



Uitgave 2 / 2008

Voorwoord

20 jaar Metrum

Hoofdartikel

Herstructurering kan niet zonder verevening

Verevening binnen de provincie Limburg

Het VORm-instrument

Nieuwe Grondexploitatiewet

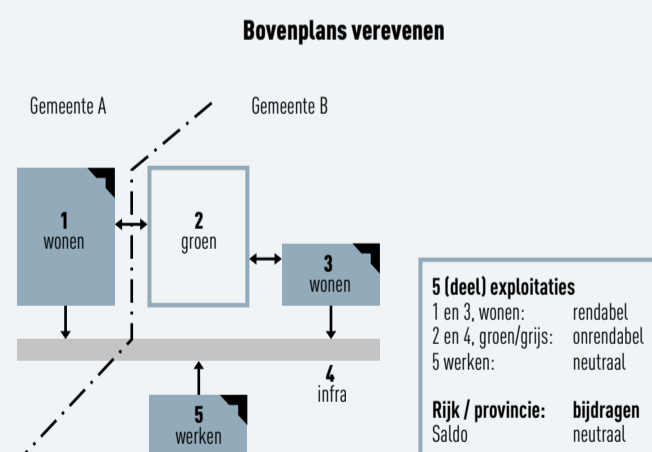
Politiek belicht

Herstructureren kan niet zonder verevening

Door het groeiend aantal herstructureringsprojecten neemt de noodzaak om te verevenen toe. Terwijl gemeenten door een teruglopend aantal uitleglocaties, zoals bouwen in het buitengebied, juist minder winstgevendere projecten hebben om een verevening te realiseren. Wel bieden de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) inclusief Grondexploitatiewet en de inzet van risicomanagement gemeenten extra mogelijkheden voor verevening. Zoals het koppelen van financiële voorwaarden aan de bouwvergunning. Goede financiële analyses, risicomanagement en zorgvuldig projectmanagement zijn daarbij onmisbaar.

Het bekostigen van verliesgevende projectonderdelen vanuit winstgevendere projectonderdelen kan op drie niveaus plaatsvinden:

1. binnenplannen, zoals gangbaar binnen grondexploitaties.
2. bovenplannen binnen één gemeente: via de algemene middelen, het weerstandsvermogen van een gemeente of via een aparte entiteit (speciaal opgericht bedrijf waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt, o.a. BV, CV, GEM).
3. bovenplannen tussen meerdere gemeenten: bijvoorbeeld via de provincie, een aparte entiteit, (ROM), regionaal fonds of een gemeenschappelijke regeling.



Winst verdelen of waarde creëren

Bij verevening is altijd sprake van minstens één winstgevend projectonderdeel, anders valt er immers niets te verevenen. In de meeste grotere gebiedsontwikkelingen ontstaan waardestijgingen. Betrokkenen kunnen deze waardestijgingen gebruiken om de integrale gebiedsontwikkeling succesvol te realiseren. Dit is duidelijk zichtbaar bij herstructureringen: naast het doen van (forse) investeringen zijn winstgevendere onderdelen of verevening vanuit andere projecten vaak een noodzaak. Een universeel probleem hierbij is dat er in geval van winst altijd 'meer kapers op de kust zijn'.

BBV bemoeilijkt verevening

De recente wijzigingen in het Besluit Begroting en Verantwoording benadrukken dat winsten van projecten pas genomen mogen worden wanneer ze daadwerkelijk gerealiseerd zijn, bijvoorbeeld bij het afsluiten van het project. Verliezen daarentegen moeten gereserveerd worden op het moment dat gemeenten dit zien aankomen. Het is dus niet mogelijk met de verwachte winst van het ene lopende project de verliesgevende onderdelen van het andere project af te dekken. Dit bemoeilijkt verevening.

Wro en risicoanalyses bieden mogelijkheden

Door de nieuwe Grondexploitatiewet kan kostenverhaal worden afgedwongen via een (intergemeentelijk) Exploitatieplan. De uitvoering is

Verschillende belangen

Minister Vogelaar van Wonen, Wijken en Integratie ondervindt aan den lijve dat het niet altijd makkelijk is om te verevenen. Ze wil prachtige wijken realiseren door verevening tussen corporaties vast te leggen in afspraken. Het spreekt voor zich dat de corporaties die financieel zouden moeten bijdragen hier niet allemaal enthousiast voor zijn.

complex, maar de nieuwe Wro en de Grondexploitatiewet zijn een goede basis voor binnenplanse verevening. Toch levert dit voor gemeenten geen winst op. Vandaar dat een actief grondbeleid waarbij gemeenten grond bouwrijp maken noodzakelijk is voor het realiseren van winst.

Financiële armslag

Gemeenten kunnen ook financiële ruimte creëren door alle projectrisico's gezamenlijk te waarderen. Bijvoorbeeld door een risicoanalyse over alle grondexploitaties heen uit te voeren. Dit kan een dempend effect hebben op het weerstandsvermogen, waardoor financiële ruimte ontstaat voor projecten. Vooral voor gemeenten zonder grote reserves is dit een interessante optie om extra financiële mogelijkheden te creëren.

Lastig, maar niet onmogelijk

Verevening wordt steeds belangrijker, maar is uitermate lastig te realiseren. Toch blijft het ondanks alle ontwikkelingen mogelijk om te verevenen. Maar een juiste financiële onderbouwing, nauwkeurig risicomanagement en goed procesmanagement zijn cruciaal. Metrum ondersteunt u hier graag bij. <



Wybe Theijse

Voorwoord 20 jaar Metrum

Voor u ligt de eerste nieuwsbrief van 2008. Een belangrijk jaar voor Metrum. Want dit jaar vieren wij ons 20-jarig bestaan. Tijdens onze relatiedag van 19 juni a.s. willen we graag met u proosten op dit heugelijke feit.

De afgelopen twintig jaar heeft Metrum veel ervaring en kennis opgedaan in de talrijke terreinen die ons vakgebied kent: o.a. planeconomie,

grondbeleid en projectmanagement. Eén van de onderwerpen waarin Metrum zich heeft gespecialiseerd, is het verevenen van kosten en opbrengsten binnen en tussen plannen.

In deze nieuwsbrief gaan wij in op onze visie en ervaringen ten aanzien van verevening in relatie tot de nieuwe Grondexploitatiewet. Ook presenteren wij een doorsnede van onze producten: van Rekenmodel Grondexploitaties tot Interim Project Management.

Ik wens u veel leesplezier.
Wybe Theijse, Directeur

Verevening binnen de provincie Limburg Het VORM-instrument

Minister Cramer van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer wil via het thema 'Mooi Nederland' de kwaliteit van het platteland verbeteren en de leefbaarheid waarborgen. De provincie Limburg geeft hier invulling aan met haar contourenbeleid. Door selectief rode ontwikkelingen in het buitengebied toe te staan wordt per saldo de kwaliteit van het buitengebied versterkt. Hierbij is het accent van het ruimtelijke beleid verschoven van 'het stellen van beperkingen' naar 'het stimuleren van ontwikkelingen'. Metrum voert in opdracht van de provincie financiële beoordelingen van VORM-aanvragen uit.



VORM-woningen buiten contour



Natuurontwikkeling

(foto's: Provincie Limburg)

Doelstelling van het nieuwe contourenbeleid is het in stand houden én bevorderen van de kwaliteit van het buitengebied. De uitvoering hiervan is tweeledig:

- Realisatie van natuur, landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden.
- Mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen door bebouwing (rode ontwikkelingen) toe te laten met als voorwaarde dat tegelijkertijd met name landschapsontwikkelingen (groen) worden gerealiseerd.

Op basis van verhandelbare ontwikkelingsrechten

De ontwikkelingen buiten de contouren dienen wel te voldoen aan het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en aan de reguliere planologische wet- en regelgeving. Om het contourenbeleid uit te voeren, heeft de provincie Limburg een beleidskader en bijbehorend instrumentarium opgesteld. Als inspiratiebron fungeerde het Amerikaanse model van verhandelbare

ontwikkelingsrechten. In Limburg is deze gedachte vertaald naar de Nederlandse context. Er wordt gesproken over VORM zoals u kunt zien in onderstaand Stroomschema.

Verhandelbare Ontwikkelings-Rechten-methode.

Basis van het instrument VORM is ontwikkelingsplanologie. Buiten de contour mogen geen rode ontwikkelingen plaatsvinden. Indien rode ontwikkelingen toch wenselijk en planologisch verantwoord zijn, kunnen zij onder voorwaarden plaatsvinden. Daarvoor is wet een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Om het realiseren van rode ontwikkelingen buiten de contour niet extra te stimuleren, mogen deze ontwikkelingen niet goedkoper te realiseren zijn dan wanneer zij binnen de contour zouden worden gerealiseerd. Het verschil moet besteed worden aan een tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Dit is vertaald in het aanleggen van natuur.

De tegenprestatie (realiseren van groen) wordt privaatrechtelijk vastgelegd in een VORM-overeenkomst met de initiatiefnemer.

VORM in relatie tot de nieuwe Wro en Grondexploitatiewet

Met de invoering van de nieuwe Wro medio 2008 wordt VORM juridisch stevig verankerd in de Grondexploitatiewet, die onderdeel uitmaakt van de nieuwe Wro. Hierin is vastgelegd dat overheden een financiële bijdrage mogen vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen die zijn opgenomen in een structuurvisie. Vandaar dat de provincie Limburg haar gemeenten heeft verzocht een structuurvisie te ontwikkelen, met daarin opgenomen de doelen voor financiële tegenprestaties.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Frank Krabbe van Metrum (088) 265 82 56.

Stroomschema: Proces VORM



Nieuwe Grondexploitatiewet Politiek belicht

Op 1 juli 2008 treedt de nieuwe Wro en Grondexploitatiewet in werking. Krijgt de overheid hierdoor meer grip op ruimtelijke ontwikkelingen en huizenprijzen? Is het een sturingsmechanisme waarmee de overheid de marktwerking van grond en gebruik weet te dempen? En is dit terecht? Kester Wagenvoort, adviseur van Metrum, geeft zijn mening.

Een weinig gelezen en gehoord onderdeel in de analyses over de nieuwe Grondexploitatiewet gaat terug naar het ontstaan van deze wet en de aannames die hieraan ten grondslag liggen. Ik doel hiermee op de rechtmatigheid van het instrument, in relatie tot het beoogde doel. Het doel lijkt in beginsel helder: gemeenten meer mogelijkheden geven om kosten te verhalen wanneer ze geen eigenaar zijn van de te exploiteren grond. Hiervoor krijgen gemeenten een krachtig middel in handen: de Grondexploitatiewet. Dit suggereert bijna dat ze louter verlies hebben geleden op te ontwikkelen gronden.

Monopolie herstellen

De aanleiding voor de Grondexploitatiewet is dat gemeenten tijdens de VINEX-periode geconfronteerd werden met marktpartijen die via hun eigendomssituatie het gemeentelijke monopolie op de grondexploitatie doorkruisten. Bijvoorbeeld door het verwerven van strategische grondposities en deze te ruilen tegen bouwclaims of ontwikkelingsrechten. Hierdoor werd het voor gemeenten moeilijker om gemaakte kosten terug te verdienen, terwijl marktpartijen winst maakten. Dat gemeenten zelf ook vaak grote winsten maakten, wordt gemakshalve buiten beschouwing gelaten. Om het theoretisch monopolie van de overheid op de grondmarkt te herstellen, is de wetgeving aangepast. Ook al zijn gemeenten

geen eigenaar, ze rekenen alsof ze dat wel zijn en verhalen de kosten op de feitelijke eigenaar: de marktpartij.

Algemeen versus specifiek

De wet is erop gericht ruimtelijke ontwikkeling minder afhankelijk te maken van het grondbezit. Gemeenten zijn als enige exploitatiegerechtigden aangewezen om voor een gebied de kosten om te slaan naar een m²-prijs. Maar, om welke kosten gaat het precies? Welke kosten zijn algemeen en worden uit de belastingheffing betaald, en wat valt onder specifieke kosten die aan nieuwe bewoners doorberekend worden?

Doorberekende planschade

Ter illustratie: planschade ontstaat doordat een nieuwe ontwikkeling leidt tot een daling van de waarde van bestaand vastgoed in de nabije omgeving. Vrij uitzicht geeft bijvoorbeeld meerwaarde aan een woning. Als er een andere woning in het uitzicht gebouwd wordt, daalt de waarde van de bestaande woning. Aangezien de overheid het planologisch regime wijzigt, is deze aansprakelijk voor de schade. Logisch, want wat kan een nieuwe koper/bewoner eraan doen dat de gemeenschap deze wijk heeft gepland in het uitzicht van een bestaande woning? Niets. Het zou dus terecht zijn deze vergoeding te betalen uit de algemene middelen: belastinggelden.

Rekenmodel Grondexploitatie

Vernieuwd model biedt extra mogelijkheden

Het Rekenmodel Grondexploitatie van Metrum is al ruim tien jaar het rekengereedschap bij uitstek voor gebiedsexploitaties. Recente ontwikkelingen rondom de nieuwe Wro en risicomanagement zijn aanleiding geweest om het Rekenmodel Grondexploitatie te actualiseren. In juni 2008 is het uitgebreide Rekenmodel Grondexploitatie klaar.

Berekeningen voor de Wro en risicoanalyse

De uitgebreide versie van het Rekenmodel Grondexploitatie biedt mogelijkheden om berekeningen te maken zoals voorgeschreven in de nieuwe Wro. Ook is het mogelijk risicoanalyses in het risicoanalyseprogramma 'Crystal Ball' uit te voeren.

Meer weten?

Neem voor meer informatie over het vernieuwde Rekenmodel Grondexploitatie contact op met Michel Rauwers.

Interview

“Ik merk er niets van als iemand van Metrum is binnengekomen”

Is de positieve reactie van wethouder Ben Hammer van de gemeente Hilversum. Hammer is sinds drie jaar wethouder en heeft grondzaken, stedelijke vernieuwing (ISV) en wonen-welzijn-zorg in zijn portefeuille. Volgens hem een uitstekende combinatie omdat deze een vrij breed spectrum omvat en hij daardoor weet wat er speelt in de gemeente.

“Hilversum is een gemeente, waar amper sprake is van uitbreiding; hiervoor zijn nauwelijks mogelijkheden. Omdat wij niet de enige gemeente met dit probleem zijn hebben wij met acht andere gemeenten de handen ineengeslagen en een regionale woonvisie opgesteld. Hiermee kunnen wij sturing geven aan de ontwikkeling en realisatie van woningbouw in de regio. Het gevolg hiervan is dat wij veel binnenstedelijke projecten hebben. Stedelijke vernieuwing is hier dan ook het “toverwoord”. Het hoeft geen betoog dat dit soort plannen vele malen duurder zijn dan de uitbreidingen in het landelijk gebied. In het kader van de ISV ontvangt de gemeente subsidiegeld van de provincie, die onze plannen toelooft. Daarnaast kunnen wij bogen op een goede samenwerking met onze drie corporaties, die positief staan tegenover onze plannen en bereid zijn daarin ook mede te financieren. Als voorbeeld noem ik de wijk Liebergen, waarin wij met de corporaties een grootschalige herstructurering uitvoeren. Daarnaast zijn wij ook nog bezig met de projecten Noord, Over 't Spoor en Van Riebeeck.

Dergelijke projecten zijn een uitdaging en vereisen een specialistische aanpak. Toen ik wethouder werd, waren er al medewerkers van Metrum betrokken bij deze projecten. Zo heeft Metrum projectleiders en -managers geleverd”. Hoewel Hammer niet verwacht dat de gemeente veel met de nieuwe Graxwet te maken krijgt, er liggen veel oude plannen, is er toch voor gekozen om de medewerkers van de gemeente “wegwijs” te maken met deze materie. Ook dit is door Metrum begeleid. “Wat mij opvalt, is dat de medewerkers van Metrum goed in staat zijn zich aan te passen binnen onze organisatie; ik merk er niets van als iemand van Metrum is binnengekomen” besluit Hammer.



Wethouder Ben Hammer, gemeente Hilversum (foto: Kastermans)

Toch is het nu al gemeengoed dat planschade wordt doorberekend aan ontwikkelaars, deze berekenen het op hun beurt door aan nieuwe bewoners.

Discutabele kosten in limitatieve lijst

In de Grondexploitatiewet wordt planschade zelfs expliciet genoemd in de limitatieve lijst. Ofwel: bewoners van nieuwbouwwoningen betalen zelf een schadevergoeding hun burens die in het bezit zijn van een bestaande woning. In de praktijk betekent dit toerekenddrag een lastenverschuiving van algemeen naar een toe te rekenen eenheid (de nieuwbouwbewoner). Planschade is slechts een voorbeeld van discutabele kosten die via de limitatieve lijst van het Besluit Ruimtelijke Ordening mogen worden toegerekend aan de m²-prijs van nieuw te exploiteren gronden. Andere voorbeelden zijn natuurcompensatie in een ander gebied dan het exploitatiegebied, een waterbergingsstelsel waarop ook bestaande wijken worden aangesloten of het toerekenen van een schoolgebouw aan een nieuw gebied.

Waarde van bijdrage

Bewoners van bestaande woningen hebben betaald voor algemene voorzieningen waarvoor nieuwkomers niet hoeven te betalen. Klopt, maar wat is de waarde van de bijdrage van een woning uit pakweg 1930? Dit is niet te bepalen. Het is in elk geval een fractie van de bijdrage die is verrekend in een nieuwbouwwoning. Zelfs de bijdrage uit jarentlang OZB-betaling is niet voldoende om alle voorzieningen te (her)bouwen.

Toegerekende en marktprijs

Als mijn betoog klopt, hoe kan het dan dat een nieuwbouwwoning relatief goedkoper is dan een bestaande woning van dezelfde grootte en kwaliteit? Nieuwbouwwoningen kennen een toe te rekenen prijs. Bestaande woningen worden daarentegen verkocht tegen de marktprijs. En in een markt van schaarste is het goed duur. De verkoopprijs heeft niets te maken met de feitelijke waarde van de stapel stenen met dakpannen. Hierdoor is het niet mogelijk een goede vergelijking te maken tussen de waarde van nieuwbouwwoningen (bij de eerste verkoop, vrij op naam) en die van bestaande woningen. Dit komt ook doordat de fictieve waarde van onroerend goed bij elke transactie met zes procent omzetbelasting stijgt. Deze omzetbelasting alleen is al genoeg om bovenwijkse voorzieningen en planschades te dekken.

Verdwenen baatbelasting

Met de Grondexploitatiewet is een principiële keuze gemaakt van collectief naar individueel. Typerend daarin is het geruisloze verdwijnen van de baatbelasting. Verguisd als instrument. Toch was er wel wat te zeggen voor de gedachte achter deze belasting: een ieder die baat heeft, betaalt mee. Als door nieuwbouw in de buurt het zadpad werd verhard, betaalden zittende bewoners mee. Je hebt hier immers baat bij. Het is net dit nuanceverschil van meebetelende, zittende bewoners die veelzeggend is over het gedachtegoed achter de nieuwe Grondexploitatiewet.

Toenemende vraag naar expertise van Metrum

Van concept- en haalbaarheidsstudies tot de invoering van de nieuwe Wro en het managen van de programma-, ontwerp- of bouwvoorbereidingsfase. Metrum Interim & Projectmanagement (IPM) biedt onder leiding van Hans Lubbers gedreven interimers met uiteenlopende expertises. Sinds de aanstelling van Hans in 2007 levert IPM een onmiskenbare bijdrage aan ontwikkelend en bouwend Nederland. Zeker sinds, mede door de toenemende vraag, het aantal ervaren professionals dat onder de vlag van Metrum opereert sterk is gestegen.

"De kern van onze interim-activiteiten ligt bij het project- en procesmanagement van gebiedsontwikkelingen en complexere vastgoedprojecten", zegt Hans Lubbers. "Vaak zijn onze IPM-ers hierbij verantwoordelijk voor ontwikkelbedrijven en grondexploitatie maatschappijen. Bij (lokale) overheden zien we een toenemende vraag ontstaan naar ervaren projectmanagers voor het invoeren van de nieuwe Wro en Grondexploitatie wet, actualiseren van bestemmingsplannen en het opstellen van structuurvisies." Als antwoord hierop zet Metrum IPM projectleiders in met gemeentelijke ervaring, getraind op de nieuwe wetgeving. Daarnaast worden IPM-ers steeds vaker ingezet bij (dreigende) conflicten en vastlopende projecten. Uitdaging hierbij is helderheid te brengen in ontstane situaties en te komen tot duidelijke afspraken voor het vervolgtraject.

Netwerk van professionals

Metrum werkt al jaren samen met zelfstandig gevestigde managers en adviseurs op momenten dat specifieke kennis en ervaring wordt gevraagd die binnen Metrum niet direct voorhanden is. Hierdoor heeft Metrum IPM in de loop der jaren een groot netwerk met professionals opgebouwd waar u uit kunt putten. In het verleden waren dit vooral 'zware' senioren die na een lange carrière in vaste dienst voor het zelfstandig ondernemerschap kozen. Hans Lubbers: "Tegenwoordig zien we steeds meer jonge gedreven professionals die zich als interim-projectontwikkelaar, planeconoom, communicatie- of juridisch adviseur aanbieden. Metrum IPM is geen 'cv-schuiver'; wij streven ernaar samen mooie projecten te maken en daarmee een zinvolle bijdrage te leveren aan bouwend Nederland. Dit is ook wat de IPM-ers aan ons bindt."

Een greep uit de opdrachten

- Procesmanagement Stadshagen I en II, gemeente Zwolle.
- Projectmanagement Arnhem Centraal, Ontwikkeling van het HSL-station en stationsomgeving, gemeente Arnhem.
- Communicatiestrategie en -aanpak herstructurering glastuinbouwgebied Huissen-Angeren, provincie Gelderland.
- Projectmanagement aanhuur en inrichting van een call centre voor zorgverzekeraars in Utrecht.
- Kwartiermaker/directeur ai Duurzaam Energiebedrijf Veenendaal Oost.
- Coaching en auditing systeemgerichte contractbeheersing onderhoudsprojecten Rijkswaterstaat.

Meer weten?

Neem contact op met Hans Lubbers. <



Nieuwe opdrachten

- Gemeente Wijdemeren: planeconomische begeleiding van een drietal projecten in deze gemeente; second opinion middels contra expertise tbv onderhandeling door de gemeente en haalbaarheid.
- Bedrijfschap Harnaschpolder: Metrum levert een medewerker gronduitgifte en een strategisch adviseur voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein.
- Gemeente Breukelen: Metrum draagt zorg voor de intentieovereenkomst van twee scholen aan de Danne-Vijverhof locatie (begeleiden intentiefase en opstellen intentieovereenkomst).
- Gemeente Hilversum: projectleider van het transformatieproces rond de Larenseweg.



- BAM Vastgoed: grondwaardering van het AKZO Nobel terrein ten behoeve van een bieding.
- Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam: uitwerking Meerjaren Perspectief Grondbedrijf en levering van projectleider voor het Laurenskwartier.
- Ontwikkelteam Kern Steeuwijk (gemeente Werkendam): het doorrekenen van varianten van verplaatsing van het winkelcentrum en de ontwikkeling van woningbouw in Steeuwijk.
- Gemeente Almere: detachering van een coördinator van het cluster planeconomie (15 medewerkers) binnen de afdeling grondzaken.
- Gemeente Katwijk: advisering rond de mogelijkheden om via de Grondexploitatie wet kostenverhaal te plegen mbt stortingen in bovenwijkse fondsen en een regionaal fonds.



Kort nieuws

Relatiemiddag Metrum

De voorbereidingen voor onze jaarlijkse relatiemiddag zijn weer in gang gezet. Een bijzondere middag voor Metrum. In 2008 staan wij namelijk stil bij ons 20-jarig jubileum. De middag zal plaatsvinden op donderdag 19 juni a.s. Noteert u het alvast in uw agenda? Een persoonlijke uitnodiging volgt per post.

Het programma zal bestaan uit workshops die door adviseurs van Metrum worden verzorgd. In combinatie met een boeiende lezing door een verrassende gastspreker, verwachten wij weer een mooi programma te kunnen neerzetten.

Nieuwe medewerkers

Afgelopen periode zijn de volgende adviseurs planeconomie bij Metrum in dienst getreden: Sebastiaan Bekker, Rens Verboeket, Frank Krabbe en Rianne van den Heuvel. Bij Metrum werken nu ruim 50 adviseurs.

