



Verdienmogelijkheden

Gebiedsontwikkeling in de nieuwe realiteit

Peter van Rooy
Nationale Conferentie
Gebiedsontwikkeling 31 maart 2011
met dank aan Ministerie van
Infrastructuur en Milieu

NLBW – COMM_P_10_42239



Actualiteit 1

1. **Krimp** al in 1/3 van gemeenten.
2. **Groei** huishoudens op as Amsterdam-Eindhoven.
3. **Regionale verschillen** veel groter (grond 200x).
4. **Te koop** ruim 200.000 woningen (1/3 > jaar).
5. **Leegstand** kantoren ruim 6 miljoen m².
6. **Bouwkosten** hoger door prijzen grondstoffen.
7. **Koopkracht** komende jaren eerder min dan plus.
8. **Energie** eisen strenger.
9. **Binnenstedelijk** gemiddeld tekort 10.000/woning.
10. **Buitenstedelijk** bouwen vergt infrastructuur.

Actualiteit 2

11. **Gemeenten** met grondbedrijven in rode cijfers.
12. **Ontwikkelaars** worstelen met grond en vastgoed.
13. **Accountants** dwingen tot afwaardering miljarden.
14. **Corporaties** fors minder investeringscapaciteit.
15. **Banken** in dilemma massale herfinanciering 2012.
16. **Banken** tot 2018 bezig met solvabiliteit (Basel-3).
17. **Beleggers** zoeken continuïteit en/of rendement.
18. **Particulieren** gaan voor lage prijs of hun droom.
19. **Rijk** megabezuiniging (EMU-schuld 63% BBP).
20. **Mondiaal** strijd om kennis, kapitaal en kwaliteit.

Conclusies 1

1. Klassieke geldstromen zijn voorbij.
2. Oost-Indisch doof aanbodgestuurd bouwen is failliet.
3. Beleidsdominantie en publieke ambitiestapeling zijn contraproductief.
4. Sectorale regelgeving frustreert vernieuwing en vitaliteit.
5. Nieuwe verdienmogelijkheden en nieuw omgevingsrecht zijn nodig.



NEDERLANDBOVENWATER

Verdienmogelijkheden 1

1. Beheer
2. Bestemmingsheffing
3. Bouw
4. Cultuur
5. Delfstoffenwinning
6. Energiebesparing
7. Energieproductie
8. Erfpacht
9. Functieflexibiliteit
10. Garantiefonds



NEDERLANDBOVENWATER

Verdienmogelijkheden 2

11. Gebiedsaandelen
12. Groenaandelen
13. Grondsaldering
14. Infrastructuur
15. Mobiliteit
16. Ondergrond
17. Onderwijs
18. Parkmanagement
19. Recreatie
20. Retail



NEDERLANDBOVENWATER

Verdienmogelijkheden 3

21. Sport
22. Stadslandbouw
23. Streekrekening
24. Tijdelijke bestemmingen
25. Uitzichtrecht
26. Vereniging van eigenaren
27. Waterheffingen
28. Waterveiligheid
29. Zorg
30. ...



1. Beheer

Kans: meer dan 99% van onze ruimte 'is'. Jaarlijks minder dan 1% erbij. Doorontwikkeld beheer manier om geleidelijk kwaliteit toe te voegen.

Dilemma: strakke scheiding beleid, realisatie en beheer. Oververtegenwoordiging beleid. Beheer bij bestuur en politiek niet 'sexy'.

Beleidsimplicatie: ketenomkering richting beheerondersteunend beleid. Stimuleren van gebiedsconcessies met beheerperiode.

Voorbeeld: Watergraafsmeer, Amsterdam.



Watergraafsmeer

Ervaring: verdichting in kader SV Randstad 2040 fysiek mogelijk in combinatie met kwaliteitsverhoging. Schaarste publieke middelen. Ontschotting van slechts twee gemeentelijke diensten al goed voor besparing 10% beheerkosten. Vertaald naar schaal NL naar schatting 1 miljard. Open proces genereert investeringsbereidheid bij ruim 100 MKB-ers.

Beleidsimplicatie: oprekken fiscale mogelijkheden om investerings- en exploitatiekosten te verbinden en versoepeling bouwbesluit (o.a. voor waterwonen).



7. Energieproductie

Kans: door toepassing oneindige energiebronnen aanvankelijk hogere investeringskosten maar fors lagere exploitatielasten. Na 12 jaar per saldo verdienen op brede woon- of werkkosten.

Dilemma: hogere investeringskosten, per kilowatt 6,5 cent SDE-subsidie, bij levering 10 cent belasting en niet ontvankelijk energienetwerk.

Beleidsimplicatie: afschaffen belastingplicht voor kleine producenten, maatwerk omdat biovergisting anders is dan kolencentrale, continuïteit in beleid en oplossing voor netwerk.

Voorbeeld: Stad van de Zon, Heerhugowaard.

Particulier initiatief

Ervaring: afzet van overproductie van energie voor particulieren problematisch door regelgeving, belastingen, weinig toegankelijke netwerken, ongelijke productie en opslag.

Beleidsimplicatie: stimuleren van vernieuwende initiatieven, zoals het geïntegreerd aanbieden van woningen, energievoorziening en mobiliteit. Elektrische auto wordt 's nachts opgeladen met overproductie. Voor € 1600 per maand wonen, energie en automobilititeit.

11. Gebiedsaandelen

Kans: aandelen Nederlandse uitvinding voor aantrekken geld en mentaal eigenaarschap. Beleggers, ondernemers en particulieren met 1000 miljard op zoek naar continuïteit in redelijk rendement. Gebieden nog onderbelicht.

Dilemma: koudwatervrees ondanks succes elders.

Beleidsimplicatie: ondersteunen proces gericht op eerste spraakmakende toepassing in NL.

Voorbeeld: snelwegen met verdien capaciteit uit aanliggende bedrijven, hotels, restaurants, parkeerplaatsen, reclamezuilen en benzinestations. Initiatieven van GB/MKB voor eigen investeringen in A58 en A59 als gebieden.

A58 en A59

Ervaring: files op A58 en A59 zijn remmend voor economie op as Eindhoven-Rotterdam. Voor A58 zijn GB/MKB bereid exploitatie van RWS over te nemen. Voor A59 overwegen GB/MKB vrijwillige verhoging WOZ-waarde van bedrijfspanden, waardoor hogere OZB-afdracht voor investeringen in 'hun' gebied. Mogelijk, in combinatie vervanging afgeschreven bruggen, aanleg 'flood road' ter voorkoming wateroverlast en voor groene verbindingen.

Beleidsimplicatie: wettelijke verankering van gebiedsconcessies en gebiedsaandelen.



13. Grondsaldering

Kans: grond tijdelijk afwaarderen tot reële economische waarde, waardoor ontwikkelingen weer op gang. Als disagio in de boeken indien aannemelijk dat verliezen tijdelijk zijn en in toekomst worden terugverdiend. Achteraf afrekenen beste garantie voor meerwaarde.

Dilemma: actoren ontkennen nieuwe werkelijkheid (nog) en/of kunnen verliezen financieel of emotioneel niet dragen.

Beleidsimplicatie: geen.

Voorbeeld: voor grond nog niet beschikbaar.

Rijnenburg

Ervaring: door (teveel) betaalde grondprijzen komt ontwikkeling niet van de grond, ondanks Utrechtse toplocatie in zuidwest oksel A2-A12. Noodzaak afwaardering of grondsaldering.

Beleidsimplicatie: als rijk oprekken termijnen van bestemmingsplannen met oog op publiekrechtelijk rond krijgen van business cases en natuurcompensatie. Als regio werken met publiekprivate programma-alliantie en privaatparticuliere projectconcessies.

28. Waterveiligheid

Kans: jaarlijkse miljarden voor waterveiligheid deels ook meervoudig te benutten. Initiatieven: parkeergarage als zeewering (Zandvoort), golfbrekende jachthaven (Katwijk), recreatiewoningen (Waterdunen).

Dilemma: waterveiligheid is sectoraal en zo strak georganiseerd dat meebewegen vanuit integraal perspectief lastig is. Het is alles of niets.

Beleidsimplicatie: sturen op doelen in plaats van methoden van meten, tekenen en rekenen.

Voorbeeld: reconstructie boulevard Scheveningen.

Ooijen Wanssum

Ervaring: rijk reserveert gebied voor waterveiligheid bovenstrooms in regio Roermond. Betrokkenen voelen zich dubbel gepakt: eigen ruimte op slot en wateropvang voor anderen.

Beleidsimplicatie: doorbreken rigide waterregels en stimuleren realisatie multifunctioneel 'Toscane om de hoek'. Als rijk kerntaakbudget voor aanpak zwakste schakel inbrengen. Als regio andere helpt hard toezeggen en verlenen van vergunningen voor iconen. Gegadigden: international food lab (nabij Greenport Venlo) en event organisatie voor o.a. André Rieu.

Conclusies 2

1. Verdienmogelijkheden goed voor vele miljarden voor maatschappelijke meerwaarde.
2. Toepassing stuit voor max 50% op sectorale rijksregels uit vervlogen tijdperk.
3. Voor andere helft is het kwestie van willen op regionale en lokale schaal.
4. Waar overheden echt loslaten en luisteren blijkt grote meerderheid bereid tot investering in vitale toekomst.
5. Gebiedsontwikkeling is als (sociaal) innovatieproces actueler dan ooit.



Aanbevelingen 1

Markt: neem de roep om transparantie serieus en doorbreek vastgoedautisme.

Gemeenten: stimuleer ondernemerschap en faciliteer sociale en fysieke innovaties.

Provincies: neem als middenbestuur ruimtelijke verantwoordelijkheid en maak ambtelijk en bestuurlijk vaart met competentieontwikkeling.

Waterschappen: participeer aan voorkant en betrek anderen bij argumentaties voor of tegen.

Aanbevelingen 2

IenM: zet in op fundamentele herziening omgevingsrecht, laat echt los zonder in de steek te laten en maak in kader AC/DC glashelder voor welke locaties het rijk een rol ziet en wat die rol inhoudt. Stop gekoketteer met MIRT-gelden als die er tot 2025 amper zijn.

EL&I: creëer op conceptueel niveau condities voor innovaties. Stop sturing op productniveau.

BZK: erken de rol van gebiedscommissarissen en reageer adequaat op signalen. Stop nationale kop op Europese regelgeving (bouwbesluit).

FIN: denk mee over nieuwe fiscale mogelijkheden zoals gebiedscv's. Stop MKBA-absolutisme.



NEDERLANDBOVENWATER

