIONAL



# Waar?

Wat is het?

Waarom?

**Waar?**

Hoe te beoordelen?

Voordelen

Nadelen

Aanbevelingen

- **Nu:**
  - Amsterdam, Utrecht en Den Haag
- **Verleden:**
  - Rotterdam
  - Tilburg, Groningen, Haarlem, Arnhem, Zaanstad, Den Bosch, Maastricht, Dordrecht, Leiden, Zoetermeer, Delft, Leeuwarden, Deventer, Purmerend, Schiedam, Spijkenisse, Vlaardingen, Lelystad, Hoorn, Den Helder

**COLLIERS**  
INTERNATIONAL



# Waar?

Wat is het?

Waarom?

**Waar?**

Hoe te beoordelen?

Voordelen

Nadelen

Aanbevelingen

- Waarde erfpachtgronden (x €1 mrd) op de balans van gemeenten in 2005, tegen uitgifteprijs bij eerste uitgifte

Amsterdam	4,104
Den Haag	0,719
Rotterdam	0,137
Utrecht	0,131
Overige steden (o.a. Leiden, Zaanstad)	0,526
<b>Totaal</b>	<b>5,617</b>

**COLLIERS**  
INTERNATIONAL



# Waar?

Wat is het?

Waarom?

**Waar?**

Hoe te beoordelen?

Voordelen

Nadelen

Aanbevelingen

- Waarde erfpachtgronden (x €1 mrd)

Amsterdam volgens balans (uitgifteprijs)	4,104
Amsterdam geschatte marktwaarde	14,384
<b>STILLE RESERVE</b>	<b>10,280</b>

**COLLIERS**  
INTERNATIONAL



# Hoe te beoordelen?

Wat is het?

Waarom?

Waar?

## Hoe te beoordelen?

Voordelen

Nadelen

Aanbevelingen

- Pareto optimum
  - Niemand kan er nog op vooruit gaan zonder dat dat ten koste van een ander gaat
- Preferenties eindgebruikers bepalend
  - Liever eigen grond dan erfpacht, gegeven het huidige prijssysteem
- Inrichting economisch proces
  - Volkomen mededinging
  - Overheidsingrijpen





# Voordelen

Wat is het?

Waarom?

Waar?

Hoe te beoordelen?

**Voordelen**

Nadelen

Aanbevelingen

- Extra middelen voor gemeente
  - Stedelijke herstructurering
  - Algemene middelen
- Extra invloed op gebruik van de grond
  - Splitsing (ook via Huisvestingswet)
  - Bestemming (ook via Wet RO)

**COLLIERS**  
INTERNATIONAL



# Voordelen

Wat is het?

Waarom?

Waar?

Hoe te beoordelen?

**Voordelen**

Nadelen

Aanbevelingen

- **Samenloop erfpacht en Wet RO**
  - Door Lelystad arrest wordt bij de ruimtelijke ordening uitgegaan van 2 wegenleer (uitzondering op Windmill doctrine)
- **Recent arrest inzake Huisvestingswet gaat uit van doorkruisingsleer**

**COLLIERS**  
INTERNATIONAL



# Nadelen

Wat is het?

Waarom?

Waar?

Hoe te beoordelen?

Voordelen

**Nadelen**

Aanbevelingen

- Grondgebruikers willen eigen grond
- Ingewikkeld
- Taxatie marktwaarde is lastig
- Stille reserves bij gemeenten, zijn niet Pareto optimaal
- Fictie eigen grond in WOZ

**COLLIERS**  
INTERNATIONAL



# Nadelen

Wat is het?

Waarom?

Waar?

Hoe te beoordelen?

Voordelen

**Nadelen**

Aanbevelingen

- Canon moeilijk te bepalen
- Praktijk:
  - Canon = rente + index (evt gematigd)
  - Kosten erfpacht > kosten eigendom
- Pareto optimaal:
  - Canon = rente – grondwaardestijging
  - Kosten erfpacht  $\approx$  kosten eigendom



# Nadelen

Wat is het?

Waarom?

Waar?

Hoe te beoordelen?

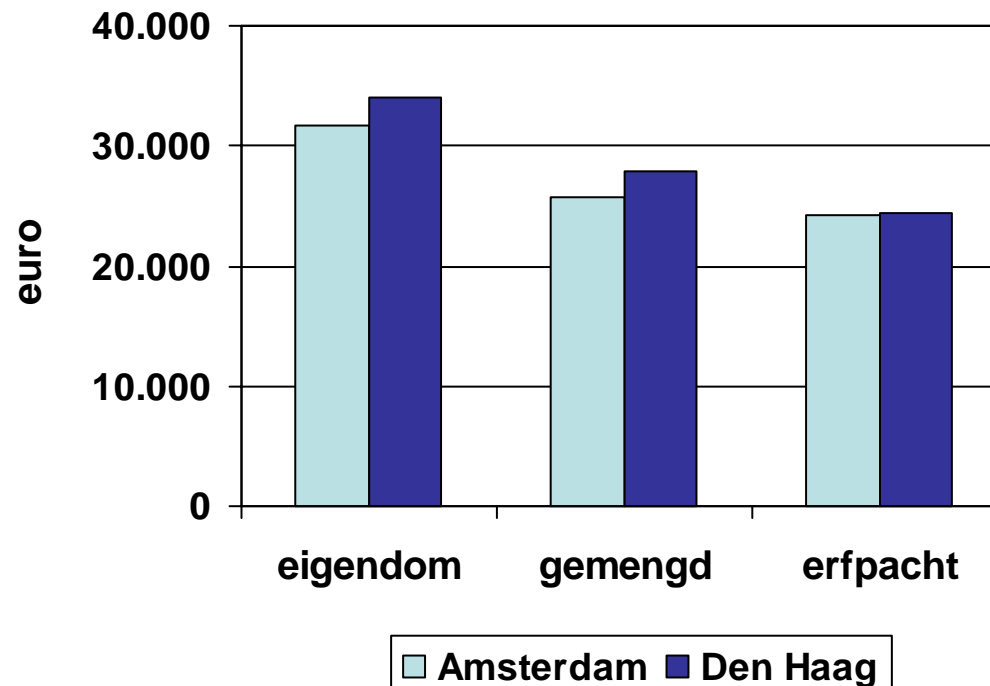
Voordelen

**Nadelen**

Aanbevelingen

- Herverdeling niet Pareto optimaal

Huishoudinkomens naar type wijk





# Aanbevelingen

Wat is het?

Waarom?

Waar?

Hoe te beoordelen?

Voordelen

Nadelen

**Aanbevelingen**

- Keuze bieden tussen erfpacht en eigendom
- Canonsystematiek aanpassen
- Gebruik publiekrecht i.p.v. privaatrecht
- WOZ taxaties verbeteren
- Marktwaaarde erfpachtgrond op balans

**COLLIERS**  
INTERNATIONAL



# Aanbevelingen

Wat is het?

Waarom?

Waar?

Hoe te beoordelen?

Voordelen

Nadelen

**Aanbevelingen**

- Gebruik publiek in plaats van privaatrecht, voorbeeld:
  - Hoofdstuk 5 uit Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing verklaren op de Wet RO.
    - Toezicht op naleving
    - Bestuursdwang
    - Dwangsom

**COLLIERS**  
INTERNATIONAL

**Dank voor uw  
aandacht.**

**COLLIERS  
INTERNATIONAL**



**De 24e VOGON studiemiddag  
Donderdag 4 september 2008**

# **Het nieuwe Gemeentelijke Grondbeleid**

*Zorg of zegen?*

# Gebiedsontwikkeling vanuit privaat perspectief

“Naar nieuwe spelregels voor een nieuwe generatie spelers”

*VOGON Studiemiddag, Utrecht 4 september 2008*

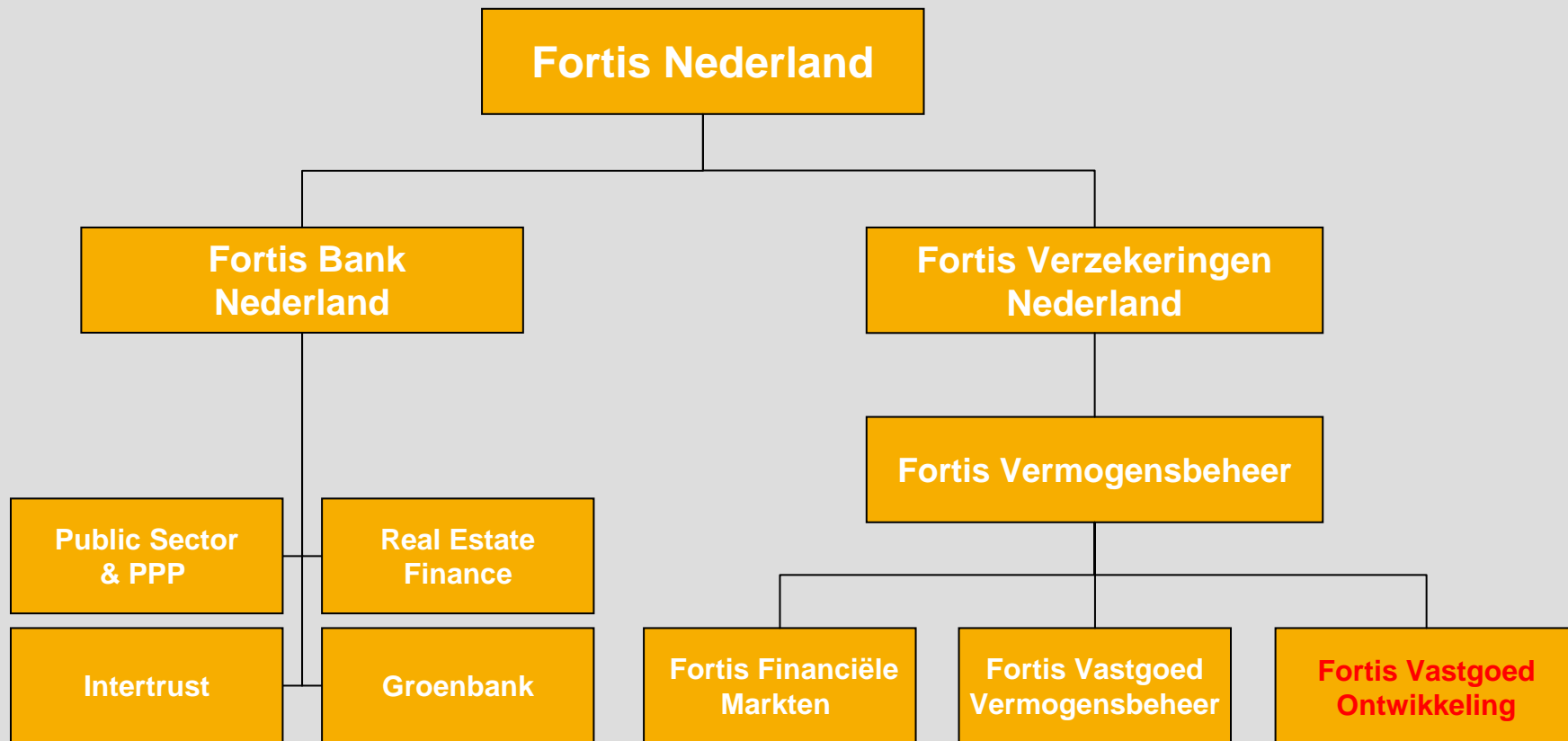
**Kevwe Scott-Emuakpor**

**FORTIS** 



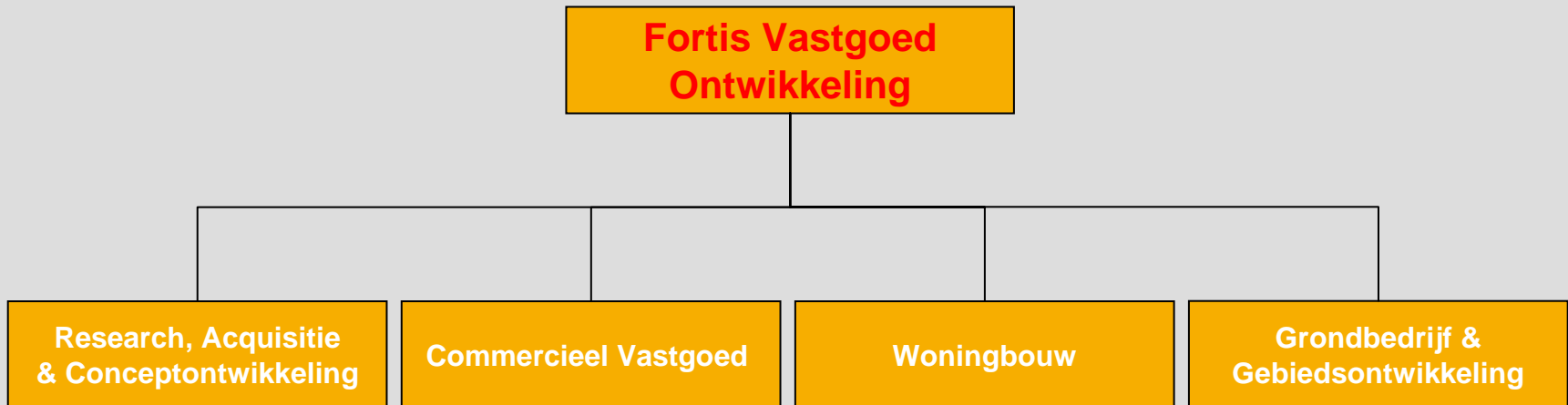
## Vastgoeddisciplines bij Fortis

---



## Vastgoeddisciplines bij Fortis

---



## Marktpositie

---

- Top 5 gebiedsontwikkelaar
- Top 5 ontwikkelaar winkelcentra
- Top 10 woningontwikkelaar
- Top 15 ontwikkelaar kantoren
- Goede reputatie (nr. 2 enquête Building Business)

## Feiten en cijfers

---

- Ontwikkelingsportefeuille ca. € 4 miljard
- Jaaromzet 2007: € 320 miljoen
- Jaaromzet 2009: € 450 miljoen
- Werkgebied: Nederland
- Aantal werknemers ca. 100  
(multidisciplinaire teams werken aan integrale plannen)



## Missie Fortis Vastgoed Ontwikkeling

---

- Beter wonen, beter werken, beter leven
- Het realiseren van onderscheidende en geïntegreerde oplossingen voor woon-, werk- en leefomgevingen
- Het maken van vastgoed dat zijn waarde behoudt voor volgende generaties en een bijdrage levert aan haar omgeving

## Missie Grondbedrijf & Gebiedsontwikkeling

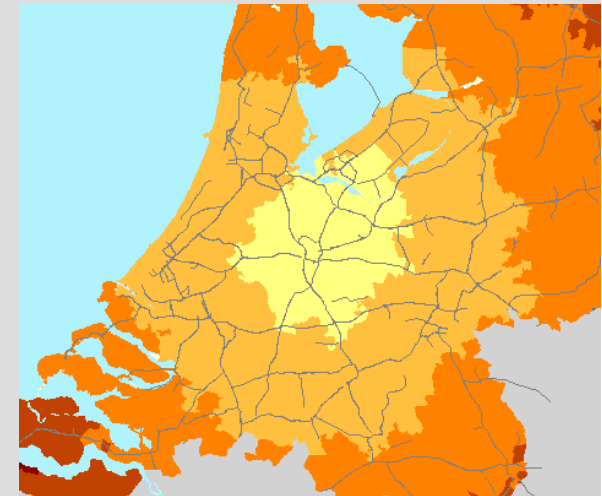
---

- Het ontwikkelen en realiseren van duurzame woon-, werk- en leefmilieus waarbij ruimtelijke kwaliteit voorop staat en die ruimtelijke oplossingen bieden voor maatschappelijk relevante kwesties.
- Om dit te bereiken is integratie van soms tegenstrijdige gebruikerswensen (wat wil men?) en de karakteristieke gebiedskenmerken (wat kan er?) een absolute voorwaarde.
- Het resultaat is een multifunctioneel programma met als hoofdfunctie wonen aangevuld met functies als werken, winkelen, onderwijs, sport, recreatie, welzijn, zorg en cultuur.
- In een geslaagde gebiedsontwikkeling is daarnaast ook specifieke aandacht voor natuur, landschap, water, openbare ruimte, leefbaarheid en bereikbaarheid.

## Strategie

---

- Prijsvragen
  - Initiatiefplannen: actief eigen plannen, visies en concepten ontwikkelen
  - Grondposities: zowel regionaal als binnenstedelijk
- Focus op meest kansrijke deelmarkten, zowel geografisch als sectoraal



## Trends op de grondmarkt

---

- Tot de jaren tachtig:
  - Gemeenten voerden een actief grondbeleid
  - Nauwelijks private spelers
  - Grondprijs laag
  - Hoge winsten (gemeentelijke) grondexploitatie
  - Winsten kwamen ten goede aan maatschappelijke doelen
  
- Vanaf jaren tachtig:
  - Terugtrekkende overheid
  - Faciliterend grondbeleid
  - Toetreden nieuwe spelers: ontwikkelaars, speculanten, tussenpersonen
  - Gronden worden schaarser en duurder
  - Winsten komen niet meer ten goede aan maatschappelijke doelen
  - Gaat ten koste van de kwaliteit

## Trends in gebiedsontwikkeling

---

- Traditionele modellen:
  - Publieke ontwikkeling
  - Bouwclaim
  - Private ontwikkeling
  
- Hybride PPS-modellen:
  - Alliantie
  - Joint venture
  
- Nieuwe generatie PPS-modellen:
  - Gebiedsconcessie

## Gebiedsontwikkeling in de praktijk

---

- Wanneer gaat het goed?
  - Als de overheid weet wat ze wil.
  - Als er vanuit de overheid goede gedreven mensen op het project zitten
  - Die mensen het vertrouwen en de ruimte krijgen om te doen wat nodig is
  - Als de overheid lef heeft
  - Als marktpartijen ambitieus maar realistisch zijn
  - Als marktpartijen niet gaan voor de volle winst maar oog hebben voor maatschappelijke behoeften en politieke verhoudingen
  
- Als er vertrouwen is en begrip voor elkaars positie en rol
- Als men elkaar wat gunt

## Gebiedsontwikkeling in de praktijk

---

- Wanneer gaat het *niet* goed?
  - Als de overheid niet weet wat ze wil.
  - Als er vanuit de overheid onvoldoende capaciteit en/of kwaliteit aanwezig is
  - Als de overheid de kunst van het loslaten niet verstaat
  - Als de angst regeert
  - Als marktpartijen onvoldoende ambitie hebben en zich teveel laten leiden door financiële motieven
  - Als marktpartijen onvoldoende rekening houden met maatschappelijke en politieke haalbaarheid
  
- Als er geen vertrouwen is en begrip voor elkaars positie en rol
- Als men niet verder kijkt dan het eigen belang

## Gebiedsontwikkeling is en blijft bovenal mensenwerk

---

- Toekomst van de Ruimtelijke Ordening is niet zozeer afhankelijk van nieuwe regelgeving, procedures en instrumenten, maar van de competenties van de spelers.
- Het is aan de spelers van het spel om gezamenlijk op zoek te gaan naar het juiste ontwikkelingsconcept *en* naar de uitvoeringsstrategie die daarbij het beste past.

## Nieuwe spelers (1)

---

De nieuwe opdrachtgever:

- is de spil tussen bestuurders en projectorganisatie
  - is de ambassadeur van het project
  - is “de belichaming van de wil om een project te realiseren” <sup>1</sup>
  - is iemand die weet waar hij het over heeft
  - heeft ervaring en visie
  - kent de omgeving en de markt
  - kan strategisch denken
  - is gedreven
  - heeft lef
- ➡ Om die rol goed te kunnen vervullen zijn voldoende mandaat en een omgeving waarin durf en creativiteit worden beloond, in plaats van afgestraft, essentieel!

<sup>1</sup> Norbert van Doorn

## Nieuwe spelers (2)

---

De nieuwe ontwikkelaar:

- is entrepreneur *en* procesmanager
  - is geduldig
  - is authentiek
  - heeft inlevingsvermogen
  - heeft politiek netwerk
  - heeft strategisch inzicht
  - heeft kennis van en begrip voor het proces van democratische legitimatie waar elke overheidsinstelling mee te maken heeft
  - heeft uitstekende communicatievaardigheden
- ➡ Om die rol goed te kunnen vervullen zijn voldoende mandaat en een omgeving, waarin maatschappelijk verantwoord ondernemen en het hebben van een lange termijnscope vanzelfsprekend zijn, essentieel!

## Nieuwe spelregels

---

- Gebiedsontwikkeling vereist zowel professioneel opdrachtgeverschap als professioneel opdrachtnemerschap
- Gebiedsconcessie als ultiem instrument voor duurzame ontwikkeling
  - Vanwege de scheiding van publieke en private verantwoordelijkheden
  - Transparant en eenduidig
  - Een ieder weet waar hij of zij aan toe is en doet
  - Een ieder doet waar hij of zij het beste in is
  - Dit leidt tot meer snelheid, meer kwaliteit en uiteindelijk tot meer vertrouwen tussen publiek en privaat.
- Nieuwe wet- regelgeving moet de juiste voorwaarden scheppen en gericht zijn op wegnemen van bestuurlijke drukte en andere belemmeringen.
- Gaat de nWRO hieraan bijdragen?

Einde



Vastgoedontwikkeling

***Bedankt*** voor uw aanwezigheid!

We zien u graag **vrijdag 14 november** terug op  
het **VOGON Symposium**:

# **Winkelplanning**

*Moet het anders?*

Uitnodiging volgt