

Twynstra Gudde

Versnellen transformatie met verhandelbare bouwrechten

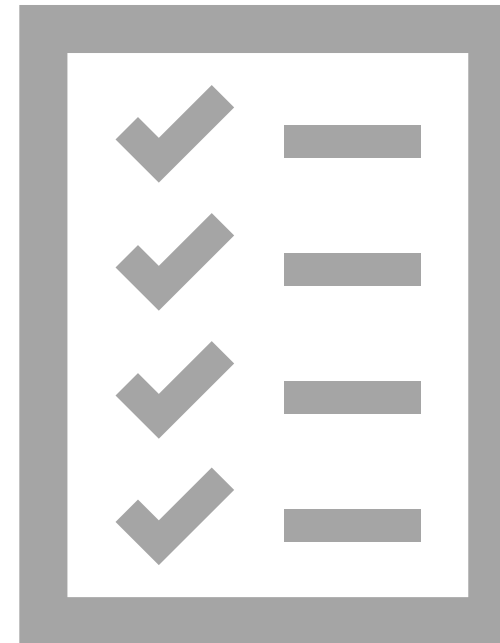
Workshop 11 april

Gregor Heemskerk, Daniëlle van Steeg



Agenda

- Voorstelronde
- Verhandelbare bouwrechten versus ruilverkaveling
- Praktijkcases
 - Greenport Ontwikkelingsmaatschappij
 - Westvoorne
 - Veluwe Vakantieparken
- Bruikbaarheid bij stedelijke transformatie



Twynstra Gudde



Opgericht in 1964 door Andries Twijnstra en Arie Gudde

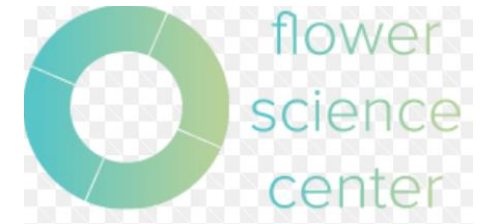
- onafhankelijk
- vooruitstrevend
- in bezit van de medewerkers
- ca 300 consultants en managers
- onderdeel van Cordence Worldwide

Vier kerncompetenties

- Project- en programmamanagement
- Veranderkunde
- Organisatiekunde
- Samenwerkingskunde



Adviesgroep Ruimte, Economie en Wonen



Brabantse Ontwikkelings Maatschappij



Brainport Industries Campus

Verhandelbare bouwrechten versus ruilverkaveling

Overeenkomsten

- Alternatief voor actieve grondpolitiek: geen grondeigendom overheid benodigd
- Gemeenschappelijkheid
- Financiering en verrekening
- Overheid faciliteert en markt investeert, daarbij is de overheid afhankelijk van initiatieven uit de markt

Verschillen

- Bij ruilverkaveling geen tussenkomt overheid
- Bij ruilverkaveling is er afhankelijkheid van overeenstemming tussen meerdere eigenaren

Green Park Aalsmeer



- Kassengebied technisch en economisch verouderd. Verrommeling gebied.
- Aalsmeer en Uithoorn moeten meebetalen aan nieuwe N201
- 20 jaar geleden was behoefte aan nieuwe bedrijfskavels rondom Veiling Flora Holland
- Oprichting Ontwikkelingsbedrijf BV met 2 publieke aandeelhouders
- **Badkuip - 100 miljoen euro**

Landelijke opgave buitengebied / agrarisch vastgoed

- Vrijkomend agrarisch vastgoed structureel landelijk issue:
 - 16.000 tot 24.000 bedrijfsbeëindigers tot 2030
 - 24 miljoen m² vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouwen
 - 8 miljoen m² vrijkomende gebouwen met woonfunctie
 - Meer dan de helft dateert van na 1970

(Bron: Alterra)

Aanleiding en probleemstelling

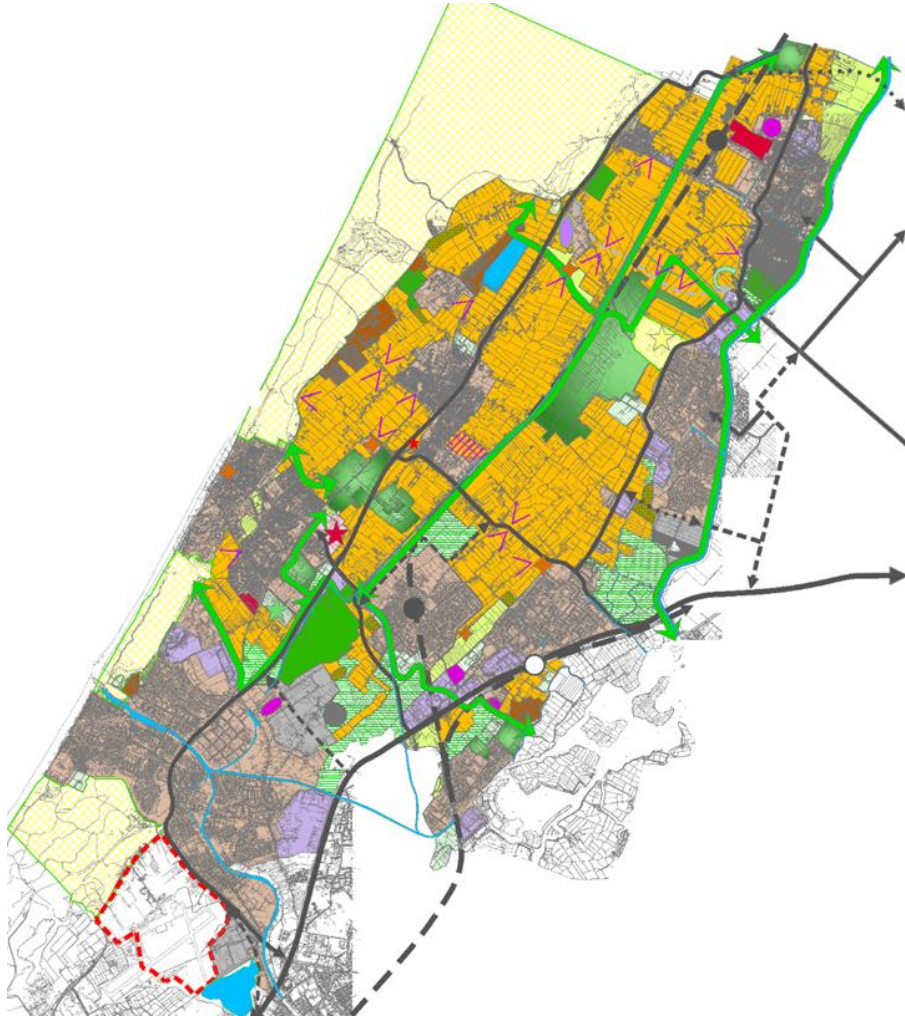
- Ruimtelijk economische ontwikkeling van het (landbouw)gebied zit op slot: **bepaalde vraag**
- (Vermeend) eigen vermogen van ondernemers zit in het agrarisch vastgoed (pensioen in bedrijf) waarbij de verkoop- en verhuurbaarheid slecht is
- **Leegstand** is aanzienlijk
- **Effect van huidige ruimte-voor-ruimteregeling is beperkt** omdat de opname van nieuwe woningen (verdienpotentie) beperkt is
- Het agrarische buitengebied wordt geconfronteerd met een hoge mate van leegstand en verrommeling. Zonder ingrijpen ontstaat verdere verrommeling en blijft gebied op slot zitten

Huidig instrumentarium: Ruimte voor Ruimte regeling

- Regeling is opgezet omdat **geld ontbreekt voor sanering van ongewenste situaties**
- Het **slopen van opstallen en verhardingen van een bedrijf** dat beëindigd en/of verplaatst is. Dit **in ruil voor het bouwen van een of meer compensatie woningen**. Het aantal woningen wordt bepaald aan de hand van de te compenseren kosten en de mogelijkheden om te komen tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering
- **Landschappelijke winst** door herinrichting / versterken beeldkwaliteit door goede keuze aard en omvang bebouwing
- **Winst voor ondernemers**: planologische medewerking of elders compensatielocatie (ondernemers kunnen kiezen voor zelfrealisatie of financiële compensatie)
- Alleen gebouwen en waardedaling grond compenseren

Greenport Ontwikkelings- maatschappij Duin- en Bollenstreek

Duin- en Bollenstreek



- Vermindering teeltareaal door **oprukkende woningbouw** vanuit Den Haag, Leiden en Amsterdam
- Verlies aan 1e klas bollengrond
- **Noodzaak tot schaalvergroting** (verkaveling moderniseren)
- **Leegstand** en verrommeling

Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek

- Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) is een **besloten vennootschap** met vijf gemeenten als aandeelhouders: Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen (uitvoerend grondbedrijf, opgericht 2010)
- **Doelstelling:** vitaal landschap en vitale economie
- Beleidskader is de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek. **Gemeenten en provincie zijn verantwoordelijk voor het ruimtelijk beleid**, waaronder vaststelling van de ISG, bestemmingsplannen en besluiten over ruimtelijke ontwikkelingen.
- GOM werkt zonder winstoogmerk, met een gesloten financieel systeem. Er kan niet meer worden uitgegeven aan herstructurering dan de verdien capaciteit. Inkomsten uit locatieontwikkeling voor woningbouw zijn de belangrijkste inkomstenbron.

Aanpak Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek

- Maatregelen herstructurering vergen **investering van 200 miljoen euro**: behouden 2625 ha 1e klas bollengrond, opruimen 70 ha vastgoed en bouwbestemmingen, herverkavelen 400 ha teeltareaal, herontwikkelen 20 ha glastuinbouw, realiseren 10 ha bedrijventerrein handel en toelevering, landschaps- en natuurimpulsen
- GOM beschikt over **600 woningbouwtitels (verhandelbare bouwrechten)**. Grondwaarde circa 330.000,- per woning dus beschikbaar vermogen 100 miljoen
- Ruimte voor Ruimte regeling heeft een badkuip, GOM niet. GOM gaat pas herstructureren als er woningen zijn verkocht
- Kern van de regionale structuurvisie: herstructureren en het toevoegen van 600 woningen (opgenomen in provinciale verordening met **bouwverbod in het buitengebied**): Greenport woningbouwtitel

Ontwikkelingsmaatschappij Duin- en Bollenstreek

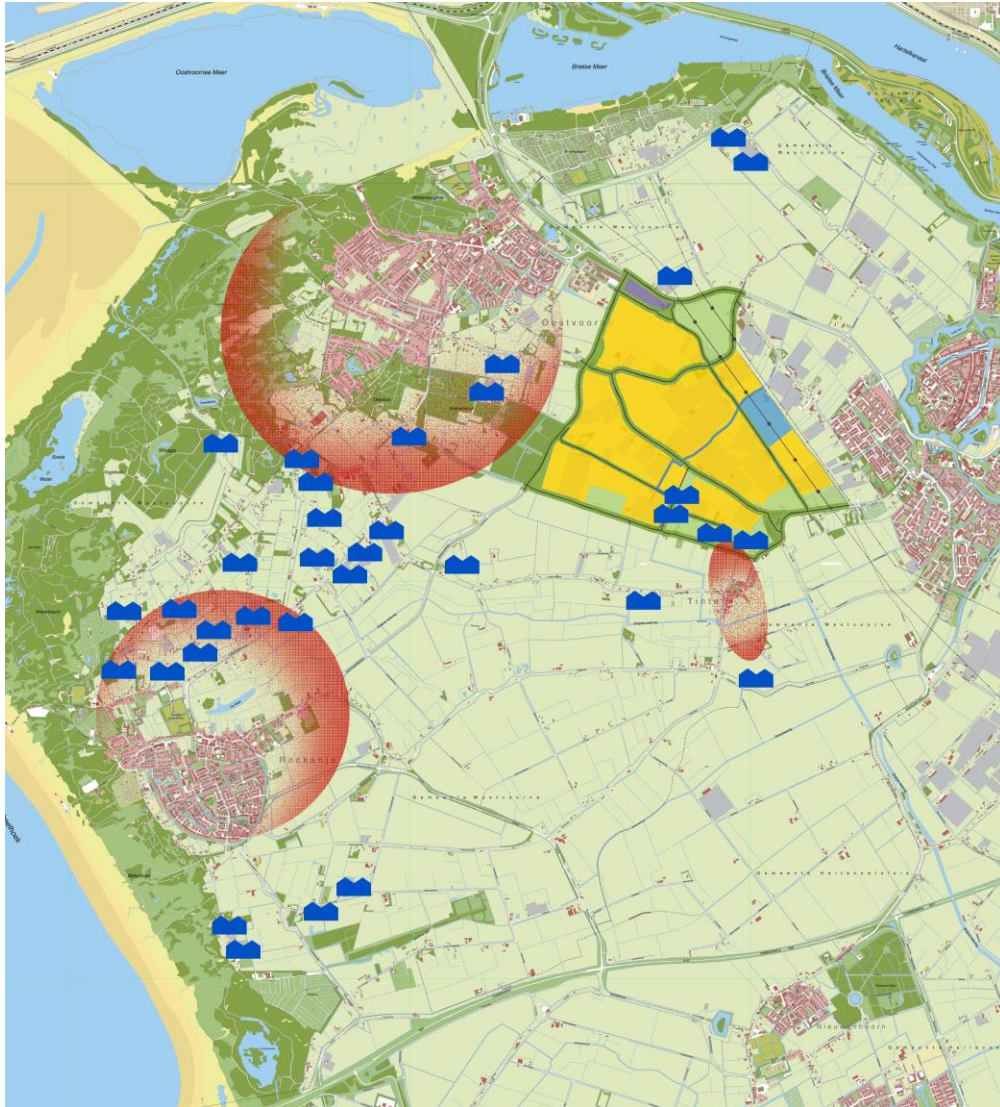
- **Bollengrondcompensatie:** bij onttrekken (herbestemmen) van gronden met teeltbestemming, wordt de oppervlakte volledig terug gemaakt binnen het herstructureringsgebied. De kostprijs daarvoor is verschuldigd: € 40 / m²
- **Greenportwoningen.** Enige uitzondering op "geen verstedelijking" buitengebied: maximaal 600 (vrijstaande) woningen. Kostendrager voor herstructurering. Bij woonbestemming is aankoop bouwtitel verschuldigd: € 275 / m²
- **Verstrekken van vergoedingen:** op basis waarde opstal, waardedaling grond, transformatiekosten



Glassanering

Gemeente Westvoorne

Glassanering Westvoorne



De gemeente Westvoorne wil de verrommeling van het verspreid liggend glas in het buitengebied tegengaan en de binnenduinrand en het open polderlandschap herstellen.

Uitgangspunten:

- Duurzame toekomst glastuinbouw (Tinte) (55 ha glas)
- Opruimen glas buitengebied:
 - 25 ha fysiek glas
 - 40 ha papieren glas
- Hoogwaardig wonen:
 - 66 woningen toegevoegd
 - 21 woningen omgezet van bedrijfs- naar burgerwoning

Samenhangende opgave

Losse elementen zonder resultaat:

- Aanwijzen glasintensiveringsgebied
- Uitspreken wens saneren glas
- Mogelijkheid Ruimte-voor-Ruimte regeling

Reden:

- Onvoldoende verdienmogelijkheden voor de glastuinbouwbedrijven uit de verkoop van woningbouwkavels op de saneringslocaties

Kader:

- Structuurvisie glasherstructurering met woningbouwregeling, de zogeheten compensatiewoningen
- Looptijd 10 jaar

Financiering

Uitgangspunt sanering:

- Geen negatief resultaat ten opzicht van huidige bedrijfsvoering.

Financiering:

- een subsidie (3.5 miljoen euro) van de Provincie voor de sanering van het glas in het buitengebied,
- de verkoop van gronden en glaseenheden voor nieuw glas in het glasintensiveringsgebied Tinte
- de ontwikkeling van woningen (door particuliere ontwikkelaars)

In de praktijk

- **Maatwerk** per ondernemer of een cluster van ondernemers middels anterieure overeenkomsten
- Sloop (fysiek) glas en overige bedrijfsbebouwing
- Planologisch wegbestemmen van het zogeheten papieren glas
- Toekennen woningbouwrechten op basis van taxaties op marktwaarde (niet m2 bedrijfsbebouwing)
- Compensatiewoningen gesitueerd op locatie
- Kosten sanering worden gedekt door de compensatiewoningen



Vitale Vakantieparken op de Veluwe

Programma Vitale Vakantieparken



VITALE
VAKANTIE
PARKEN

Het realiseren van een divers en kwalitatief goed aanbod van vakantieparken,
dat een sterke schakel vormt in het hele toeristisch-recreatieve aanbod van de Veluwe

Doel

Opgaven

Thema's

Activiteiten

Basis



Bestuursakkoord Vitale Vakantieparken Veluwe 2017-2021

Afspraken over hoofdlijnen en -richtingen van beleid en inzet mensen en middelen

		Parken	%
1	Ermelo	95	20
2	Apeldoorn	70	15
3	Barneveld	65	14
4	Ede	60	13
5	Putten	56	12
6	Nunspeet	55	12
7	Epe	31	7
8	Elburg	12	3
9	Heerde	11	2
10	Harderwijk	9	2
11	Oldebroek	8	2
		472	

Marktfalen bij vakantieparken

Bij marktfalen faalt de marktwerking. Dat is het geval op de Veluwe ten aanzien van verouderde vakantieparken. Marktpartijen investeren niet voldoende in het revitaliseren van verouderde vakantieparken, gericht op recreatief-toeristisch gebruik. Verschillende **factoren** liggen hieraan ten grondslag:

- Te **weinig vernieuwing**; de achterstand tot de consumentenvraag is groot.
- Vaak **complexe eigendomsverhoudingen** (uitponding) en pacht- en huurrelaties die een belemmering zijn voor vernieuwing.
- Kleinschalige structuur van parken met weinig fysieke mogelijkheden tot uitbreiding (**ligging in waardevolle natuurgebieden**).
- Terughoudendheid van financiers om te investeren of leningen te verstrekken in deze sector.
- Er worden nog steeds **nieuwe parken bijgebouwd**.

Complexe eigendomsverhoudingen (Tonselse Veld)

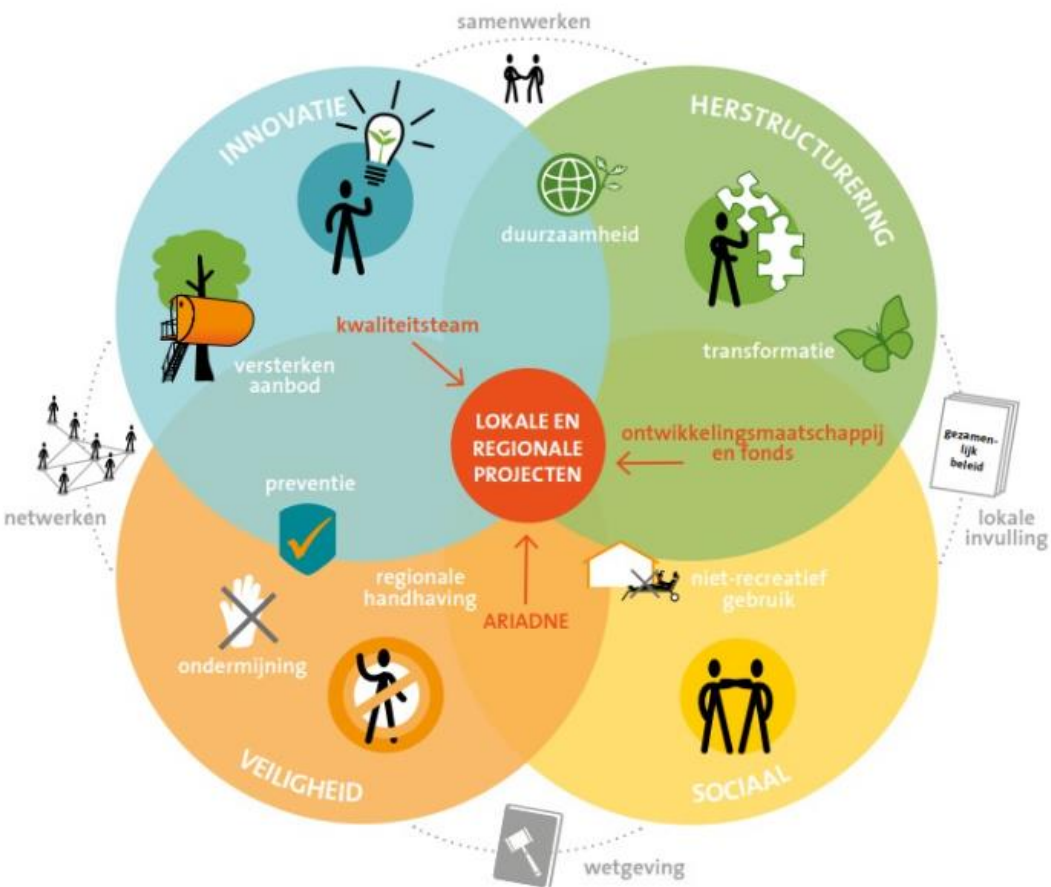


Waarom een ontwikkelingsmaatschappij?

- De gemeenten Apeldoorn, Barneveld, Ede, Elburg, Ermelo, Epe, Harderwijk, Heerde, Nunspeet, Oldebroek en Putten en de provincie Gelderland werken al enige jaren samen in het **Programma Vitale Vakantieparken Veluwe**.
- De **samenwerking** heeft als **doel** het realiseren van een **divers en kwalitatief goed aanbod** van vakantieparken dat een sterke schakel vormt in het gehele toeristisch recreatieve aanbod van de Veluwe.
- In de afgelopen jaren is door het Programma en de gemeenten actief ingezet op de verschillende opgaven. In de **herstructureringsopgave** is gebleken dat met de **bestaande instrumenten** (kostenverhaal, Wet voorkeursrecht gemeenten, etc.) **niet voldoende effect** wordt gesorteerd.

Vitale Vakantieparken op de Veluwe

Oprichting Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken



Wat gaat de ontwikkelingsmaatschappij doen?

- OMVV bestaat uit twee onderdelen: een ontwikkelbedrijf en een fonds.
 - Het **fonds** stelt financiële middelen beschikbaar aan partijen zodat die partijen projecten kunnen uitvoeren.
 - Het **ontwikkelbedrijf** van OMVV kan zélf projecten uitvoeren, die bestaan uit onder andere verwerving, investeren in vastgoed, beheer van vastgoed en verkoop van vastgoed.



Financiële brandstof

- Provincie Gelderland stelt **4 miljoen** beschikbaar
- Alternatieve financiële brandstof in de vorm van **woningbouwtitels** was in de eerste fase niet haalbaar (wordt nu wel verder onderzocht op haalbaarheid)
- Daarom is de **slagkracht** van de ontwikkelingsmaatschappij vooralsnog beperkt

Discussie

Zijn verhandelbare bouwrechten
ook toepasbaar in stedelijk
gebied?

Wij werken aan
kleine en grote
ruimtelijke
opgaven

Meer praktijkcases op
www.twynstragudde.nl