



**Stedelijke
Transformatie**

Meer ruimte voor wonen

**Uitkomsten analyse
'onrendabele toppen'**
9 oktober 2018

NO CHANGE WITHOUT A
AABEL

Inhoudsopgave

1. Vooraf

- Vraagstelling & aanpak

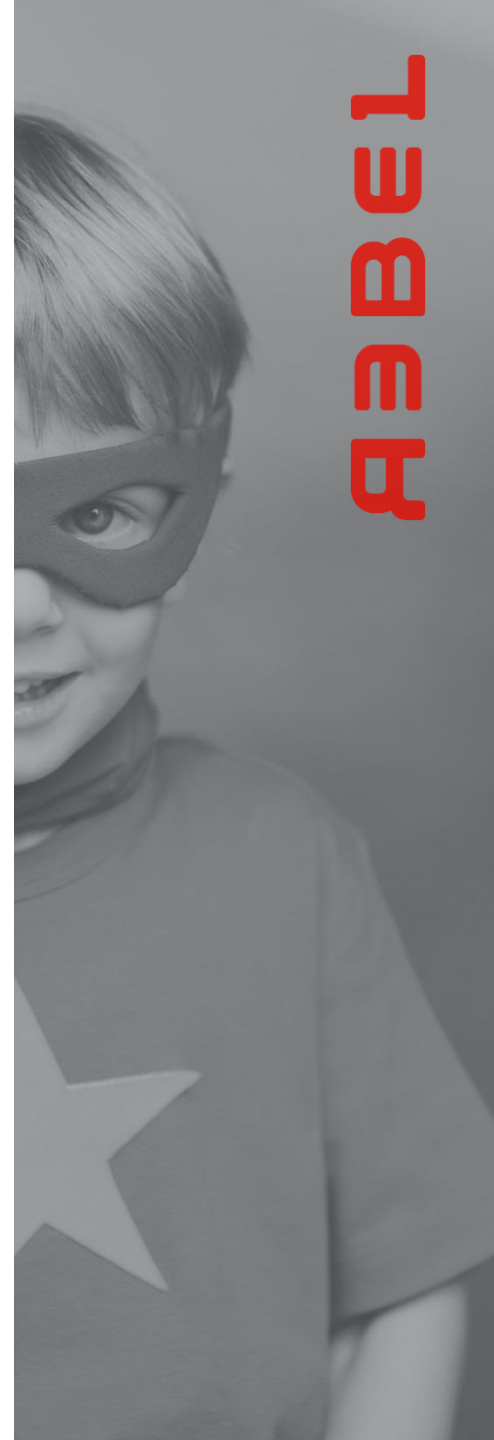
2. Karakteristieken aangeleverde informatie

- Huidige functies
- Beoogde functies
- Projectfase
- Realisatietermijn
- Eigendom

3. Analyse

- Private kosten
- Publieke kosten
- Wat speelt normaliter op welk schaalniveau?
- Publieke opbrengsten
- Publiek tekort
- Landelijk publiek tekort
- Planoptimalisatie uit analyse
- Oplossend vermogen
- Samenvattend: handelingsperspectief

4. Conclusies





1. Vooraf



Vraagstelling & aanpak

- Doel = het stellen van een diagnose en het komen tot een receptuur omtrent onrendabele toppen bij stedelijke transformatieprojecten
 - In welke mate zijn deze er, waardoor worden ze veroorzaakt en wat is er aan te doen?
- Aanpak
 - Vragenlijst uitzetten bij ca. 30 deelnemende projecten aan het Programma Stedelijke Transformatie
 - Antwoorden verzamelen en analyseren
 - Analyse omzetten in een probleembeschrijving en handelingsperspectief voor de gemeenten/betrokken marktpartijen en bovenal richting Rijk over hoe hier mee omgegaan kan worden



2. Karakteristieken aangeleverde informatie

Huidige functies



PLAATS	PROJECT	KANTOREN	INDUSTRIE/ BEDRIJVIGH.	RETAIL/ COMM.	MAATSCH./ CULTUREEL	WONEN
Heerlen	Urban Heerlen					
Oss	Walkwartier					
Utrecht	Merwedekanaalzone					
Leidschendam	Klein Plaspolder					
Hoorn	Poort van Hoorn (spoorzone)					
Bergen op Zoom	Plein 13 en omgeving					
Zaanstad	Zaanstad Midden					
Oosterhout	Arendsplein					
Zwolle	Spoorzone					
Lelystad	Lelycentre					
Hattem	Bedrijventerrein 't Veen					
Amersfoort	De Hoef (West)					
Stichtse Vecht	Planetenbaan Maarssenbroek					
Heerhugowaard	Stationsgebied					
Leusden	Princenhof					
Delft	Schieoevers					
Woerden	Middelland					
Breda	CSM-terrein					

Beoogde functies (indicatief)



PLAATS	PROJECT	KANTOREN	INDUSTRIE/ BEDRIJVIGH.	RETAIL/ COMM.	MAATSCH./ CULTUREEL	WONEN
Heerlen	Urban Heerlen					
Oss	Walkwartier					
Utrecht	Merwedekanaalzone					
Leidschendam	Klein Plaspoelpolder					
Hoorn	Poort van Hoorn (spoorzone)					
Bergen op Zoom	Plein 13 en omgeving					
Zaanstad	Zaanstad Midden					
Oosterhout	Arendsplein					
Zwolle	Spoorzone					
Lelystad	Lelycentre					
Hattem	Bedrijventerrein 't Veen					
Amersfoort	De Hoef (West)					
Stichtse Vecht	Planetenbaan Maarssenbroek					
Heerhugowaard	Stationsgebied					
Leusden	Princenhof					
Delft	Schieoevers					
Woerden	Middelland					
Breda	CSM-terrein					

Toevoeging van ca.
25.750 woningen
in totaal

Projectfase



PLAATS	PROJECT	INITIATIEFFASE/ PLANVORMING	REEDS DEELS GEREALISEERD
Heerlen	Urban Heerlen		
Oss	Walkwartier		
Utrecht	Merwedekanaalzone		
Leidschendam	Klein Plaspoelpolder		
Hoorn	Poort van Hoorn (spoorzone)		
Bergen op Zoom	Plein 13 en omgeving		
Zaanstad	Zaanstad Midden		
Oosterhout	Arendsplein		
Zwolle	Spoorzone		
Lelystad	Lelycentre		
Hattem	Bedrijventerrein 't Veen		
Amersfoort	De Hoef (West)		
Stichtse Vecht	Planetenbaan Maarssenbroek		
Heerhugowaard	Stationsgebied		
Leusden	Princenhof		
Delft	Schieoevers		
Woerden	Middelland		
Breda	CSM-terrein		

Realisatietermijn (indicatief)



PLAATS	PROJECT	3-6 jaar	6-10 jaar	> 10 jaar
Heerlen	Urban Heerlen			
Oss	Walkwartier			
Utrecht	Merwedekanaalzone			
Leidschendam	Klein Plaspoelpolder			
Hoorn	Poort van Hoorn (spoorzone)			
Bergen op Zoom	Plein 13 en omgeving			
Zaanstad	Zaanstad Midden			
Oosterhout	Arendsplein			
Zwolle	Spoorzone			
Lelystad	Lelycentre			
Hattem	Bedrijventerrein 't Veen			
Amersfoort	De Hoef (West)			
Stichtse Vecht	Planetenbaan Maarssenbroek			
Heerhugowaard	Stationsgebied			
Leusden	Princenhof			
Delft	Schieoevers			
Woerden	Middelland			
Breda	CSM-terrein			

Eigendom



PLAATS	PROJECT	VERSNIPPERD BEZIT (particulieren/ ontwikkelaars/ beleggers)	GEMEENTE HEEFT SIGNIFICANTE GRONDPOSITIE
Heerlen	Urban Heerlen		
Oss	Walkwartier		
Utrecht	Merwedekanaalzone		
Leidschendam	Klein Plaspoelpolder		
Hoorn	Poort van Hoorn (spoorzone)		
Bergen op Zoom	Plein 13 en omgeving		
Zaanstad	Zaanstad Midden		
Oosterhout	Arendsplein		
Zwolle	Spoorzone		
Lelystad	Lelycentre		
Hattem	Bedrijventerrein 't Veen		
Amersfoort	De Hoef (West)		
Stichtse Vecht	Planetenbaan Maarssenbroek		
Heerhugowaard	Stationsgebied		
Leusden	Princenhof		
Delft	Schieoevers		
Woerden	Middelland		
Breda	CSM-terrein	<i>één enkele eigenaar</i>	



3. Analyse

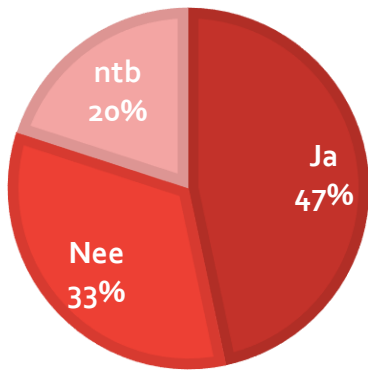
Uitgaande van de 47%
die aangeeft een privaat
tekort te hebben



Private kosten

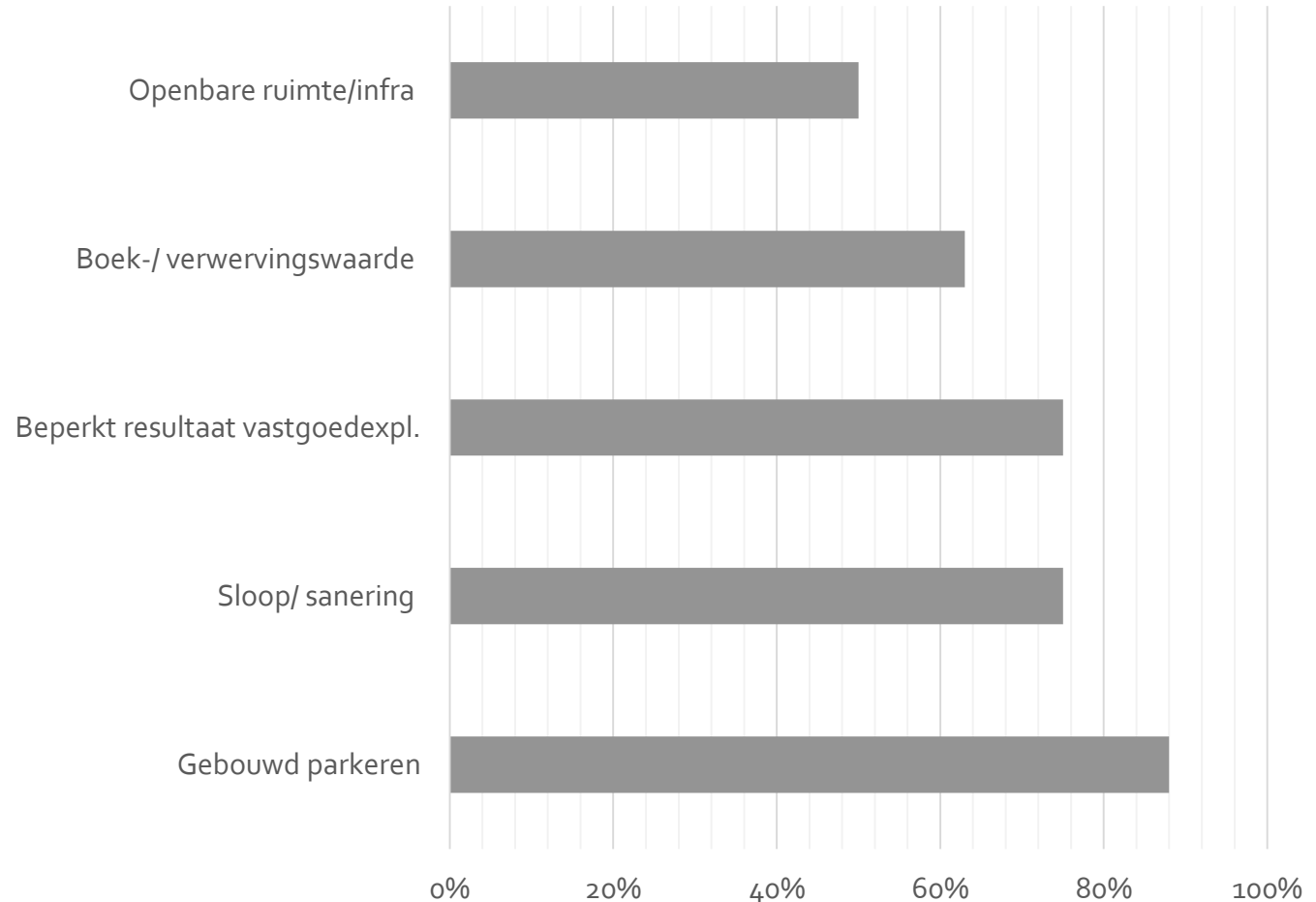
Tekort?

■ Ja ■ Nee ■ ntb



*Ieder percentage staat voor het aantal gemeenten dat de betreffende kostenpost heeft genoemd als (mogelijke) reden voor een privaat tekort

Genoemde oorzaken/ private kosten*



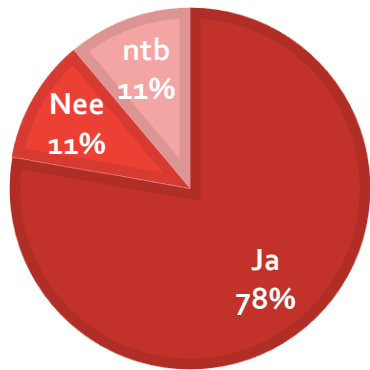


Publieke kosten

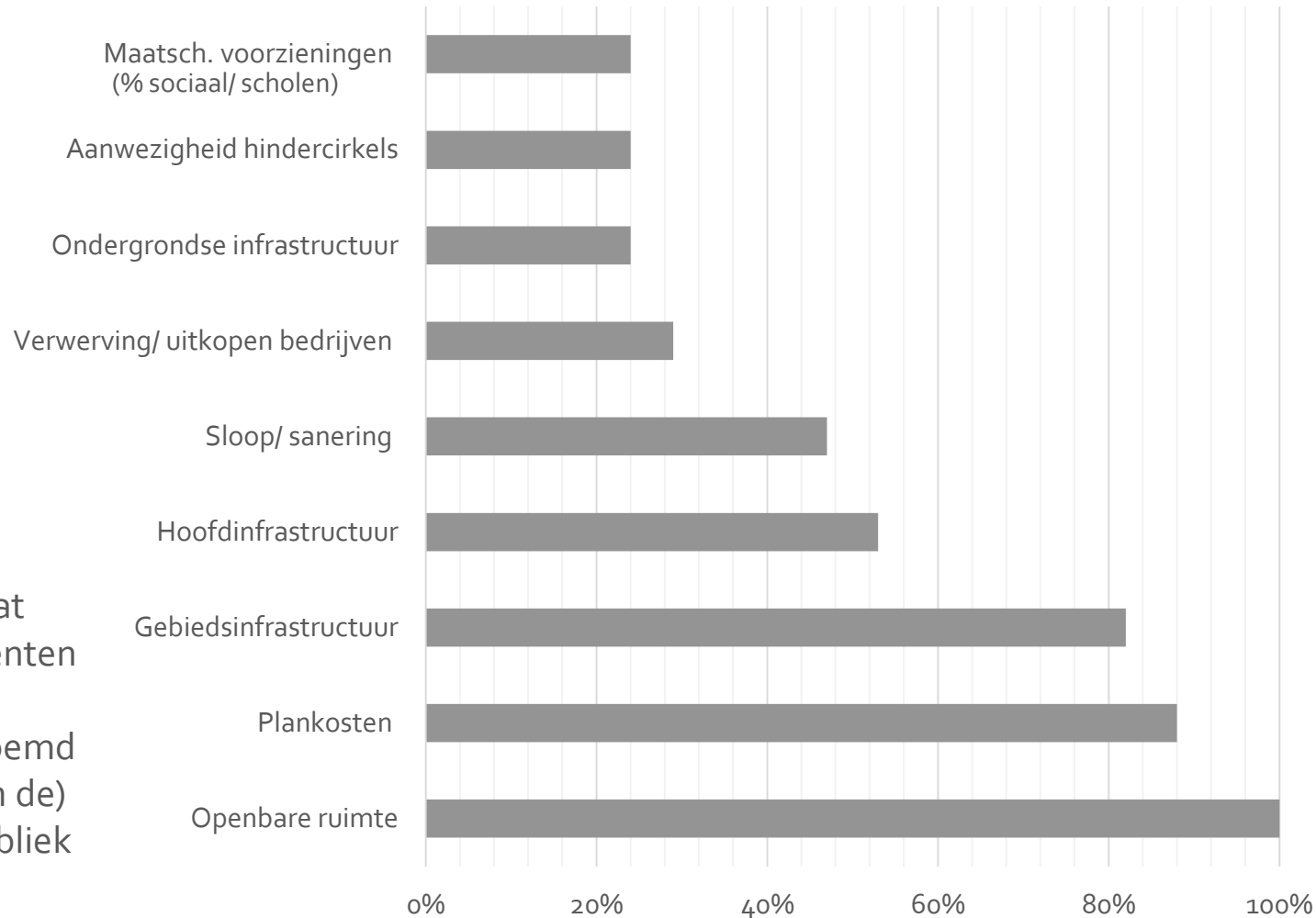
Genoemde oorzaken/ publieke kosten*

Tekort?

■ Ja ■ Nee ■ ntb



*Ieder percentage staat voor het aantal gemeenten dat de betreffende kostenpost heeft genoemd als (mogelijke/ een van de) reden(en) voor een publiek tekort



Wat speelt normaliter op welk schaalniveau?

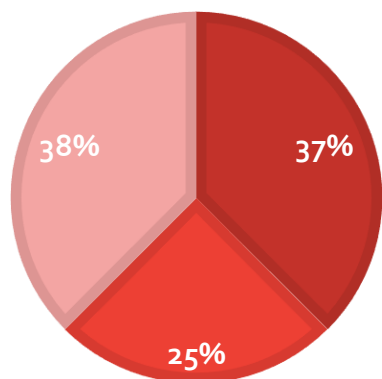


Schaalniveau onrendabele top	Genoemde issues
(1) Stadsbreed	<ul style="list-style-type: none">▪ Hoofdinfrastructuur
(2) Deelgebiedsniveau/ gebiedsbreed	<ul style="list-style-type: none">▪ Gebiedsinfra▪ Hindercirkels▪ Ondergrondse infra▪ Openbare ruimte▪ Plankosten▪ Maatschappelijke voorzieningen (bv. scholen)
(3) Kavelniveau	<ul style="list-style-type: none">▪ Boekwaardes/ verwervingskosten▪ Verplaatsen/ uitkopen bedrijven▪ Sloop/ sanering▪ Gebouwd parkeren▪ Plankosten▪ Beperkt resultaat vastgoedexploitatie (door bv. duurzaamheidseisen, % sociale huur)

Publieke opbrengsten

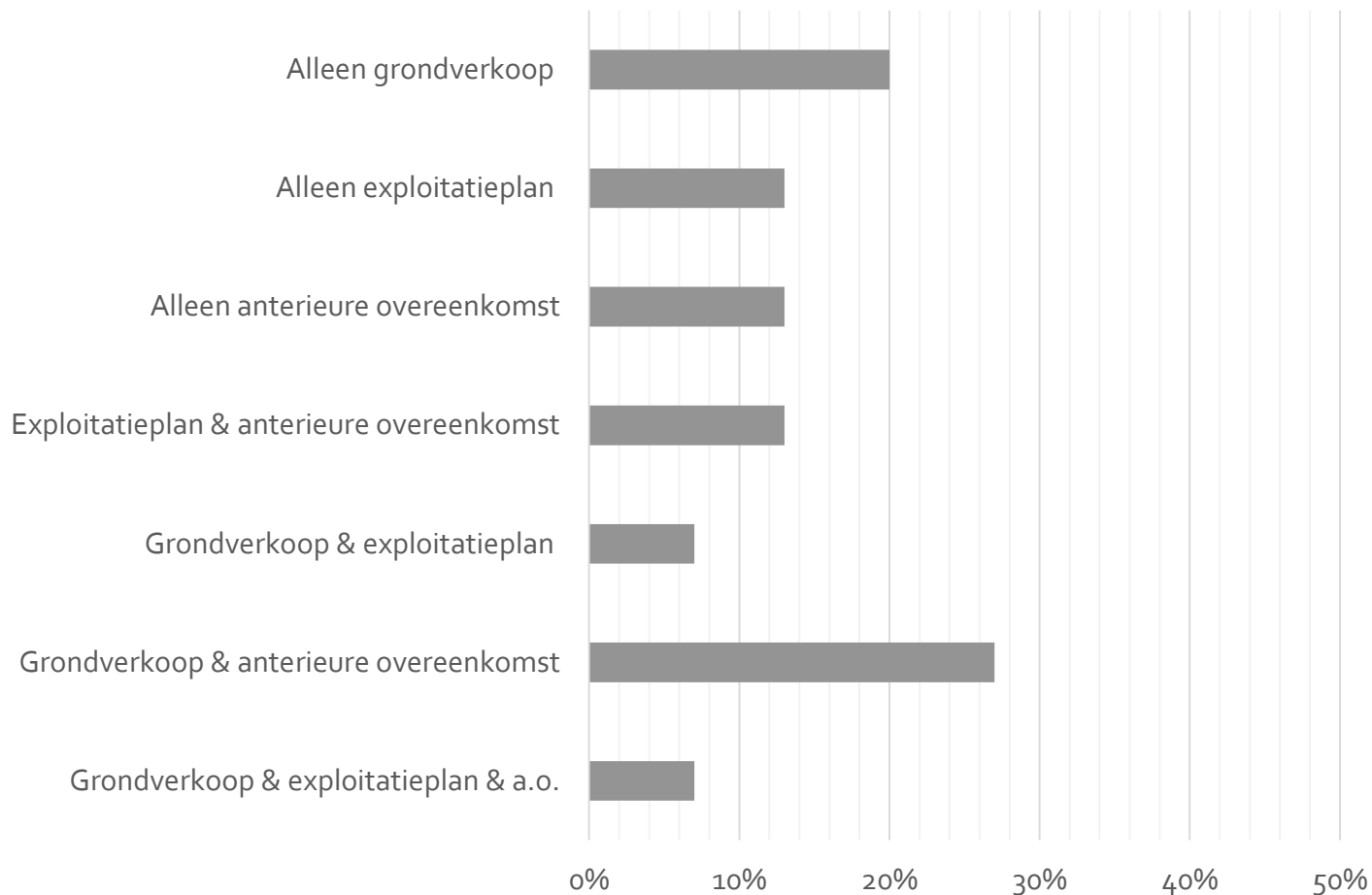


- Grondverkoop
- Exploitatieplan
- Anterieure overeenkomst



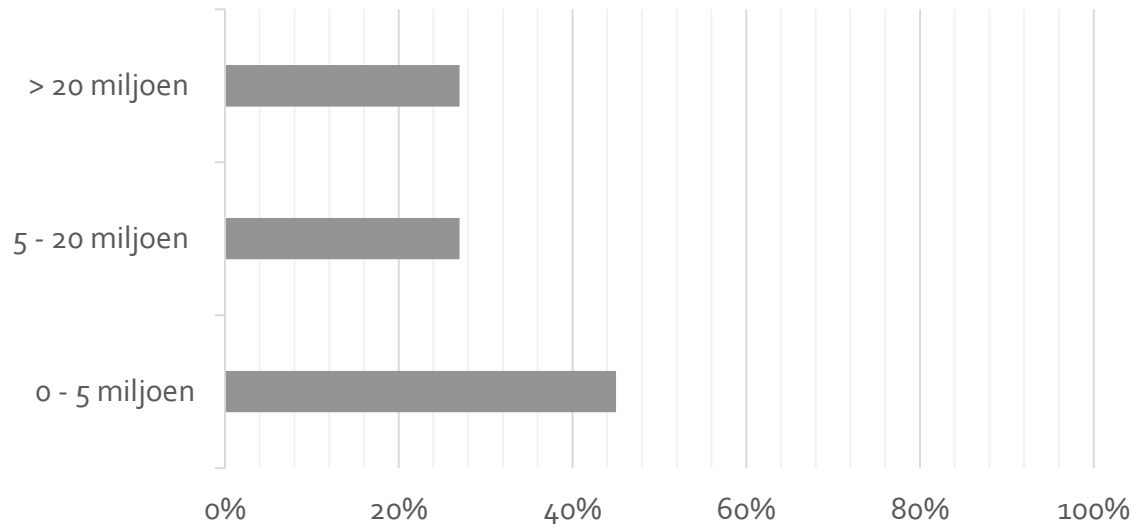
*Ieder percentage staat voor het aantal gemeenten dat de betreffende opbrengstenpost(en) heeft genoemd

Opbrengsten* (combinaties)





Publiek tekort per project

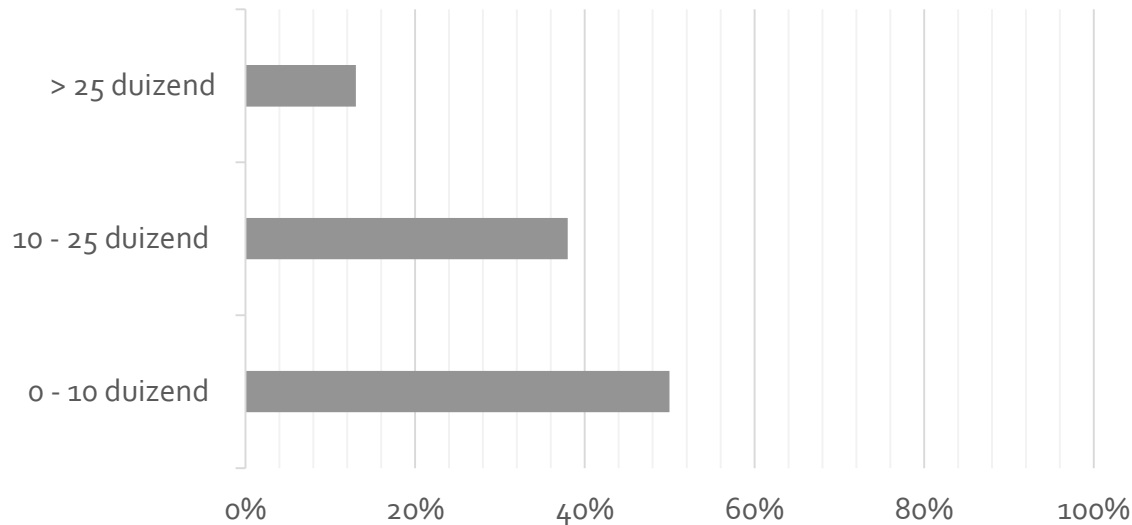


Gemiddeld tekort per project = € 19.000.000

- Dit is inclusief casussen die aangeven géén publiek tekort te hebben.
- Daar waar een getal is ingevuld wordt aangegeven dat er grotendeels sprake is van binnenplanse kosten. Verder echter nog te onduidelijk/onzeker om hier een concrete conclusie uit te kunnen trekken.
- In 1/3 van de gevallen met een publiek tekort kan 30-40% van de publieke kosten worden gedekt door de opbrengsten. In de overige 2/3 van de casussen kan daar nog geen uitspraak over worden gedaan.



Publiek tekort per woning



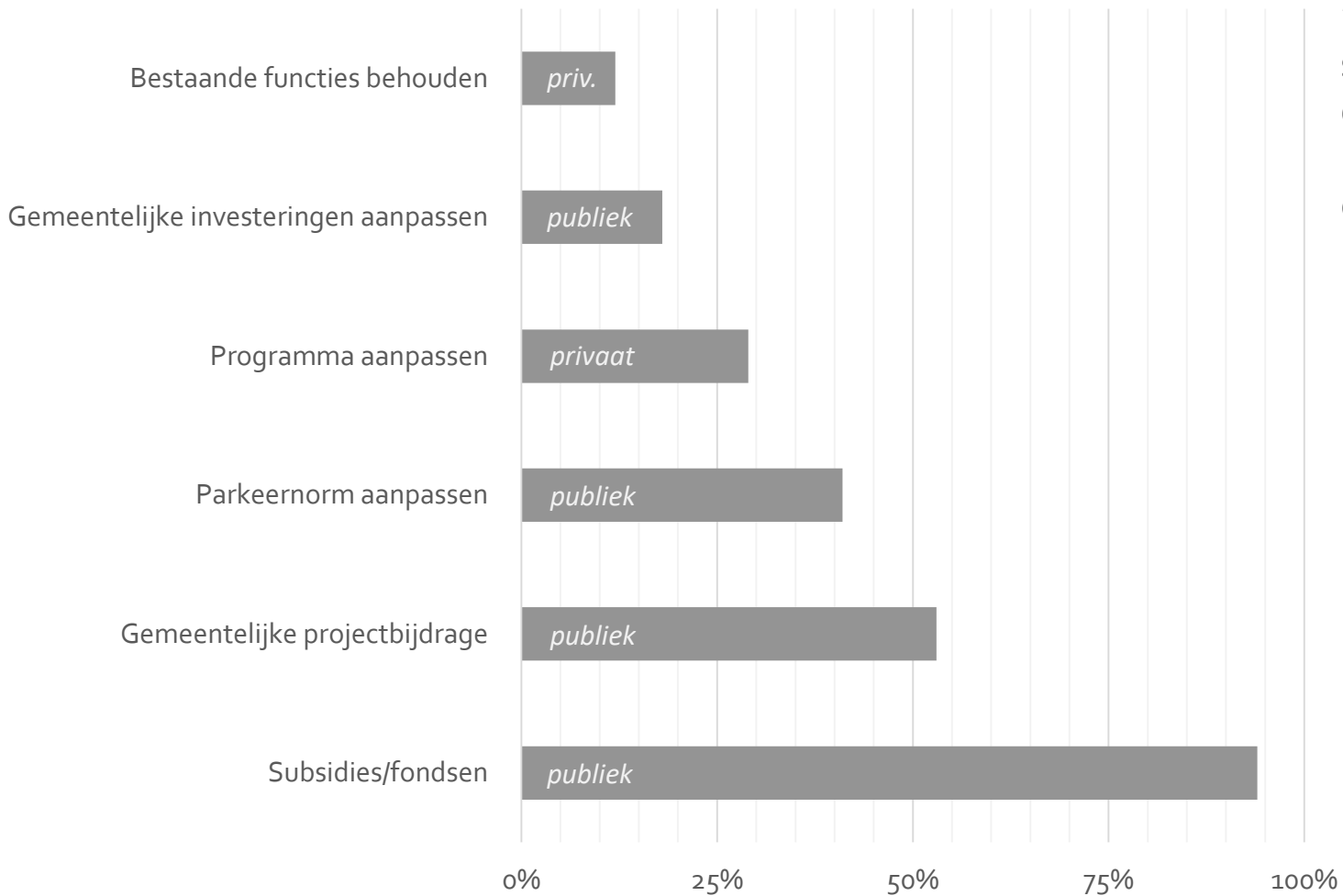
Gemiddeld tekort per woning = € 13.000

- Het gemiddelde tekort per woning is berekend aan de hand van gewogen gemiddelden van de casussen die reeds een uitspraak kunnen doen over het beoogde aantal woningen.
- Dit is inclusief casussen die aangeven géén publiek tekort te hebben en correctie voor outliers aan onder- en bovenkant (beide grootste extremen).

Planoptimalisatie uit analyse

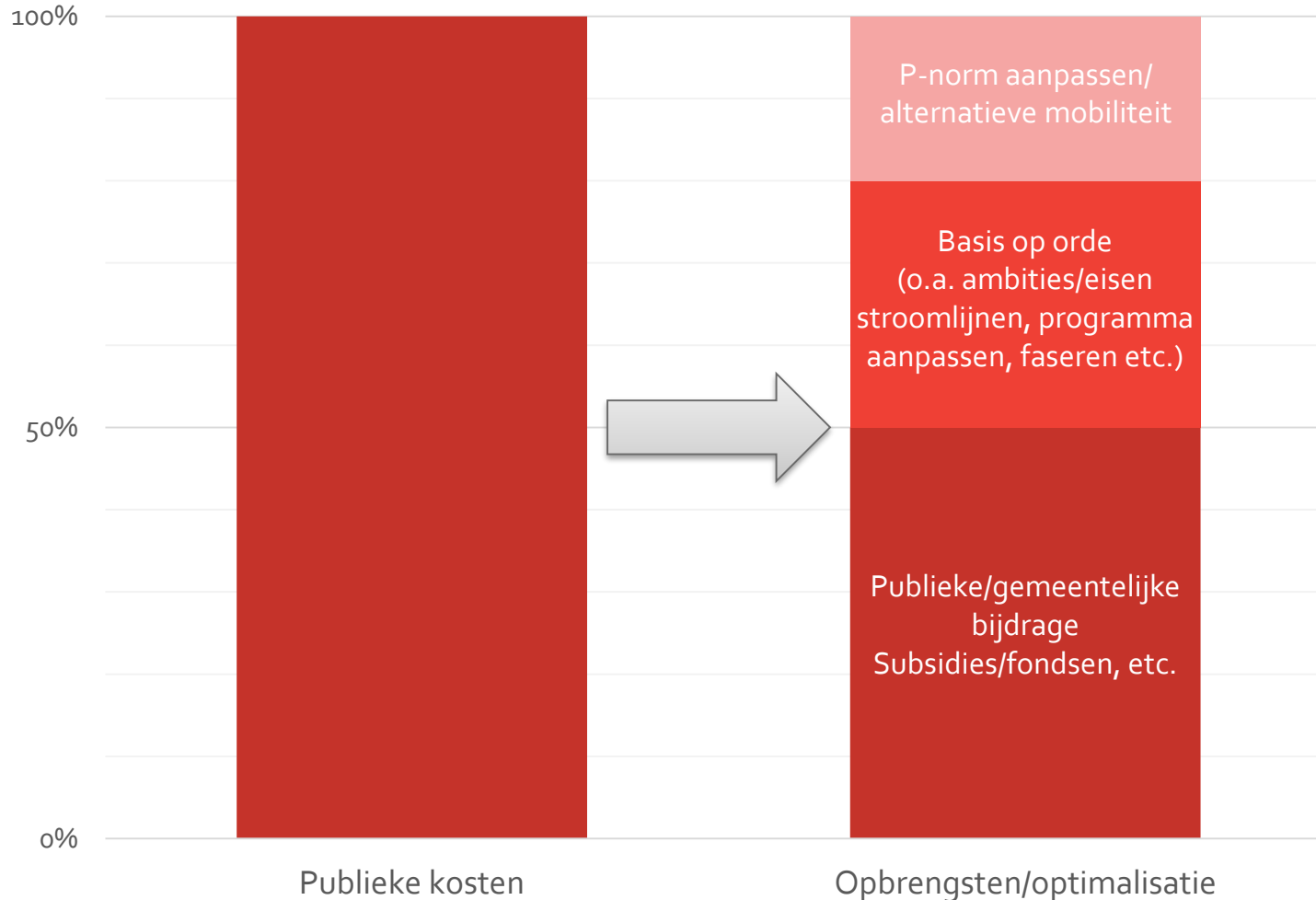


Oplossingsrichtingen*



*Ieder percentage staat voor het aantal gemeenten dat de betreffende oplossingsrichting heeft genoemd

Analyse oplossend vermogen (uit eerder traject City Deal)



Handelingsperspectief publieke partijen bij publieke onrendabele top

volgorde →



1^e orde

Extra geld/verdienpotentie

- Mogelijk maken optimalisatie private business case (meer of ander programma/ opbrengst-potentie verhogen, P-norm ↓)
- Dekkingsmogelijkheden via private partijen borgen (grondopbrengsten, kosten-verhaal en erfpachtconversie)
- Faseren/ opknippen –rendabele delen eerst
- Thematische subsidies verstrekken, fondsen aanspreken
- Bij versnipperd bezit collectieve pot organiseren voor collectieve investeringen (ipv publiek)

2^e orde

Investeringen omlaag/verschuiven

- Zoet-zuur onderling oplossen/ uitruilen programma-onderdelen (evt. bonus-opties)
- Investeringen herzien (bv. openbare ruimte, groen, parkeernorm, gebiedsinfra, etc.)
- (Deels) huidige functies behouden i.p.v. tot volledige herontwikkeling overgaan

3^e orde

Publieke middelen inzetten

- Korting geven op afdrachten en zelf (publiek te legitimeren) kosten overnemen
- Publieke dekking/ gemeentelijke bijdrage
- (Mede)bekostiging grootschaligere investeringen door provincie/regio/rijk
- Afboeken op gemeentelijke boekwaardes (en nemen voorziening/ dichten gaten)



Publieke middelen inzetten?

Mits gelegitimeerd door
maatschappelijke baten van
transformatieproject

- Budget/ dekking vanuit algemene middelen/ reserves/ voorzieningen/ vrijval weerstandsvermogen/ inkomsten aandelenverkoop (bv. energiebedrijf)
- Stedelijk investeringsfonds of vergelijkbare 'pot'. Bv. accrès-regeling (meeropbrengsten alg. uitkeringen Gemeentefonds); of via fonds bovenwijks
- Potten voor grootschaligere investeringen (specials) door Provincie/ regio en Rijk

Nodig: meer geïntegreerde
afweging en koppeling investeringen
infrastructuur en verstedelijking!



Terugkomend in zoektocht naar andere 'potjes': OZB?

Hou rekening met verschil

- Opbrengst i.h.k.v. nieuw vastgoed -> kan substantieel zijn
- Meeropbrengsten bestaand vastgoed -> relatief weinig over weinig

Maar: *nieuwe* OZB is bedoeld voor onderhoud en beheer i.r.t. *nieuw* vastgoed

NL beperkt lokaal belastinggebied -> beperkte OZB-tarifering en niet gebiedsgericht te differentiëren. I.v.m. bv. USA -> Tax Increment Financing (TIF) = optie

Hogere OZB wordt via verdeelsleutel vereffend -> lagere uitkering Gemeentefonds

Inzet meeropbrengst OZB -> nuttig bij nieuw vastgoed -> wel vooral oormerking (!)



4. Conclusies

Onrendabele toppen



In welke mate zijn deze er?

- 78% van de geanalyseerde casussen heeft een publiek tekort
- Ca. € 13.000 per woning

Waardoor worden ze veroorzaakt?

- M.n. door het totaal aan openbare ruimte, plankosten, hoofd- & gebiedsinfra, en sloop- & saneringskosten

Wat is er aan te doen?

1. Extra geld, minder kosten
2. Investeringsen omlaag/ verschuiven
3. Publieke middelen inzetten



Zie ook: Reader Themasesie 19/6 2018 Onrendabele toppen, Programma Stedelijke transformatie:

<https://www.stedelijketransformatie.nl/actueel/stedelijke-transformatie-nieuws/heroverwegen-herschikken-of-verlies-nemen>



Stedelijke Transformatie

Meer ruimte voor wonen

www.stedelijketransformatie.com

Koen Mulder, Damo Holt
& Liesbeth van Walsum

Koen.Mulder@rebelgroup.com

Damo.Holt@rebelgroup.com

Liesbeth.vanWalsum@rebelgroup.com

www.rebelgroup.com

REBEL