

Sessie B

GIZ en GO

Donderdag 7 november

13.00 – 14.00 inloop vanaf 12.45

Den Haag Eventzaal



SITE
Urban Development

***Geurt
van
Randeraat***

Rebelgroup

***Damo
Holt***

Gemeente
Utrecht

***Rianne
Nederhof***

Gemeente
Den Haag

***Eveline
Kokx***

Gemeente
Utrecht

***Marije
Schuring***

Stadkwadraat

***Theo
Stauttener***

SKG

Presentatie 7 11 2019

GIZ

Nieuw, nut en noodzaak



Investerings anders dekken dan vanuit kostenverhaal?
Of, hoe gaan we om met waardestijging bij bestaand en nieuw vastgoed



Oliemolenkwartier
De Nieuwe Stad, Amersfoort

Waardecreatie – extra opbrengsten dekken de kosten o.a. BID Bryant Park

stad²

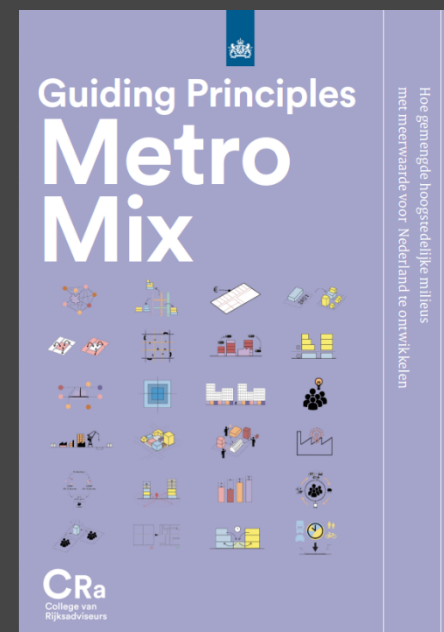


Placemaking



Gebiedsprogrammering

1. Grond en vastgoed loopt steeds meer in elkaar over
2. Waardecreatie bijvoorbeeld in bestaand vastgoed zet de toon voor transformatie
3. Investeerders/placemakers zijn niet de baat-hebbers
4. Nieuwe opgaven vragen om nieuwe collectieven
5. Gebiedsontwikkeling is optimaal gebruik en exploitatie naast productie van functies en nieuwe programma's



Nut, noodzaak en effect

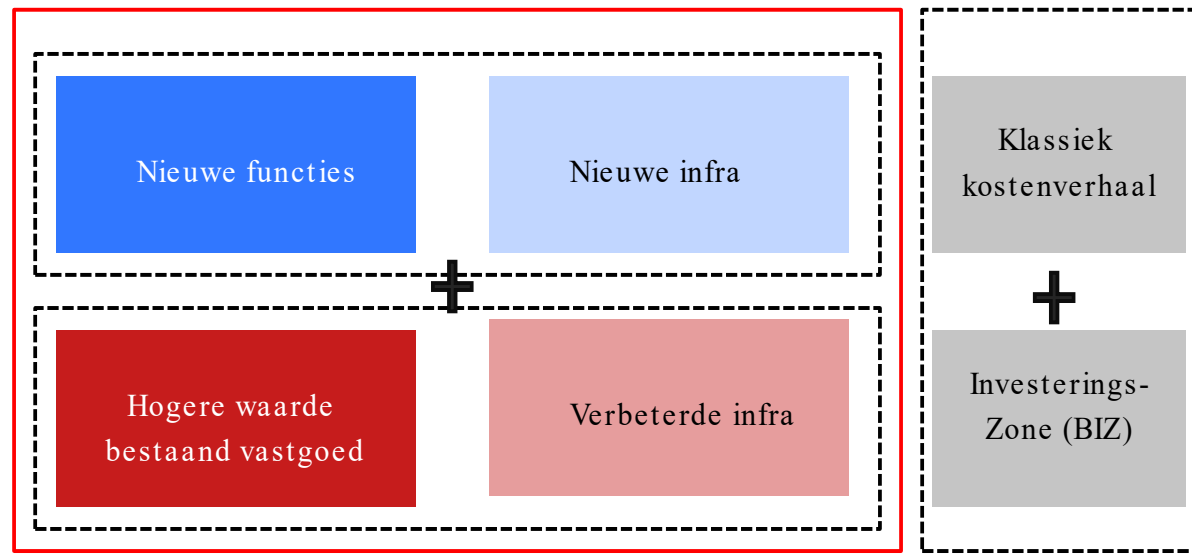
1. Werkt het bestaande onvoldoende?
2. Is bestaand instrumentarium te optimaliseren/verbeteren?
3. Waar en met welk instrument is daadwerkelijk toegevoegde waarde te creëren?
4. Alternatieve bekostiging van gebiedsontwikkeling op waarde schatten in relatie tot benodigde investeringen in onze stedelijke omgeving

(Financiële) waardecreatie gebruiken om gebiedsontwikkeling beter haalbaar te maken



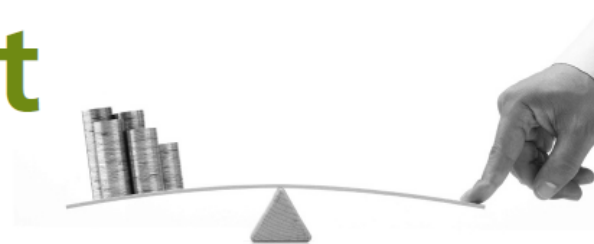
Alternatieve bekostiging Van BIZ – Investeringszone naar GIZ

1. Investeringszone, waarin speciale bijdrage wordt geheven op eigendommen die profiteren van publieke investeringen.
2. Inzetbaarheid voor bestaande markt
3. OZB of erfpacht
4. Combineren van twee regimes



Verbreden van het domein van lokale belastingen

Bepalen betekent betalen



Advies van de Commissie Financiële ruimte voor gemeenten

Eerste conclusies

1. Er is sprake van waardecreatie, die het mede mogelijk maakt investeringen in gebiedsontwikkeling te bekostigen.
2. De bekostiging vanuit bestaande bouw met een gebiedsheffing lijkt complex en gezien geschiedenis (baatbelasting) beter en effectiever via een generieke maatregel (terug investeren in gebied kan en mag!)
3. Samen gaan van nieuw en bestaand vastgoed kan wel bij: Investeringszone die investeringen, bijdragen en financiering rond bepaald specifiek doel combineert.
4. Publiek kader is noodzakelijk voor spelregels condities en bijzonder handelen overheid (bijv. financiering)
5. Financiële regie bij overheid, maar initiatief vanuit markt
6. GIZ kan ook goed een vehikel zijn voor gebiedsmanagement (plint BV) en bij verrekening van programma in langjarige transformatie

GLZ soorten en maten

1. In basis: Generieke OZB-heffing terugploegen/labellen aan gebied i.c.m. bijdragen vanuit nieuw programma
2. GLZ met specifiek doel: verduurzaming, collectieve mobiliteit
3. GLZ voor bepaalde termijn
4. Fasegewijze arrangementen (initiatief/investeringsfase/exploitatie)

Publicaties

Herwaardering van gebiedsontwikkeling: Nieuwe spelregels voor de gebiedsexploitatie

Gebiedsontwikkeling vooruit Nu tijd om door te pakken

Binnenstedelijk bouwen en gebiedsontwikkeling vragen om een nieuwe kijk op samenwerking en financiële spelregels om de nodige investeringen te kunnen bekostigen en tot succesvolle transformatie te komen. Het gaat om de koppeling van verkeerssystemen maar ook het meemaken van place making' en kwartiermakers in de financiën.

Wanneer het ons lukt om kosten van gebiedsontwikkeling te zien als contributie aan de afdracht naar vrijwillige bijdrage, gebruik en waardecreatie is hiervoor de driehoek van wet- en regelgeving. In de aanloop naar de nieuwe Omgevingswet wordt hiernaar recente onderzoek van de Commissie Financiële Ruimte voor Gemeenten opgeleverd.

Theo Stautener & Joop Zijlstra

In toenemende mate bestaat de overtuiging, dat bouwen in de stad het meeste bijdraagt aan een duurzame ontwikkeling, maar ook aan een economie en maatschappelijke ontwikkeling. Het is belangrijk om te weten dat gebiedsontwikkeling een proces is dat

complex en gebiedsontwikkeling is daarin anders meer het leggen van verbanden in de ruimte en optimaliseren van gebruik, zowel van grond als van water, in bestaande of nieuwe gebouwen, van tijdelijke of permanente aard. Deze combinatie maakt dat gebiedsontwikkeling een proces is dat



Foto: Annet Post, Rijkswaterstaat

Bij een discussie over grond is iedereen gebaat

Tenminste, wanneer woorden ook tot daden leiden

Met het rapport 'Grond voor gebiedsontwikkeling' levert de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (Rli) een nieuwe bijdrage aan de discussie over grondbeleid in Nederland. Dat is goed want we bevinden ons op een kruispunt van wegen als het gaat om nieuwe wetgeving, nieuwe vormen van gebiedsontwikkeling en het concreet invullen geven aan een aantal grote opgaven. Daarbij kunnen nieuwe grondbeleid en nieuwe instrumenten waardevolle tools zijn.

De adviezen van de Raad lopen uiteen van zeer concreet tot meer algemeen. Daarbij lijkt het er op, dat bepaalde adviezen redelijk algemeen zijn en blijven 'hangen' in de analyse en juist de concrete voorstellen beter ingebed (hadden) moeten worden. Dat laatste is hard nodig wanneer we willen dat discussie over grondbeleid niet bij praat alleen blijft.

Theo Stautener & Joop Zijlstra

Aan de hand van vier thema's wil dit artikel laten zien waar het rapport om goede bijdrage levert en waar het scherp is in de analyse, waardoor er een kans groter wordt om grondbeleid meer effectief te versterken. Dat laatste is misschien ook niet de bedoeling van het rapport. Maar de reis die hierdoor mogelijk optrekt, draagt niet bij aan het verbeteren van de voorwaardes die nodig is om de opgaven te krijgen voor verbeterde instrumenten.

De Raad legt overigens het aanbevelingen en adviezen in samenhang moeten worden gezien. Mogelijk wordt dan ook door de Raad (ieder wie de raamwerk) een aantal zaken met het hoofd gezien die in dit artikel als kritiek worden benoemd. Als dat het geval is, dan had het advies in ieder geval wat explicieter moeten zijn.

Het Nederlandse grondbeleid moet (volgens ons) meer algemeen worden op - het verbeteren van meer kwaliteit en

organische ontwikkeling door aanpassing van financiële spelregels; - verscherpt en herontwikkeling van de bestaande stad; - meer ruimte creëren voor private gemeenten en gemeenschappelijke gebiedsontwikkeling; - flexibiliteit en mogelijkheden om andere te kunnen anticiperen op veranderingen.

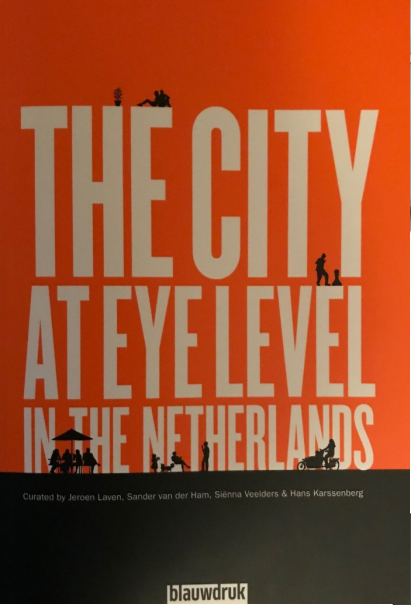
Meer spontane en organische gebiedsontwikkeling

De Raad geeft aan dat haar belangrijkste advies is, dat instrumenten van het grondbeleid beter moeten aansluiten op de Omgevingswet. Ze geeft daarbij aan dat de aandacht (in de toekomst) daarbij vooral uitgaat naar aanpassing van de omgevingswet. Ze lijkt daarbij vooral te gaan om de discussie die zich richt op nieuwe spelregels voor een meer organische en spontane gebiedsontwikkeling. Veel gemeenten hebben 'buiten de wet' bijbehorende instrumenten. Daarbij wordt gebruik voor een specifiek soort in de ruimtelijke ordening om meer ontwikkelingsmogelijkheden

ook ruimte te maken voor innovatieve technologie en innovatie van financiële spelregels aan te passen (in rapport 'Van den Brand en Stautener' 2019). Het gaat dan niet alleen om het maken van nieuwe instrumenten, maar juist ook om de vraag wanneer ze worden toegepast.

De Raad aan wel in de meer flexibiliteit en ruimte maar het is niet meer gemeenten in hun kostenverhaal en ze plots terecht voor een regionale infrastructuur bijdrage. Maar de reden analyse rondom meer flexibiliteit en bijbehorende financiële spelregels voor de Raad en vraag, is er veel!

Er zijn tal van projecten, experimenten en initiatieven en ook de Raad geeft de klemmer onder zijn ingang. Concreet conclusie daarbij is, dat het mogelijk moet worden om gemeenten in gebiedsontwikkeling mogelijk te maken waarbij kosten en baten kunnen worden (en dus gedeeltelijk) in de tijd. Zowel de exploitatiebijdrage als het investeringsprogramma zijn in deze fase voorlopig van aard. In tijdschaal op basis van de discussie.



stad²



Van Stad
Maken naar
Stad Zijn:
Een Manifest met 200
Publieke Ontwikkelars

www.stipo.nl
contact@stipo.nl

Kostenverhaal *versus* organische groei ?!

Adequaat kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling in de nieuwe omgevingwet

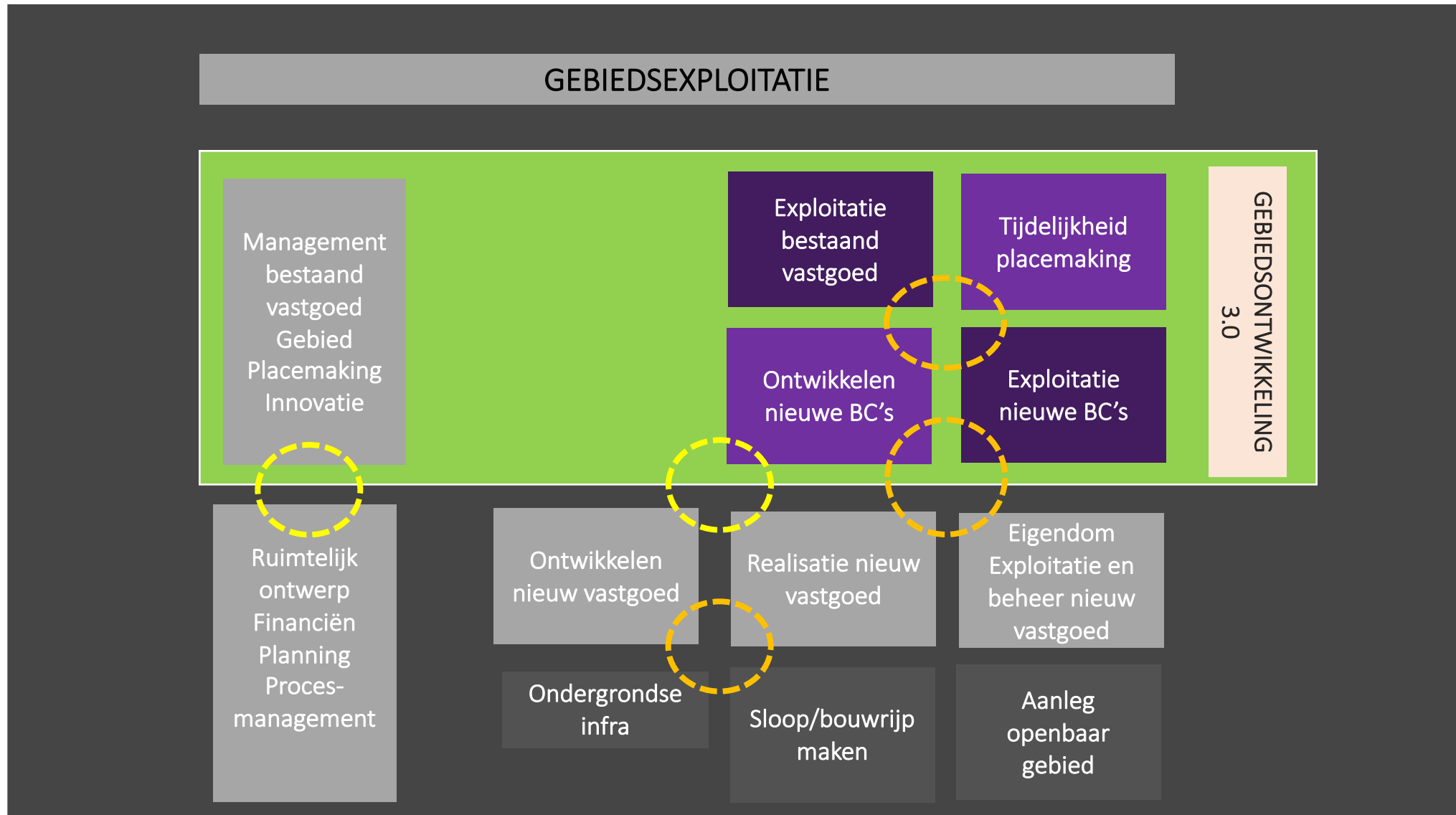


Conclusies en samenvatting Essay
Joop vd Brand & Theo Stautener

stad²

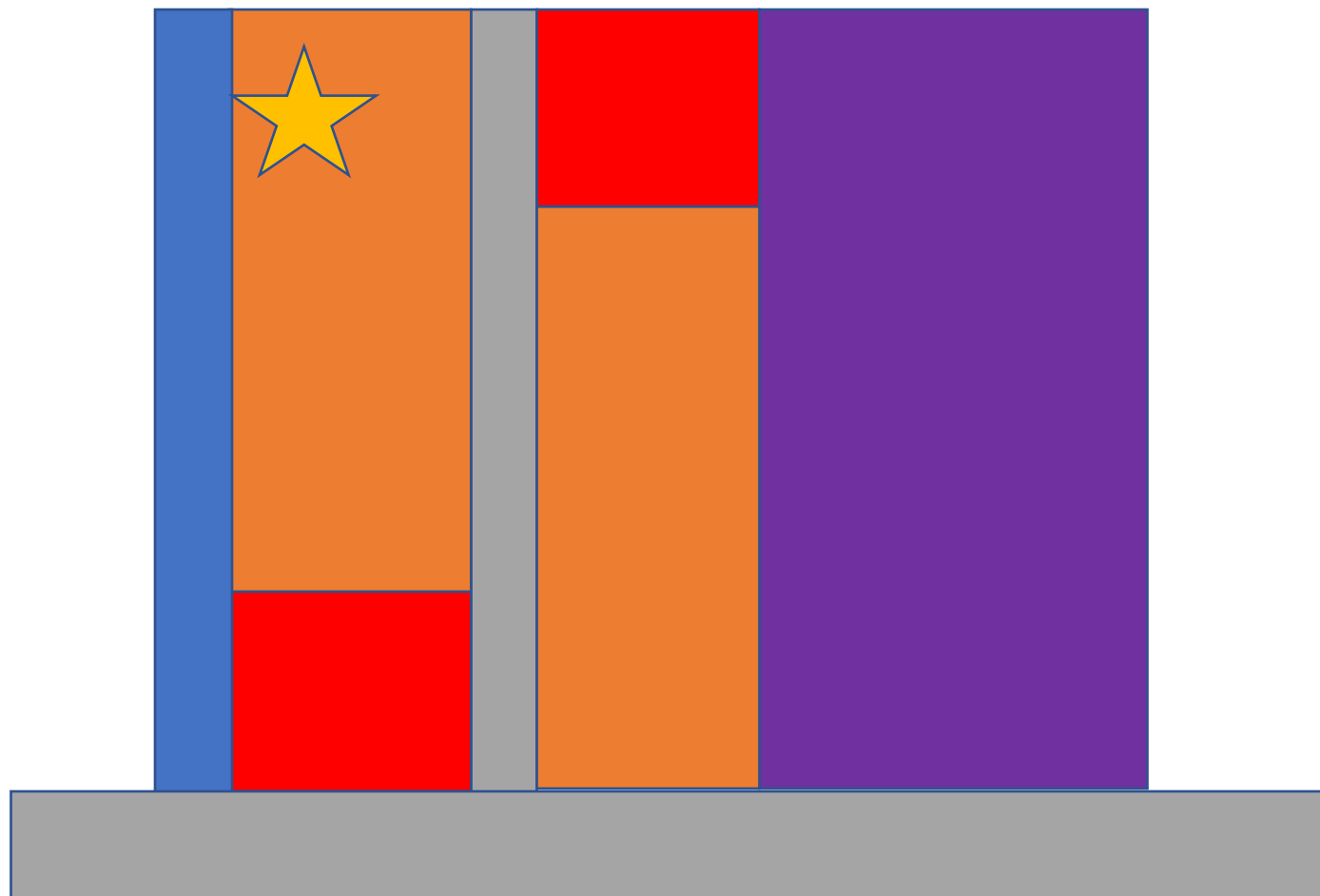
Grondzaken in de Praktijk
Diverse art. Stadkwadraat

GEBIEDSONTWIKKELING GEBRUIK + EXPLOITATIE



Vraagstukken uit de praktijk

Denkt u met ons mee?



Beeldbepalend gebouw

Te handhaven
vastgoed (woningen
en kantoren)

Winkelcentrum met
parkeerterreinen

Te herontwikkelen
vastgoed
(bedrijfsbebouwing)

Water

Infrastructuur
(onder- en
bovengronds)

Wat kenmerkt het gebied

- Weinig grondpositie bij gemeente
- Negatieve BC voor individuele ontwikkelende partijen
- Divers beeld aan eigenaren (particuliere woningen, belegger winkelvastgoed etc.)
- Gewenste ontwikkeling vraagt om herverkaveling

Onze vragen

- Fysiek: hoe bepalen we de geografische afbakening van het gebied? En waarom?
- Inhoudelijk: welke focus brengen we aan, hoe waken we voor stapelen van ambities en belangen?
- Relaties en omgeving: welke partijen aan tafel, wanneer en waarom?

SITE
Urban Development

***Geurt
van
Randeraat***

Rebelgroup

***Damo
Holt***

Gemeente
Utrecht

***Rianne
Nederhof***

Gemeente
Den Haag

***Eveline
Kokx***

Gemeente
Utrecht

***Marije
Schuring***

Stadkwadraat

***Theo
Stauttener***

SKG