

TER ZAKKE

INGANG

VATA

BAKKERIJ
VATAN

Stedelijke Herverkaveling

Positionering wettelijke regeling
stedelijke herverkaveling

VVG-congres Mei 2014

DRONDEN
RUILLEN
DE STAD

kadaster

feitelijk verrassend

Stedelijke herverkaveling

Wie ben ik?

- ❑ Guido Kuijer (Senior Projectadviseur & Lid Commissie Stedelijke Herverkaveling)
- ❑ Kadaster: uitvoerende taak herverkaveling landelijk gebied (WILG)



Doel van de presentatie

- ❑ Stand van zaken mbt wettelijke regeling SH

Wat wil ik u meegeven?

- ❑ Wettelijke regeling is in de maak; instrumentele invulling van 'gebiedsontwikkeling nieuwe stijl'

kadaster

Stedelijke herverkaveling

Een jaar vol ontwikkelingen...

- ❑ Nationaal Proefprogramma Stedelijke Herverkaveling
- ❑ Studie “Vaart brengen in gebiedsontwikkeling met stedelijke herverkaveling”
- ❑ Stortvloed aan artikelen, debat, bijeenkomsten etc
- ❑ 2^e helft 2013: groot aantal initiatieven tav stedelijke herverkaveling
- ❑ 2^e helft 2013: Commissie Stedelijke Herverkaveling
- ❑ Mei 2014: Rapport “Grenzen Verschuiven”



Stedelijke Herverkaveling



Grenzen Verschuiven

- ❑ Stedelijke herverkaveling iserschikking van onroerende zaken om gewenste ontwikkeling mogelijk te maken;
- ❑ Uitgangspunt is vrijwilligheid (verleiden); stok achter de deur is nodig; Privaat-private manier van ontwikkeling;
- ❑ Alleen bij voldoende groot draagvlak & past bij ruimtelijk kader
- ❑ En rechten van een ieder goed gewaarborgd zijn; een ruilplan gemaakt en een Lijst Geldelijke Regelingen opgesteld
- ❑ Hiertoe toetst de gemeente of de initiatiefnemers een goed plan afleveren!

kadaster

Stedelijke Herverkaveling

Stand van zaken

- ❑ Consultatieronde afgerond;
 - VNO/NCW, AEDES, IPO, VNG, NEPROM, Kadaster, Experts
 - 2 Essays over nut-, en noodzaak
- ❑ Rondetafeldebat (3 april) en AO (16 april) Vaste Kamercommissie Infrastructuur & Milieu
- ❑ In mei formeel aangeboden aan Minister Schultz & voorzitter VNG (Annemarie Jorritsma)
- ❑ Opdracht nadere detailuitwerking verwacht vanuit I&M
- ❑ Eind dit jaar wetvoorstel naar Tweede Kamer

Stedelijke herverkaveling – Consultatie

Debat over positionering

- ❑ Nut-noodzaak discussie op expert niveau; (objectief te voeren?)
- ❑ Erg vanuit de bestaande fauteuil gedacht; nogal wat disciplinaire schotten
- ❑ Stedelijke herverkaveling kent ideële thema's
 - Waardebepaling
 - Zelfrealisatie
 - Inbreuk op het eigendomsrecht
 - Rol van de overheid bij gebiedsontwikkeling
 - Invulling van 'post-apocalyptisch' gebiedsontwikkeling

Stedelijke herverkaveling

Wettelijke Regeling? Enkele opties...

- ❑ Direct integraal in de omgevingswet (2018);
- ❑ Experimentenwet a la BIZ en experimenten opzetten;
- ❑ Herziening & aanpassing van de WILG, later (2018) opnemen in Omgevingswet
- ❑ Opnemen in de volgende trance van de Chw?
- ❑ Aparte wet voor Stedelijke herverkaveling, later (2018) opnemen in Omgevingswet

Stedelijke herverkaveling – Wat valt op?

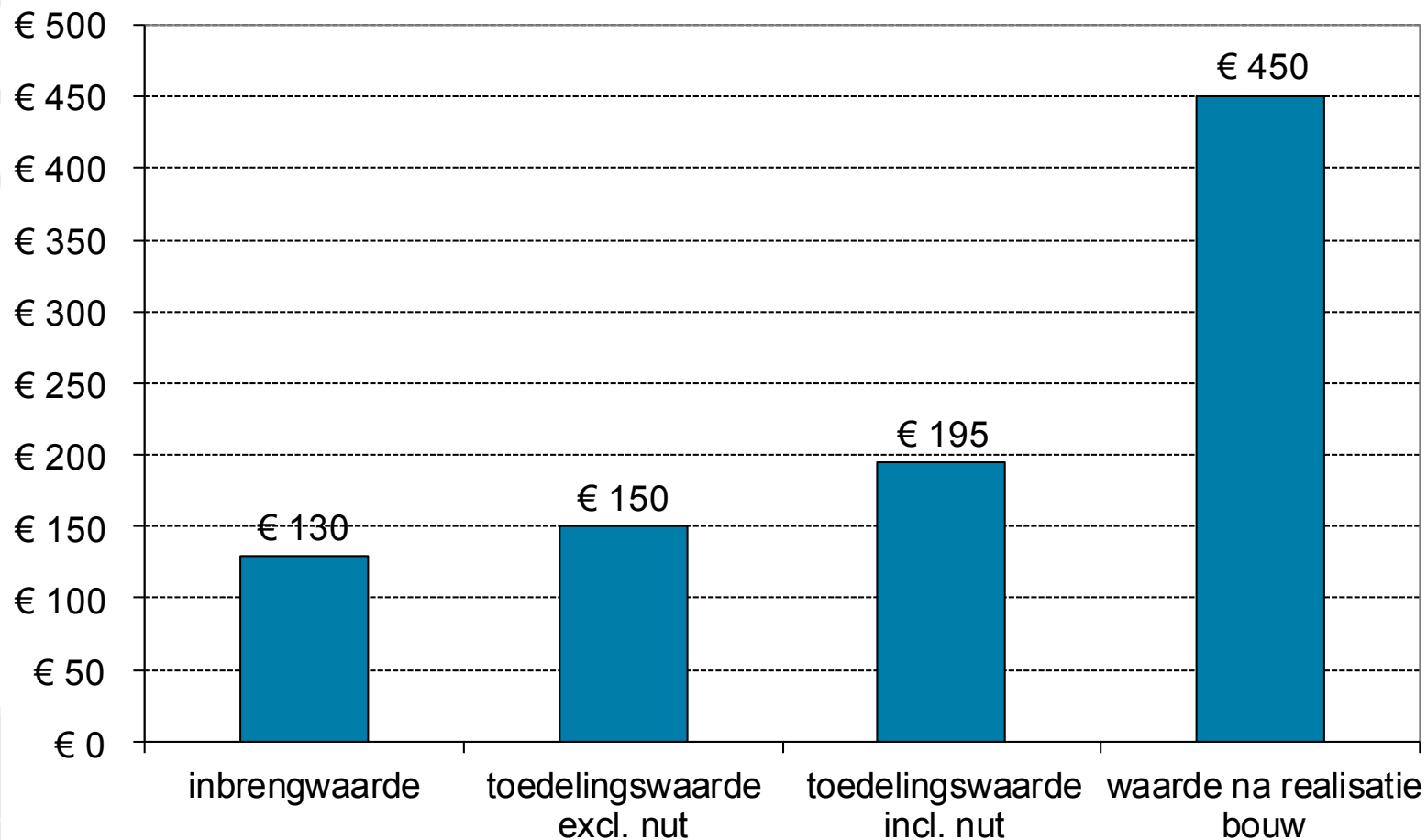
Praktijk is volop in beweging

- ❑ Initiatieven in veelvoud; zowel publiek als particulier;
- ❑ Vanuit meerdere disciplines aangehaakt bij stedelijke herverkaveling;
- ❑ Geografische spreiding in Nederland;
- ❑ Initiatieven heel concreet tot heel abstract;
- ❑ Dekken bijna alle RO-thema's;
 - Recreatiewoningen
 - Glastuinbouw
 - Effecten Krimpregio's
 - Leegstand Detailhandel
 - Herstructurering bedrijventerreinen
 - Transformatie opgaven
 - Leegstand Kantoren
 - Herstructurering woningvoorraad

Stedelijke herverkaveling Financieel rendabele herontwikkeling?

ir. Michiel Bonke (PAS bv)

Waardeverandering bij gebiedsontwikkeling



Stedelijke herverkaveling

Hoe houd je waardevermeerdering in het gebied? (value capturing)

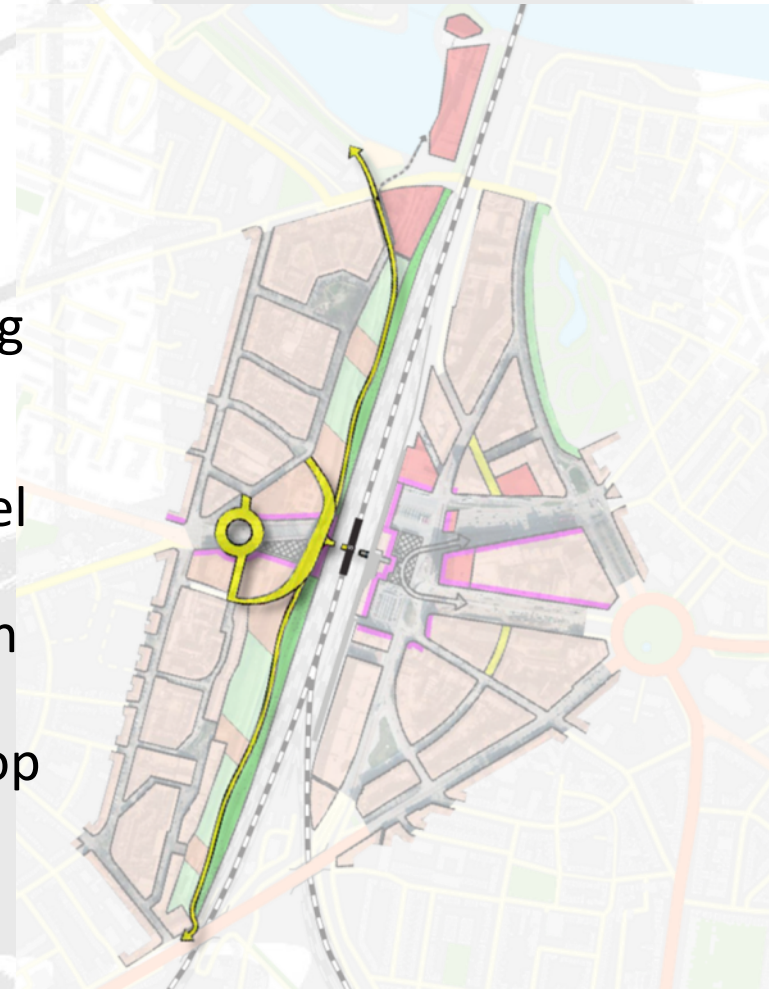
1. grond (en evt. vastgoed) wordt geruild
2. eigenaren worden gecompenseerd voor
 1. over- of onderbedeling
 2. functiewijziging van het ingebrachte en toebedeelde
 3. locatie
3. taxatie van grond- en vastgoed is van groot belang

Hamvraag: wie heeft recht op de waardevermeerdering van de grond?

De praktijk - Westzijde stationsgebied Nijmegen

Problematiek gebiedsontwikkeling stationsgebied

- Gemeenschappelijke wens goede oost-west verbinding & tweezijdige ontsluiting station
- Wederzijdse afhankelijkheid van investeringen (entree, voetgangerstunnel en openbare ruimte)
- Gemeente of andere partij kan kosten en risico's niet alleen dragen
- Bij organische ontwikkelstrategie risico op gebrekkige samenhang & kosten-inefficiëntie



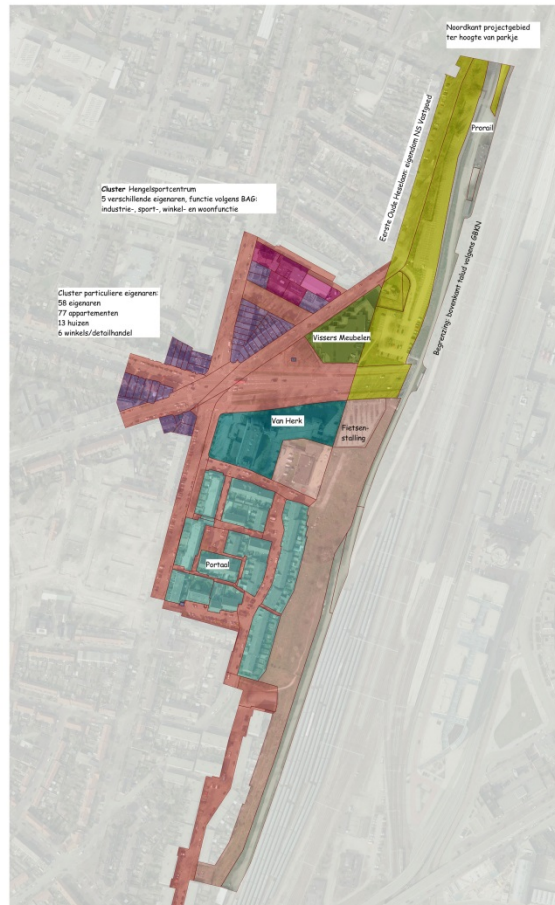
Westzijde stationsgebied Nijmegen

Uitwerking drie varianten / scenario's:

1. Kwaliteit openbare ruimte
2. Verkeersafwikkeling
3. Maximaal rendement

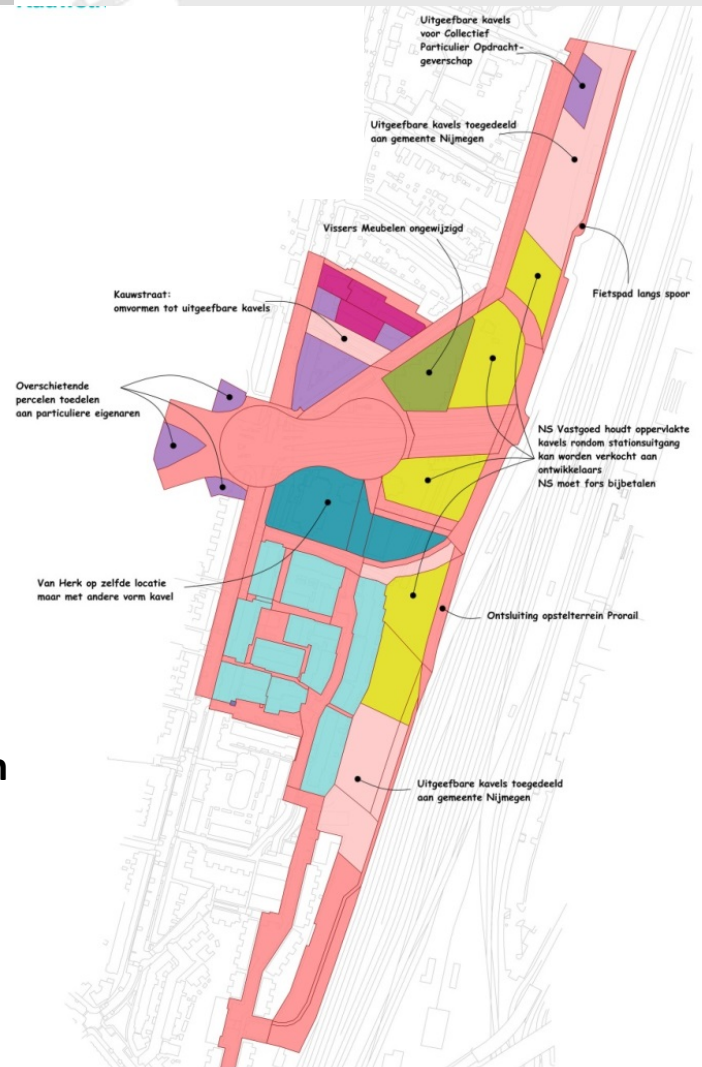


variant “Maximaal uitgeefbaar”

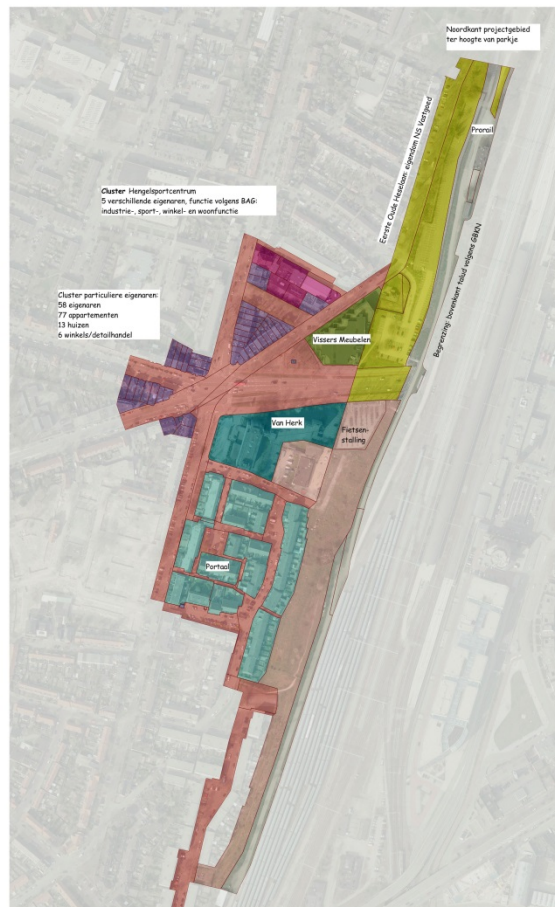


30% uitgeruild

Kleinste aantal partijen betrokken in de uiteindelijke ruil: NS, ontwikkelaar X, gemeente, Prorail



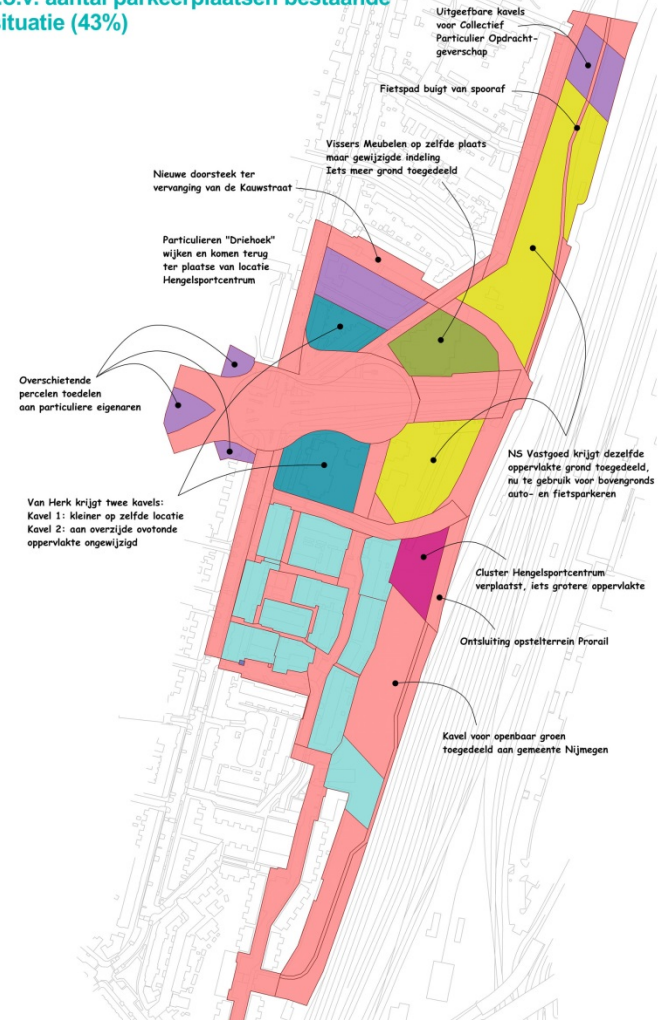
variant “Optimaal verkeer”



36% uitgeruild

**Groter aantal partijen
betrokken in ruil: ook
particuliere
woningeigenaren,
particuliere bedrijven**

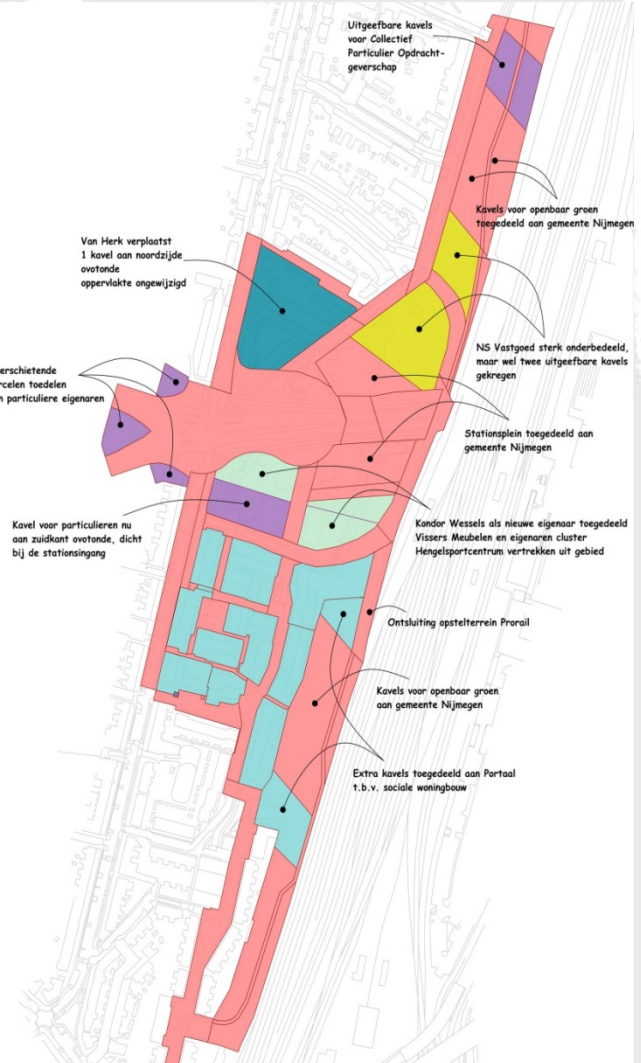
**o.v. aantal parkeerplaatsen bestaande
situatie (43%)**



PAS bv
Consultancy & Interim
PLANECONOMIE & GEBIEDSONTWIKKELING



**Alle partijen betrokken
in ruil en uitkoop:
Uitkoop particuliere
bedrijven
Woningcorporatie en
nieuwe ontwikkelaar
kopen grond**



Uitkomsten herverkaveling

	Uitgeefbaar	Verkeer	Openbare Ruimte
kosten openbare ruimte	€ 6,7 mln	€ 8,6 mln	€ 11,2 mln
bijdrage openbare ruimte	€ 56,= per m2	€ 72,= per m2	€ 94,= per m2
investeringen vastgoed	€ 62,8 mln	€ 59,2 mln	€ 23,0 mln
draagvlakpeiling	meeste draagvlak	minste draagvlak, wel bij gemeente	meeste draagvlak bij Prorail/NS, overige deelnemers weinig draagvlak
conclusie	financieel positief draagvlak	te weinig draagvlak in relatie tot bijdrage eigenaren	hoge bijdrage eigenaren uitkoop noodzakelijk =>duur

Traditionele grond- en vastgoedexploitatie

Vergelijkbare ontwikkeling met actief grondbeleid

Traditionele grondexploitatie	Uitgeefbaar	Verkeer	Openbare Ruimte
<i>KOSTEN</i>	€ 10,8 mln	€ 19,6 mln	€ 27,1 mln
<i>OPBRENGSTEN</i>	€ 15,7 mln	€ 17,9mln	€ 7,5 mln
tijdsinvloeden	€ 2,2 mln	€ 3,9 mln	€ 5,4 mln
saldo grondexploitatie	+ € 2.8 mln	- € 5,6 mln	- € 25,0 mln
Investerings vastgoedexploitatie	€ 78,6 mln	€ 77,1 mln	€ 30,5 mln

De praktijk – Haventerrein Koeweide Maasbracht huidige situatie (inbreng)

- Havengebied met verschillende scheepswerven
- per bedrijf te weinig:
 - bedrijfsruimte en/of:
 - kadelengete
- 5 belanghebbenden, die samen met gemeente het initiatief hebben genomen



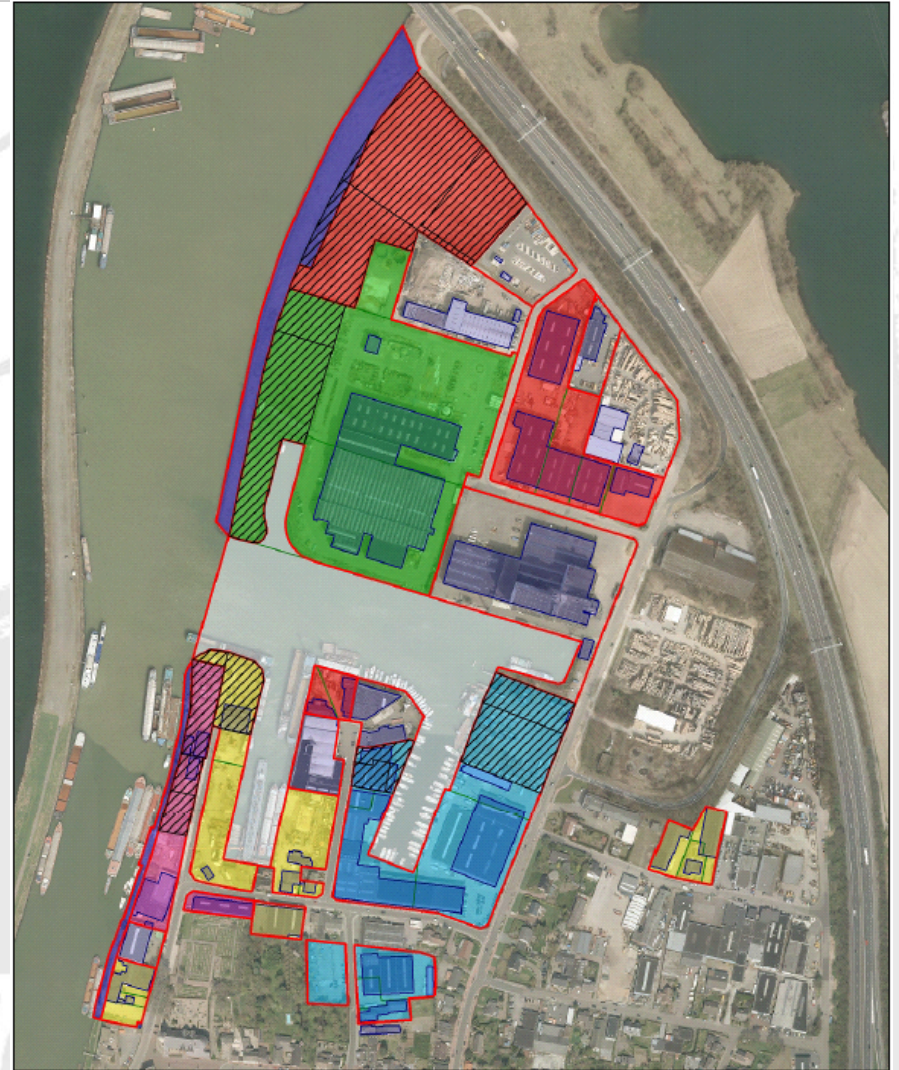
De toedeling

toedeling op basis van:

- gezamenlijk ingebrachte wensen

en:

- individuele wensen



De kosten – Haventerrein Koeweide Maasbracht

Investering in werken	€ 2,18 mln
-----------------------	------------

Projectkosten	€ 0,12 mln
---------------	------------

Bijdrage gemeente Maasgouw	- € 0,65 mln
----------------------------	--------------

Bijdrage provincie/LHB	p.m.
------------------------	------

Meerwaarde gronden	- € 0,10 mln
--------------------	--------------

Investering door eigenaren	€ 1,55 mln
----------------------------	------------

De toedelingsgrondslag

- door waardering van het belang dat iedere eigenaar volgens de andere eigenaren van de herverkaveling heeft (elkaar punten geven)

of:

- door iedere eigenaar naar rato van de oppervlakte die zij na ruiling hebben, te laten bijdragen aan de gezamenlijke investering

De investering per eigenaar

Eigenaar	Investering	Investering per m ² toevoeging	Voordeel
A	-€ 846.000		geen
B	-€ 436.000		samenvoeging percelen, nieuwe kade
C	+€ 1.958.000	€ 169	vergroting bij bedrijf
D	+€ 749.000	€ 213	vergroting bij bedrijf
E	+€ 881.000	€ 172	vergroting bij bedrijf, nieuwe kade
Investering	€ 2,2 mln		

WOZ waarde van het te ruilen: € 6,2 mln => kostenreductie!

Uitkomsten Stedelijke herverkaveling

- SH kan leiden tot reductie kosten en financieringslast
- gezamenlijke bereidheid eigenaren is essentieel
- stedelijke herverkaveling is ook een ontwerpopgave
- bijdrage per eigenaar kan oplopen indien belangen eigenaren niet evenredig verdeeld kunnen worden, er is dan veel onderlinge verrekening nodig => draagvlak??

Stedelijke herverkaveling

Afsluiting