



## Business case aanpak 14 grootschalige gebieden

In samenwerking met:

stad<sup>2</sup>

FAKTON 

DECISIO

# Business case aanpak 14 grootschalige gebieden

In opdracht van: Ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties

Onder regie van:

*Rebel*

Rob van Kalmthout, Thomas Wegbrands, Antoinette Kemper,  
Remco Derksen, Jesse Hablé, Steven Hamming, Jos de Vries,  
Damo Holt (projectleiding)

In samenwerking met:

*Fakton*

Tim van der Zaan, Madelon Lageveen

*Stadkwadraat*

Adamfo de Groot, Theo Stauttener

*Decisio*

Menno de Pater, Daan van Gent

Plaats, datum:

Rotterdam, 2 juni 2021

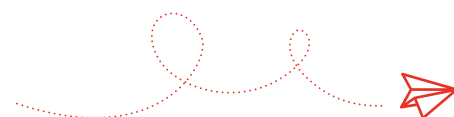
Status:

Definitief

**Rebel Strategy & Development bv**

Wijnhaven 23  
3011 WH Rotterdam  
Nederland  
+31 10 275 59 95

info@rebelgroup.com  
www.rebelgroup.com



## Inhoudsopgave



<b>Management summary</b>	<b>4</b>
<b>1. Achtergrond en doel rapportage</b>	<b>7</b>
<b>2. Programma, fasering</b>	<b>7</b>
<b>3. Totaalbeeld business case</b>	<b>8</b>
<b>4. Benodigde publieke maatregelen nader beschouwd</b>	<b>10</b>
<b>5. De rol van marktpartijen</b>	<b>12</b>
<b>6. Opbrengspotenties</b>	<b>13</b>
<b>7. Duurzame energie/warmte, klimaatbestendigheid en circulariteit</b>	<b>14</b>
<b>8. Verschillende fasen van ontwikkeling</b>	<b>15</b>
<b>9. Onzekerheden, obstakels en hoe daar mee om te gaan</b>	<b>15</b>
<b>10. Mogelijke bredere rol en inbreng Rijk</b>	<b>17</b>
<b>11. Kansen voor/ relatie met alternatieve bekostiging</b>	<b>18</b>
<b>12. 'Who profits pays'?!</b>	<b>18</b>
<b>13. Tot slot</b>	<b>20</b>
<b>14. Bijlagen</b>	<b>21</b>

## Management summary

### *Stevige woningnood in stedelijke gebieden*

Ons land kent een forse woningbouwopgave. Een groot deel van die opgave wordt gerealiseerd in het bestaande verstedelijkte gebied. Dit vraagt om een geïntegreerde benadering van de woningbouwopgave: duurzame, inclusieve stedelijkheid is onlosmakelijk verbonden met goede OV-systemen. We staan voor een dubbele schaalsprong: in woningbouw én OV/infrastructuur. Dit maakt onze steden sterker, voegt waarde toe aan onderbenutte locaties, zorgt niet voor verdere overbelasting van wegen en behoudt zoveel mogelijk groene open ruimte rondom de steden. Doel is realisatie van aantrekkelijke gebieden voor wonen, leven en werken, met een duurzame energie- en warmtevoorziening en klimaatbestendige inrichting.

### *Schaalsprong mogelijk*

In het kader van de NOVI zijn 14 gebieden benoemd waar deze integrale verstedelijkingsopgave prangend aan de orde is. In deze gebieden kunnen in de komende ruim 20 jaar in totaal ca. 436.000 woningen gerealiseerd worden, waarbij ca. 70% in het betaalbare segment (met ca. 26% sociale huur, ca. 16% middenhuur, ca. 28% betaalbare koop). Dit is gemiddeld ca. 25% van de verwachte jaarlijkse woningproductie. Het betreft ca. 77% appartementen (ca. 336.000) en ca. 23% eengezinswoningen (ca. 100.000). Naast de woningbouw is de ontwikkeling voorzien van ca. 8,4 mln m<sup>2</sup> bvo vastgoed voor kantoren en bedrijfsruimte (ca. 56%), commerciële voorzieningen (ca. 7%) en maatschappelijke voorzieningen (ca. 37%). Dit betreft ca. 20-25% van het totale verwachte vastgoedvolume. Dit biedt dus tevens een stevige impuls voor de concurrentiekracht en de aantrekkelijkheid van de steden.

### *Private én publieke investeringsopgave*

De dubbele schaalsprong in woningbouw en OV/infrastructuur vraagt naar verwachting ca. €142 mld aan investeringen van publieke en private partijen. De totale private investering bedraagt naar schatting ruim 109 mld. Ruim €33 mld betreft investeringen in publieke maatregelen. Hiervan is ca. €20 mld vooralsnog ongedekt, na aftrek van publieke opbrengsten uit grond, erfpacht of kostenverhaal en al toegezegde publieke dekking vanuit bijvoorbeeld de WoningbouwImpuls (1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> tranche), MIRT of bijdragen van decentrale overheden. Verspreid over een investeringsperiode van de komende 20 jaar is dit gemiddeld €1 mld per jaar. Dekking van de resterende publieke onrendabele top betekent per saldo een multiplier op deze publieke investering van 1:7. Van de totale investering van ca. €142 mld vloeit naar verwachting ongeveer de helft<sup>1</sup> weer terug in de Rijksschatkist.

Het realiseren van de grootschalige woningbouw betreft derhalve een forse financiële opgave. Het gaat om zowel de benodigde OV-/infra-investeringen als de realisatie van hoogwaardige kwaliteit in een mix van betaalbaar wonen, werken en voorzieningen (zowel commercieel als maatschappelijk), duurzame energievoorzieningen en een goed, groen en klimaatbestendig openbaar gebied. Andere aspecten zijn het moeten verwerven, verplaatsen en saneren van in de weg zittende bedrijvigheid of hindergevend

<sup>1</sup> Ingeschat via kentallen op basis van onderzoek CPB: CPB-notitie (2009), Macro-economische effecten van bouwinvesteringen

functies danwel het nemen van bronmaatregelen aldaar. Dit alles brengt aanzienlijke bouw- en (her)inrichtingskosten met zich mee.

#### *De investeringsopgave nader bezien*

Veel investeringen zijn voor de hele stad, regio en vaak zelfs voor het hele land; maar zeker niet alleen voor de betreffende gebieden zelf. Uitgaande van alleen die kosten die 'toerekenbaar'<sup>2</sup> zijn aan de betreffende vastgoed-ontwikkelingen is de resterende publieke onrendabele top ca. €6,6 mld. Uitgaande van deze kosten betreft het een gemiddelde publieke onrendabele top per woning van ca. €15.000. De bredere, niet-direct 'toerekenbare' -maar wel randvoorwaardelijke- investeringen bedragen ca. € 13,3 mld, omgerekend ca. €30.500 per woning.

#### *Financiële ingrepen onderdeel van breder pakket*

Naast een financiële rol is het van belang dat het Rijk op meerdere manieren een bijdrage kan leveren aan de realisatie van de voorziene woningbouw. Dit kan bijvoorbeeld door een effectief samenwerkingsproces met snelle helderheid over de publieke kaders, ingrepen in of het anders kunnen omgaan met (RO) wet- en regelgeving, verruiming van handelingsruimte voor corporaties, extra investerend vermogen voor grondbedrijven, inzet van Rijksgronden en -vastgoed en ook via ondersteuning in capaciteit.

#### *Inclusieve verstedelijking*

De woningbouw in de 14 gebieden biedt een forse verruiming van het betaalbaar woningaanbod. Daarnaast is het van belang ongewenste verdringingseffecten tegen te gaan. In veel gebieden bestaan juist kansen voor een koppeling tussen de opwaardering van 'kansrijke' transformatiegebieden en de benodigde verbetering van de uitgangspositie van huishoudens in 'kansarmere' stedelijke vernieuwingsgebieden. Bijvoorbeeld via het stimuleren van wooncarrières in/om de wijk, het ontwikkelen van een beter voorzieningenniveau en het tegengaan van vervoersarmoede in de 'armere' wijken, zodat meer perspectief ontstaat op de arbeidsmarkt.

#### *Tot slot*

Er is een grote afhankelijkheid van de grootschalige OV/infrastructurele vernieuwingen. Ten eerste als het gaat om het mogelijk maken van de woningbouw. Ten tweedes vanwege het feit dat bij onzekerheid over die randvoorwaardelijke investeringen de markt nog niet over kan gaan tot haar eigen -omvangrijkere- risicodragende investeringen. Dit geldt ook voor noodzakelijke uitplaatsingen van in de weg zittende cq. hindergevende activiteiten. De publieke investeringen jagen daarmee een omvangrijke private investeringsimpuls aan, die leidt tot de broodnodige grootschalige woningbouw.

Per saldo staat er veel druk op de financiële haalbaarheid van realisatie van voldoende -ook betaalbare- woningen en het tot stand kunnen komen van leefbare, gezonde en duurzaam vernieuwde steden. Het

<sup>2</sup> Op basis van beredeneerde inschattingen van de in de Wro gehanteerde criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (ptp-criteria). Dit betekent dat per bv. infrastructurele ingreep steeds een x% 'toerekenbaar' is gesteld aan de betreffende vastgoedontwikkelingen. Bijvoorbeeld op basis van het verwachte gebruik van de betreffende voorziening.

is daartoe van groot belang dat er snel duidelijkheid komt over de wie de de genoemde publieke onrendabele toppen voor zijn rekening neemt.

## 1. Achtergrond en doel rapportage

Ons land kent een forse woningbouwopgave. Een groot deel van die opgave wordt gerealiseerd in het bestaande verstedelijkte gebied. Tegelijkertijd staat ons stedelijke systeem onder druk, op gebied van leefbaarheid en bereikbaarheid. Het is daarom essentieel verstedelijking te koppelen aan investeringen in duurzame stedelijkheid en goede OV-systemen. Deze gecombineerde doelstelling maakt onze steden sterker, voegt waarde toe aan onderbenutte locaties, zorgt niet voor verdere overbelasting van onze wegen en behoudt zoveel mogelijk groene open ruimte rondom onze steden. Doel is realisatie van aantrekkelijke gebieden voor wonen, leven en werken, met een duurzame energie- en warmtevoorziening en klimaatbestendige inrichting.

In het kader van de NOVI zijn 14 gebieden<sup>3</sup> benoemd waar deze integrale verstedelijkingsopgave aan de orde is. Deze gebieden zijn exemplarisch voor verschillende fases in de verstedelijking van ons land:

- doorontwikkelen van stationsgebieden waar al eerder in is geïnvesteerd (zoals Breda, Den Bosch, Zwolle, ook Den Haag CID<sup>4</sup>) of nog verder in geïnvesteerd moet worden (zoals Eindhoven KnoopXL en Nijmegen);
- stedelijke verdichting van nog onderbenutte stadsdelen (zoals Utrecht Groot Merwede, Rotterdam Oostflank, Tilburg Kenniskwartier) bestaande uit een brede mix aan specifieke deelopgaven;
- transformatie van bedrijventerreinen (met name Amsterdam Haven-Stad, Groningen Suikerzijde en Stadshavens, Nijmegen Kanaalzone);
- grootschalige binnenstedelijke verdichting rond vernieuwde OV-systemen (Oude Lijn Zuidelijke Randstad<sup>5</sup>);
- het realiseren van woningbouw gekoppeld aan en rondom nieuwe grootschalige OV-verbindingen (zoals in de MRA de IJmeer-verbinding met Almere, doorgetrokken Noord-Zuidlijn naar Hoofddorp).

## 2. Programma, fasering

In deze 14 gebieden kunnen in de komende 20-25 jaar<sup>6</sup> in totaal ca. 436.000 woningen gerealiseerd worden, waarbij ca. 70% in het betaalbare segment<sup>7</sup> (met ca. 26% sociale huur, ca. 16% middenhuur, ca. 28% betaalbare koop). Dit is gemiddeld ca. 25% van de verwachte jaarlijkse woningproductie. Het

<sup>3</sup> Zie voor het totaaloverzicht bijlage 1. NB De Brabantse Stedenrij wordt hier als één gebied beschouwd, wat in feite bestaat uit Den Bosch, Tilburg en Breda. Eindhoven is een eigenstandig onderdeel van de 14 gebieden.

<sup>4</sup> Hier samengenomen met de Binckhorst.

<sup>5</sup> Bestaande uit een veelvoud aan locaties langs de Oude Lijn: Leiden – Stationsgebied, Zoetermeer – Entreegebied, Rijswijk – Stadsas, Den Haag Zuidwest, Delft – Schieoevers, Schiedam – Schieveste, Rotterdam – M4H, Rotterdam – Binnenstad, Rotterdam – Van Nelleknoop, Dordrecht en Zwijndrecht – Spoorzone

<sup>6</sup> In een enkel geval (Amsterdam Haven-Stad en MRA-Oost met de IJmeer-verbinding) loopt de verwachte realisatieperiode door tot ca. 2045/2050

<sup>7</sup> Gedefinieerd als sociale huur, middenhuur <1.000 euro p/m en 'goedkope' koop onder de NHG-grens à 325.000 euro.

betreft ca. 77% appartementen (ca. 336.000) en ca. 23% eengezinswoningen (ca. 100.000). De fasering loopt naar verwachting redelijk gespreid over de gehele periode. Zie onderstaande tabel.

Tabel 1 Verwachte fasering woningbouwprogramma<sup>8</sup>

ca. 98.500 woningen	ca. 107.000 woningen	ca. 96.500 woningen	ca. 134.000 woningen
2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	2031 t/m 2035	2036 t/m 2040

Naast de woningbouw is de ontwikkeling voorzien van ca. 8,4 mln m<sup>2</sup> bvo vastgoed voor kantoren en bedrijfsruimte (ca. 56%), commerciële voorzieningen (ca. 7%) en maatschappelijke voorzieningen (ca. 37%). Dit betreft ca. 20-25% van het totale verwachte vastgoedvolume.

In deze rapportage is een investeringsraming uitgewerkt voor de ontwikkeling van deze 14 grootschalige woningbouwgebieden.

### 3. Totaalbeeld business case

Het (her)ontwikkelen van de 14 gebieden betreft een forse financiële opgave. Dit gaat om zowel de benodigde grootschalige OV-/infra-investeringen als de realisatie van hoogwaardige kwaliteit in een mix van betaalbaar wonen, werken en voorzieningen (zowel commercieel als maatschappelijk), duurzame energievoorzieningen en een goed, groen en klimaatbestendig openbaar gebied. Dit alles brengt stevige bouw- en (her)inrichtingskosten met zich mee. Maar een gezonde, leefbare stad is op lange termijn essentieel.

Wat is er nodig aan publieke investeringen om de mogelijk geachte aantallen woningen te kunnen realiseren? Om deze financiële opgave in beeld te brengen is voor alle gebieden een business case gemaakt.

#### Methodische toelichting

De gehanteerde analyse-methodiek bestaat uit het in onderlinge samenwerking tussen Rijk, gemeenten en een onafhankelijk onderzoeks- en adviesbureau<sup>9</sup> voor alle 14 gebieden opstellen van een business case cf. een centraal opgesteld format, bestaande uit a) een factsheet met de kwalitatieve uitleg en onderbouwing, inclusief een 'cockpit' met de belangrijkste resultaten: welk programma kan bij welke investeringen worden gerealiseerd, en b) een spreadsheet, met de meer gedetailleerde cijfermatige onderbouwing. De systematiek achter de business case-analyse is vergelijkbaar aan de methodiek zoals gehanteerd bij de WoningbouwImpuls, gericht op het ontwikkelen van inzicht in de publieke kosten en opbrengsten, uitgesplitst naar verschillende categorieën en concrete maatregelen daarbinnen.

De grootschalige gebiedsontwikkelingen bevatten veel te ontwikkelen vastgoedvolume. Daar staan dan ook veel directe vastgoedopbrengsten tegenover: woningen, kantoren, winkels, horeca, congres-ruimte, leisure-voorzieningen, onderwijslocaties, etc.. Maar per saldo komt één ding duidelijk uit de analyse: de

<sup>8</sup> Realisatie loopt deels door tot na 2040, met name in de MRA (MRA-Oost, Haven-Stad)

<sup>9</sup> Decisio, Fakton, Stad2 en Rebel, onder regie en verantwoordelijkheid van Rebel



totale opgave kent een hogere investeringsopgave dan via grond- en vastgoedopbrengsten kan worden terugverdiend. Het verschil tussen de directe publieke opbrengsten (inclusief private bijdragen kostenverhaal) en de geraamde collectieve kosten<sup>10</sup> betreft ca. €22,6 mld, verspreid over een investeringsperiode van de komende 20 jaar<sup>11</sup>. Hiervan is ingeschat dat voor ca. 2,8 mld reeds dekking is toegezegd (bijvoorbeeld via het MIRT, gehonoreerde WBI-aanvragen of bijdragen van decentrale overheden). In totaal resteert dan een publieke onrendabele top van ca. 19,8 mld. Dit is gemiddeld €1 mld per jaar. Voor deze opgave wordt via meerdere wegen (o.a. via Groeifonds, toekomstige MIRT-afspraken, nieuwe WBI-tranches) additionele dekking gezocht.

Tabel 2 Overzicht business case: opbrengsten, kosten en dekking, naar toerekenbaarheid en type publieke maatregelen (in Netto Contante Waarde, NCW)<sup>12</sup>

	Toerekenbaar aan vastgoedontwikkeling		Niet-toerekenbaar/breder belang		Totaal (in mln)	
	abs. (in mln)	in %	abs. (in mln)	in %		
<b>1 Totale kosten</b>	18,923	56%	14,703	44%	33,626	
<i>waarvan</i>						
reguliere grondexploitatie-kosten	8,376	100%			8,376	
publieke maatregelen	10,547	42%	14,703	58%	25,250	
<i>publieke maatregelen, waarvan</i>						in %
herinrichting openbare ruimte/ groen	1,657		1,075		2,732	11%
duurzaamheidsmaatregelen	1,362		223		1,585	6%
uitplaatsing hinderactiviteiten	1,619		4		1,623	6%
Verlaging stikstofdepositie	4		-		4	0%
infrastructurele ontsluiting	2,307		2,305		4,612	18%
bovenlokale lijn-infrastructuur	3,598		11,095		14,693	58%
						100%
<b>2 Totale publieke opbrengsten</b>					10,984	
<b>3 Totale publieke onrendabele top</b>					22,642	
<b>4 Harde' (toegezegde) dekking</b>	1,380		1,418		2,798	
<b>5 Resterende publieke onrendabele top</b>	6,559	33%	13,285	67%	19,844	
<b>6 Resterende publieke onrendabele top per woning (in euro)</b>	15,046					

De business case is gebaseerd op de volledige realisatie van de in de verschillende gebieden voorziene ingrepen, inclusief de gerelateerde OV-infrastructuur, verdichting i.c.m. spoor- en wegoverkluisingen, herinrichting van de openbare ruimte, duurzaamheidsmaatregelen, etc.. Veel investeringen zijn voor de hele stad, regio en vaak zelfs voor het hele land; maar zeker niet alleen voor de betreffende gebieden

<sup>10</sup> Hierbij is uitgegaan van de ingeschatte 'maximale' infrastructurale varianten en bijbehorende investeringsramingen.

<sup>11</sup> De realisatie van de via deze investeringen mogelijk gemaakte woningbouw loopt logischerwijs wat langer door in de tijd.

<sup>12</sup> De post 'reguliere' grondexploitatie-kosten geldt voor zaken als pandgebonden inrichting openbare ruimte/ groenstroken, binnenwijkse infrastructuur, bouwrijp maken, etc..

zelf. Uitgaande van alleen die kosten die 'toerekenbaar'<sup>13</sup>, zijn aan de betreffende vastgoedontwikkelingen is de resterende publieke onrendabele top ca. €6,6 mld. Uitgaande van deze kosten betreft het een gemiddelde publieke onrendabele top omgerekend per woning van ca. €15.000.

## 4. Benodigde publieke maatregelen nader beschouwd

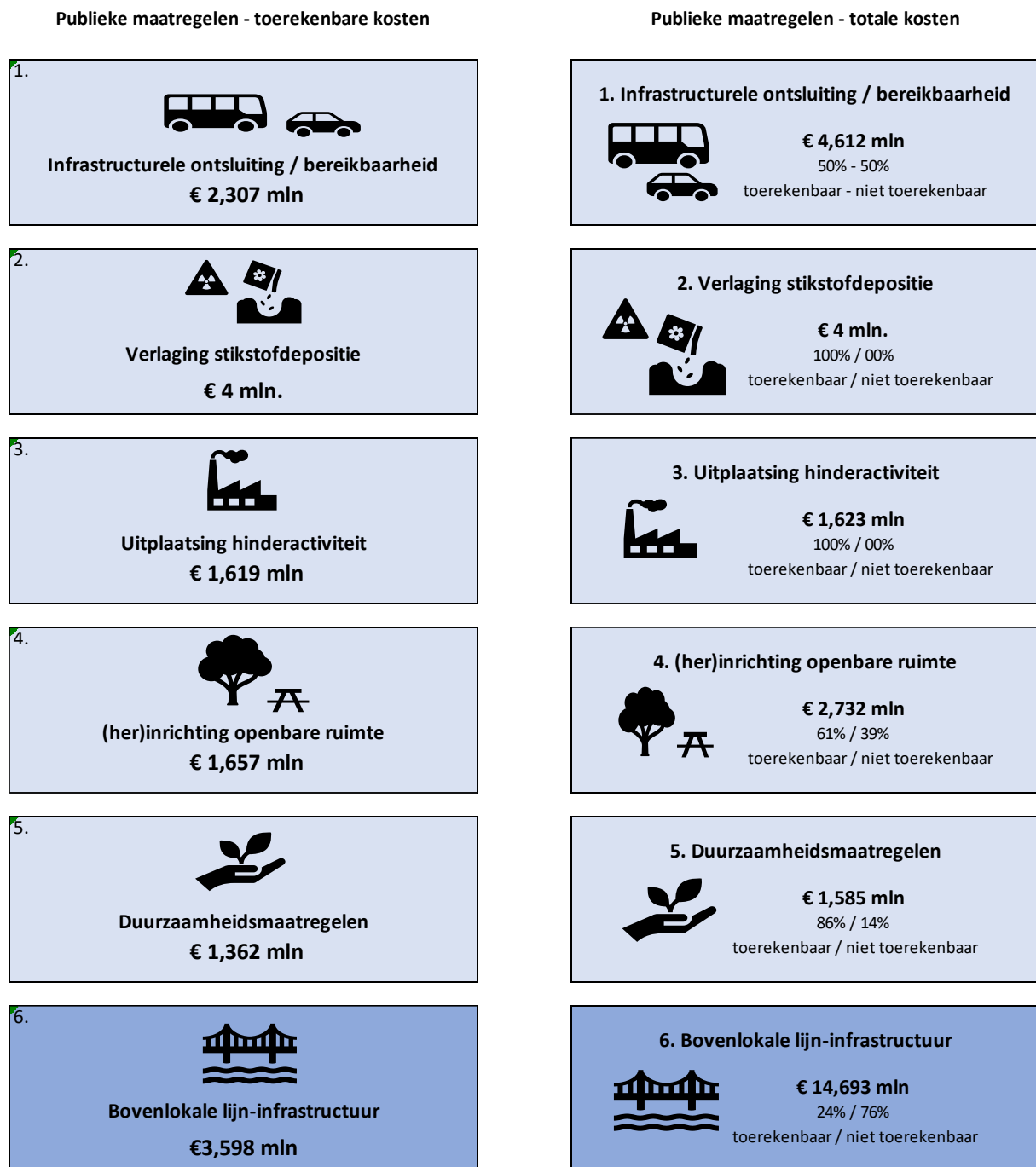
De belangrijkste kostenposten betreffen de benodigde grootschalige infrastructurele ingrepen: realisatie nieuwe OV-systemen en -verbindingen (zoals verlightrailing Oude Lijn, IJmeer-verbinding, doortrekking N-Z-lijn, metro Haven-Stad, oeververbinding met metrokwaliteit Rotterdam), overkluizing van spoor-cq. wegdelen (zoals spoor bij FeyenoordXL, rondweg Breda-Noord), het ondergronds brengen (bv. Schenkviaduct Den Haag) danwel de realisatie van stads- en regiobrede OV-investeringen. Voorbeelden van dit laatste zijn een vernieuwd trein- en/of busstation (Eindhoven KnoopXL, Nijmegen Kanaalzone & Stationsgebied) of een nieuw treinstation bij de gebiedsontwikkeling (Groningen Suikerzijde).

Bij elke gebiedsontwikkeling hoort ook een set aan investeringen als het herinrichten van openbare ruimte (inclusief vergroening), klimaatmaatregelen (zoals waterberging) of investeringen in opwek of gebruik van duurzame energie. Hier hoort ook bij het verleggen van doorgaande of gebiedsontsluitende wegen, realisatie van gebouwd parkeren, etc.. Andere aspecten zijn voorts het moeten verwerven, verplaatsen en saneren van in de weg zittende bedrijvigheid of hindergevend functies (bv. bij Haven-Stad, Den Haag Binckhorst, Breda CSM-terrein, Nijmegen Kanaalzone) danwel het nemen van bronmaatregelen aldaar.

Onderstaand figuur geeft een uitsplitsing van de publieke maatregelen naar categorie. Hierin is steeds het onderscheid weergegeven tussen de 'toerekenbare' kosten en de totale kosten. De grootste posten betreffen de bovenlokale lijn-infrastructuur, de infrastructurele ontsluiting/bereikbaarheid van het gebied en de (her)inrichting van de openbare ruimte. De toerekenbaarheid hiervan aan de totale vastgoedontwikkelingen zelf binnen de 14 gebieden betreft respectievelijk ca. 25%, 50% en 60%. Dit zijn ingrepen met een bredere betekenis voor ook de rest van de stad, regio en deels ook het land als geheel.

<sup>13</sup> Op basis van grove maar beredeneerde inschattingen van de in de Wro gehanteerde criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (ptp-criteria). Dit betekent dat per bv. infrastructurele ingreep steeds een x% 'toerekenbaar' is gesteld aan de betreffende vastgoedontwikkelingen. Bijvoorbeeld op basis van het verwachte gebruik van de betreffende voorziening.

Figuur 1 Overzicht opgevoerde publieke investeringen (in NCW), naar type; o.b.v. toerekenbaarheid en totaal



NB De post 'verlaging stikstofdepositie' staat veelal nog op PM

Uitplaatsing van hinderactiviteiten en het realiseren van gebiedsbrede duurzaamheids-maatregelen zijn bijna in z'n geheel aan de vastgoedontwikkelingen toerekenbaar. Opvallend zijn de absoluut gezien beperkte kosten voor verlaging van stikstofdepositie. In veel gevallen speelt er geen stikstofprobleem. Anderzijds zijn de effecten dan wel benodigde compensatie voor stikstof soms nog onduidelijk, omdat plannen nog niet concreet uitgewerkt zijn c.q. er nog geen milieu-effectrapportage (m.e.r.) is.

## 5. De rol van marktpartijen

Uitgangspunt is dat de markt haar eigen investeringen draagt: de *vastgoedexploitatie*. Hierin is doorgaans ook een regulier aandeel 'winst & risico', apparaatskosten, etc. opgenomen, als vergoeding voor de inzet van de ontwikkelaars. Hiernaast kan sprake zijn van een residuele grondopbrengst voor marktpartijen. Dit hangt af van de verhouding tussen de kosten in de vastgoedexploitatie (in sterke mate bepaald door verwervings-, bouw- en inrichtingskosten) en de opbrengsten (programma, prijzen). Bekend is dat ontwikkelen in bestaand verstedelijkt gebied -vaak in en om de binnenstad- doorgaans relatief hoge verwervingskosten met zich mee brengt. Daarnaast is in de voorliggende opgaven veelal verdichting via hoogbouw aan de orde en wordt gestuurd op betaalbaarheid, naast nog een scala aan vereisten rond kwaliteit en duurzaamheid. Dit betekent relatief hogere bouwkosten en relatief lagere opbrengsten. Het ontwikkelen op de complexe binnenstedelijke bouwlocaties kent voorts vaak onvoorziene risico's. Dit zet eveneens druk op de opbrengspotenties.

### Rol grondbezit

Een dominant aandeel van de gronden in de te ontwikkelen bestaande verstedelijkte gebieden is in particulier bezit, zoals bij transformatie van bedrijventerreinen en kantoorgebieden (zoals Den Haag CID/ Binckhorst, Groningen Stadshavens, Nijmegen Kanaalzone, Eindhoven KnoopXL), of verdichting in al bestaande stadsdelen met veel woningbouw (bijvoorbeeld Utrecht Groot Merwede, Tilburg Kenniskwartier).

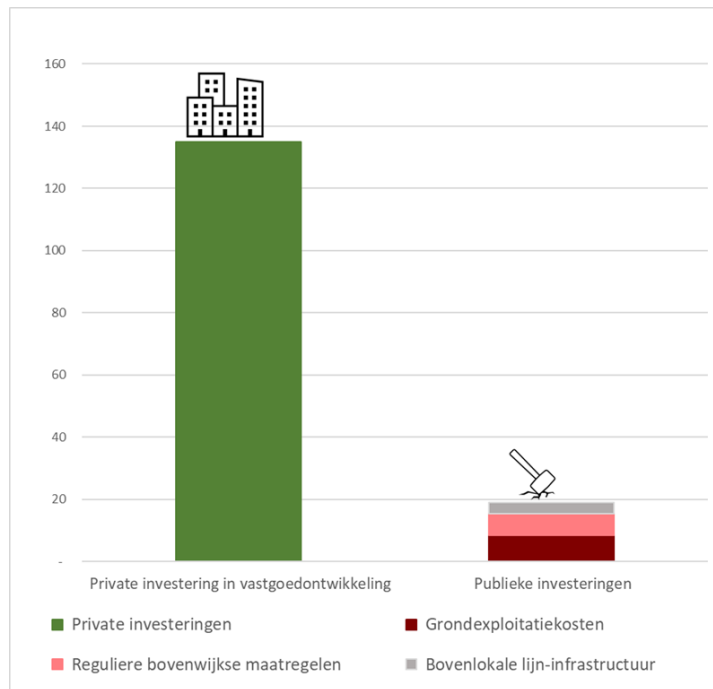
Soms is sprake van braakliggende gronden, waar nadat grote fabrieken zijn vertrokken de gemeente deze locaties heeft overgekocht (zoals in Groningen en Breda met voormalige suikerfabriek-terreinen). Regelmatig kan in publiek bezit zijnde openbare ruimte, sportterrein of infrastructurele zones anders worden benut (zoals in het geval van Rotterdam Oostflank). In een enkel geval (m.n. MRA-Oost/ Almere) is nog sprake van grootschalig publiek grondbezit. Om vastgoed te kunnen realiseren, worden eerst kosten gemaakt om de grond en locatie beschikbaar en ontwikkelbaar te maken: de *grondexploitatie*. Ook hier draagt de markt haar eigen kosten (bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken). Voor zover benodigde collectieve, publieke kosten (zoals inrichting openbare ruimte, groen, water, weg- en OV-infrastructuur, etc.) toerekenbaar zijn en ook betaalbaar geacht mogen worden door de ontwikkelaars (cf. spelregels kostenverhaal) is de aanname dat de markt deze ook draagt. Sociale huur en maatschappelijke voorzieningen vallen vaak buiten deze spelregels. De aanname is dat die tevens 'gesubsidieerd' worden via lagere grondprijzen. Het ontbreken van deze dekking drukt extra op de resterende publieke onrendabele top.

### Rol corporaties

Naast de private marktpartijen (ontwikkelaars, beleggers) zijn woningcorporaties zijn een belangrijke partner van de gemeenten; ca. 26% van de te realiseren ca. 436.000 woningen is voorzien in het sociale huur-segment.

Per saldo betekent de ontwikkeling van de 14 gebieden een substantiële investering door ontwikkelaars, beleggers en eindgebruikers (zoals woonconsumenten, ondernemers, etc.). Naar verwachting loopt de totale private investering in vastgoedontwikkeling op tot ca. 133 mld. Uitgaande van dekking van de resterende publieke onrendabele top van €19,8 mld betekent dit een multiplier op deze publieke investering van ca. 1 : 7.

Figuur 2 Verhouding publieke vs private investeringen (in mln)



## 6. Opbrengspotenties

Deze exercitie heeft de overall publieke business case in beeld gebracht. De totale *publieke* grondopbrengsten zijn geraamd op ca. €11 mld. Dit betreft voor 90% opbrengsten uit de verkoop van grond, ca. 7% uit erfpachtsuppletie en ca. 3% exploitatie-kostenverhaalsbijdragen vanuit de grondexploitaties aan de benodigde collectieve voorzieningen als infrastructuur, openbare ruimte, groen etc.

Er is geen gekwantificeerd inzicht in de verwachte totale residuele *private* grondopbrengsten van marktpartijen beschikbaar; dat wat de marktpartijen per saldo overhouden aan de ontwikkeling na aftrek van alle gemaakte kosten. Dit zou vragen om een diepgaande analyse van bijvoorbeeld de private verwervings-waardes van gronden op de diverse locaties, wat buiten de kaders ligt van dit onderzoek.

Uit eerder onderzoek<sup>14</sup> is gebleken dat op binnenstedelijke transformatielocaties naar verwachting minimaal de helft van de private business cases een onrendabele top kent. In de opbrengst-aanname per gebied is rekening gehouden met mogelijk lagere exploitatie-bijdragen/ afdrachten kostenverhaal door marktpartijen.

Belangrijk is te beseffen dat het grote aandeel van woningen in het betaalbare segment (ca. 70%) betekent dat hier sprake is van veelal minder vastgoedopbrengsten. Dit geldt ook voor de benodigde maatschappelijke voorzieningen (ca. 7% van het totale verwachte vastgoedvolume). Dit draagt er mede

<sup>14</sup> Verkenning onrendabele toppen, Rebel. In samenwerking met het Programma Stedelijke Transformatie (2018))

toe bij dat de opbrengstpotentie vanuit de vastgoedontwikkeling niet voldoende is om alle toebehorende investeringen mede te bekostigen.

Er is een scala aan mogelijkheden denkbaar om te sturen op optimalisatie van de business case. Gedurende de lange looptijd van ontwikkelingen kunnen ook nog vele zaken veranderen. Verkoopprijzen voor de vrije sector-woningen kunnen stijgen (of gaan dalen...), het kan gaan om verhoging of aanpassing van het vastgoedprogramma cq. prijzen, inperking van de kosten, reductie van risico's via een goede samenwerking of bijvoorbeeld flexibiliteit in beleid-, wet- en regelgeving, zoals het anders omgaan met parkeernormen, etc... Deze taak is aan de spelers in de projecten binnen de gebieden.

## **7. Duurzame energie/warmte, klimaatbestendigheid en circulariteit**

Een duurzame stedelijke verdichting is voor alle gebieden hét uitgangspunt. De realisatie van pandgebonden oplossingen (keuzes voor zon-PV, all-electric, etc.) wordt geborgd via de BENG-normen en het willen voldoen aan diverse certificeringsregelingen. Daarmee gaan de verwachtingen/ eisen soms ook verder dan het wettelijk op te leggen kader (bv. volledig energieneutraal). Regelmatig betreffen voornemens gebiedsbrede oplossingen zoals collectieve warmte-koude opslag/wisseling, warmtenetten met voeding via geo-/aqua-thermie etc.

Een belangrijk element van verduurzaming is borging van klimaatbestendigheid: investeren in omvang en kwaliteit van groen, waterberging, etc. voor zowel opvang van vernatting als tegengaan van verdroging en hittestress – veel voorkomend in de huidige binnenstedelijke omgevingen cq. op bedrijventerreinen.

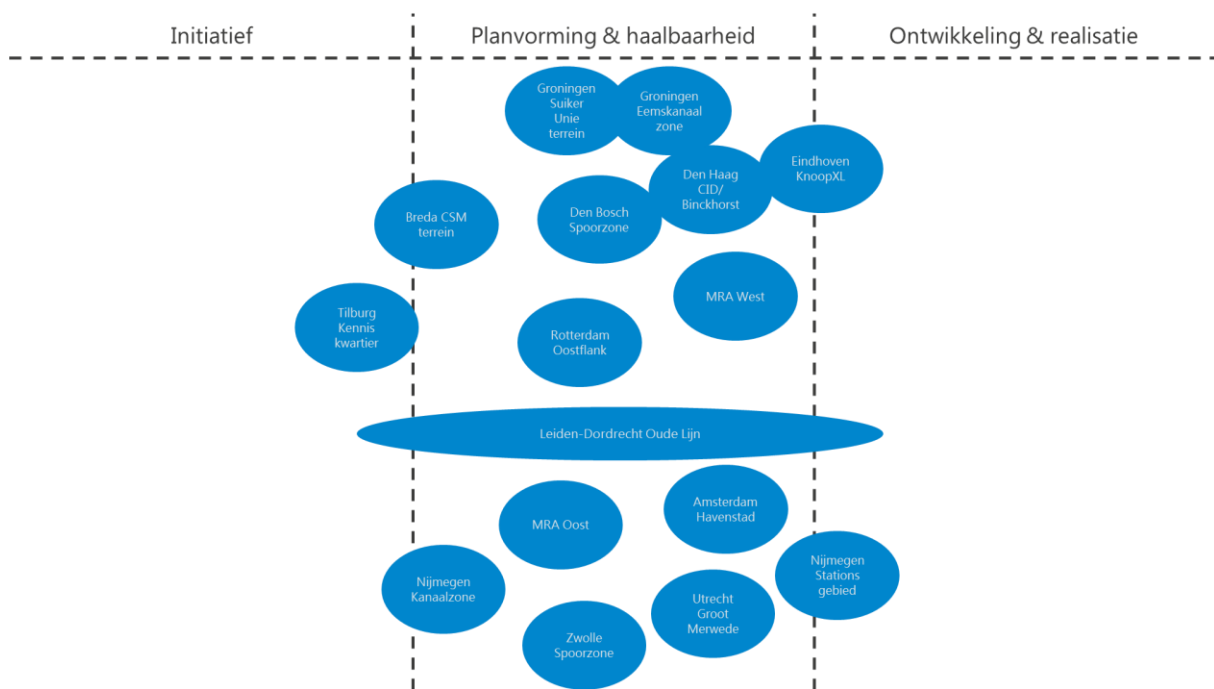
Daar waar de verwachting bestaat dat de kosten niet volledig via de vastgoedexploitatie (via de verkoopprijs) terugverdiend kunnen worden is dit onderdeel van de opgevoerde publieke onrendabele top.

Regelmatig zijn in de gebieden ambities benoemd rond circulariteit en/of het gebruik van duurzamer materialen, zoals houtbouw. De 14 gebieden kunnen daarmee -als voorbeeld van complexe stedelijke verdichting- goede voorbeelden stellen ('als het hier kan, kan het overal'...).

## 8. Verschillende fasen van ontwikkeling

De geselecteerde gebieden kennen allemaal deelgebieden of -projecten. Deze verkeren vaak in een uiteenlopende fase van concreetheid. Sommige gebieden zijn als geheel nog relatief kort in beeld voor herontwikkeling, zoals het Kenniskwartier in Tilburg. Anderen zijn door lange onzekerheid nog minder ver (zoals Breda CSM-terrein, wat na de recente aankoop door de gemeente in een stroomversnelling kan raken). In andere gebieden is op onderdelen al sprake van ontwikkeling & realisatie (bijvoorbeeld delen van Utrecht Groot Merwede, Den Haag CID/ Binckhorst, MRA-West, Eindhoven KnoopXL, Nijmegen Stationsgebied en Amsterdam Haven-Stad). Maar bovenal geldt ook daar dat de belangrijkste/ substantiële investeringen juist nog onzeker zijn, waardoor het wachten is op de echte schaa sprong.

Figuur 3 Overview inschatting stadium van concreetheid plannen gebiedsontwikkelingen



## 9. Onzekerheden, obstakels en hoe daar mee om te gaan

De geselecteerde 14 gebieden staan zonder uitzondering model voor complexe gebiedsontwikkelingen. De meest voorkomende -generieke- risico's en onzekerheden zijn:

- De afhankelijkheid van grootschalige infrastructurele vernieuwingen (inclusief lange plan-, afwegings- en besluitvormingsprocessen), waardoor de markt nog niet overgaat tot de gewenste woningbouwontwikkeling;
- Het omgaan met versnipperd grondbezit (inclusief het regelen van de samenwerking, contractering);

- De noodzakelijke uitplaatsingen van in de weg zittende cq. hindergevende activiteiten, met grote onzekerheid over mogelijkheid tot verwerving, kosten, rolneming/draagkracht en realisatie/planning.

Vervolgens zijn generiek ook dilemma's aan de orde rond de financiële haalbaarheid voor marktpartijen vs. het een plek geven aan voldoende betaalbare woningen en de noodzaak om te investeren in een leefbaar, gezond en duurzaam vernieuwd stuk stad.

Per saldo staat overal forse druk op de haalbaarheid, leidend tot publieke onrendabele toppen. Veelal komt het geheel ook nog eens neer op lange looptijden, met veel onzekerheden, ook in de markt.

Meer specifiek komen bij meerdere gebieden vooraleerst een aantal RO-aspecten nadrukkelijk aan de orde:

- Het omgaan met externe veiligheidsrisico's en -beperkingen (zoals geluid, geur, stof, brand- en ontploffingsgevaar). Dit geldt in het bijzonder voor locaties nabij het spoor en al helemaal als er ook sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen over dat spoor;
- In meerdere situaties is nog onzekerheid over het plek geven aan behoud en/of compensatie van natuur-/ecologische waarden (vooral flora, water);
- Onduidelijkheid over de gevolgen danwel benodigde maatregelen/ investeringen in het beperken van stikstofdepositie;
- Onzekerheid over invoering en gevolgen van de Omgevingswet. Dit speelt hier wellicht meer dan elders omdat er veelal sprake is van meerdere opgaven (zoals externe veiligheid, hindersituaties, nabijheid bij spoor, etc.) die samenkomen in deze gebiedsontwikkelingen.

Ook zijn specifiek vanuit een aantal gebieden<sup>15</sup> de volgende aspecten benoemd:

- Kans op maatschappelijke weerstand vanuit de omgeving; het gaat vaak om grootschalige ingrepen;
- Discussie behoud van bestaand bedrijventerrein vs. transformatie tot gemengde woon-werklocatie;
- Het borgen van collectieve deelname door marktpartijen/vastgoedeigenaren aan te maken gezamenlijke afspraken (inclusief bijdragen, verevening, uitruil, etc.), voorkomen free-riderschap;
- Mogelijkheid voor corporaties om mee te doen in relatie tot hun investeringscapaciteit in sociale woningbouw, maar ook de rol van corporaties in niet-DAEB-functies (bijvoorbeeld commerciële plinten);
- Tekort aan deskundigheid en capaciteit bij de gemeente.

#### Marktontwikkelingen commercieel vastgoed

Gegeven de marktsituatie rondom Corona en het toekomstperspectief van commercieel vastgoed (met name kantoren vs. de combinatie met hybride- en thuiswerken) is de vraag gerechtigd of de afzet van ruim 5 mln m<sup>2</sup> bvo voor kantoren en bedrijfsruimte in de komende 20 jaar een reële verwachting is. Het kan goed zijn dat dit lastiger blijkt. Een optie kan zijn het omzetten in woon-vastgoed, of juist het flexibel omgaan (door zowel marktpartijen als gemeenten) met het type overig vastgoed dat ontwikkeld wordt.

<sup>15</sup> Wisselend per gebied, dit betreft issues die enkele malen naar voren zijn gebracht en niet generiek door alle 14 gebieden.



## 10. Mogelijke bredere rol en inbreng Rijk

Naast de verkenning van de mogelijke financiële rol van het Rijk, kan het Rijk op meerdere manieren een bijdrage leveren aan de realisatie van de beoogde gebiedsontwikkelingen en de daarin voorziene woningbouw. In het bijzonder via:

- Een effectief en integraal samenwerkingsproces tussen alle overheden (van gemeente tot Rijk, maar ook interdepartementaal). Met zo vroegtijdig mogelijke helderheid over publieke kaders, zodat de markt weet waar men aan toe is en investeringen worden uitgelokt en ontwikkelingen opgestart;
- Ondersteunen bij het integrale planvormings- en afwegingsproces als gevolg van de stapeling van opgaven. Niet overal kan altijd alles. Hoe zet je dit om in haalbare en realistische ambities voor de gebieds- en vastgoedontwikkeling (inclusief bijvoorbeeld verevening tussen deelgebieden of -plots). Bijvoorbeeld in de vorm van een handreiking Programma van Eisen (PvE) duurzame gebiedsontwikkeling;
- Actieve samenwerking door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) in de gebieden waar posities zijn. Verkennen inzet van het rijksvastgoed voor de maatschappelijke opgaven in het betreffende gebied. Dit kan een vliegwiel zijn. In minimaal 1/3 van de gebieden heeft het Rijk via het RVB een belangrijke grond- en vastgoedpositie.
- Het organiseren van extra investeringscapaciteit voor het gericht opkopen door overheden van benodigde percelen van in de weg zittende of hindergevende functies. Bijvoorbeeld via een RijksOntwikkelbedrijf (ROB), of via het gericht opschalen van het investerend en organiserend vermogen van gemeentelijke (of provinciale) grondbedrijven (bv. via een apart grondfonds o.i.d.);
- Spoedige besluitvorming over definitieve invoering van de Omgevingswet. Vooruitlopend daarop het actief faciliteren om mogelijke RO-obstakels weg te nemen of anderszins tot versnelling te komen. Bijvoorbeeld via slimme inzet van het voorhanden RO-instrumentarium (inclusief Crisis- en Herstelwet);
- Daar waar relevant helder maken en actief met de betreffende gebieden communiceren van kaders en gevolgen van het stikstofbeleid;
- Invoering van en experimenteren met Gebiedsinvesteringszone (GIZ), met meer ruimte voor gemeenten om bredere afspraken te maken met eigenaren binnen een gebied: bredere kostensoorten, verbreding naar uitrust- of vereveningsopties en ook 'meedoen' i.p.v. alleen meebetalen;
- Verruiming van mogelijkheden voor investeringen door corporaties, inclusief in niet-DAEB posities;
- Gerichte inzet vanuit flexpools Rijk van extra capaciteit voor de gemeenten in de 14 gebieden.

## 11. Kansen voor/ relatie met alternatieve bekostiging

Naar verwachting betekent ontwikkeling van de 14 gebieden een forse opwaardering van zowel de gebieden zelf als de directe omgeving. De verwachte schaa sprong in infrastructuur en verstedelijking zal ook een breder effect hebben op de kwaliteit van de steden. Dit alles vertaalt zich in meer nieuwbouw en stijgende vastgoedwaardes van bestaand vastgoed. De meeropbrengsten voor gemeenten vanuit de OZB door waardestijging van bestaand vastgoed zijn beperkt, door de relatief beperkte tarifiering. Twee wegen ontvouwen zich:

- Meer nieuwbouw zorgt voor gemeenten voor een hogere grondslag voor OZB en het gemeentefonds. Dit kan vooraf door gemeenten worden geormerkt voor een meer structurele investeringsruimte voor het fysiek domein: voor het doen van die investeringen die nodig zijn om überhaupt de schaa sprong te kunnen maken. Dit kan dan als co-financiering (mede-bekostiging) dienen van middelen die via marktpartijen (exploitatiebijdragen/ kostenverhaal) en vanuit mede-overheden (Rijk, provincie) worden ingebracht. In het kader van de Studiegroep Alternatieve bekostiging is deze optie onder de naam 'accrès-regeling' verkend en kansrijk geacht. Gemeenten als Utrecht, Nijmegen en Zaanstad hebben dit al ingevoerd. Ons advies is deze werkwijze als gebieden breder te agenderen en met elkaar na te streven.
- De meerwaarde voor bestaand vastgoed van grootschalige ingrepen via verstedelijking en infrastructuur/OV kan stevig oplopen. Zie de analyses van het CPB over de effecten op vastgoedwaarde van de ondertunneling van de A2 in Maastricht en het spoortracé in Delft. Deze waarde 'valt' primair bij private vastgoedeigenaren, die maar zeer beperkt via een hogere OZB hier aan bijdragen. Meer meebetalen naar profijt zou rechtvaardig zijn<sup>16</sup>. Een optie is de invoering van een 'gebiedsontwikkelingsheffing', bijvoorbeeld via het mogelijk maken van gebiedsgerichte verhoging van de OZB-tarifiering (op basis van bewijsbaar invloedsgebied), als eenmalige heffing of in te materialiseren bij eerste (door)verkoop van het betreffende vastgoed. De Studiegroep Alternatieve bekostiging heeft ook een dergelijke heffing als optie benoemd. Een alternatieve optie is het overgaan tot modernisering van de baatbelasting<sup>17</sup>, wat als instrument betrekkelijk 'bot' is geworden in de uitvoering maar in de kern hier goed toe zou kunnen dienen.

## 12. 'Who profits pays'?!

Vaak wordt de vraag gesteld 'waar komt het geld van de investeringen uiteindelijk terecht'? In de kern vallen de belangrijkste financiële effecten (direct en indirect) hier bij verschillende partijen:

- bestaande grond- en vastgoedeigenaren van bijvoorbeeld bedrijfspacelen die moeten worden uitgekocht. Dit is als compensatie voor hun lasten te zien, maar naarmate de plannen meer

<sup>16</sup> Zie ook CPB, Profijt en bekostiging van ruimtelijke investeringen (oktober 2019)

<sup>17</sup> Zie advies van hoogleraar Arjen Schep (Erasmus Studiecentrum voor belastingen van lokale overheden) in de rapportage voor het Ministerie van BZK 'Bekostiging van een Gebiedsinvesteringszone (GIZ) met gemeentelijke fiscale instrumenten' (jan. 2021).

bekend zijn zal dit vaker tegen de (gestegen) verwachtings- of onteigeningswaarde moeten gebeuren;

- huidige woningeigenaren, particuliere en institutionele vastgoedeigenaren in de gebieden, die profiteren van de hogere kwaliteit en aantrekkelijkheid, via stijgende vastgoedwaarde (zie voorstellen omtrent gebiedsontwikkelingsheffing cq. baatbelasting);
- ontwikkelaars, hoewel dit varieert naar regio. De marges op binnenstedelijke transformaties zijn niet altijd en overall even commercieel interessant, door een combinatie van hoge kosten en lagere opbrengsten;
- bouwbedrijven, die de realisatie ter hand moeten nemen van zowel vastgoed als civiele werken. Zij kampen echter evenzeer met stijgende bouwkosten. Uiteindelijk zijn het dus ook de leveranciers van bouwmaterialen en grondstoffen die van de stijgende marktvaart zullen profiteren;
- gemeenten, die een vergroting van de aantrekkelijkheid voor nieuwe inwoners en verbetering van de stedelijke kwaliteit tegemoet zien, met meer kans op nieuwe bedrijvigheid. Tevens ontvangen zij (tijdelijk) meer geld via OZB en het gemeentefonds (als vergoeding voor ook extra te maken kosten);
- het Rijk, wat een aanzienlijk bedrag via belastinginkomsten (BTW, inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting, etc.) naar zich toe ziet vloeien. Zie de gemaakte indicatieve berekeningen.

De verwachte totaalinvesteringen in vastgoed (woningbouw, overig vastgoed) en het totaal aan civiele werken (infrastructuur etc.) bedragen ca. €172 mld (incl. BTW). De multiplier bedraagt dan ca. 1: 9, elke euro dekking publieke onrendabele top (€19,8 mld) leidt tot 9 euro aan totale investeringen in vastgoed en civiele werken. Per saldo vloeit hiervan ingeschat ca. €76 mld indirect terug naar de Rijksschatkist (via met name inkomstenbelasting, BTW).

Tabel 3 Inschatting inderdieneffecten via belastingopbrengsten\* van verwachte private en publieke investeringen (in mld)

Investeringen, in mld €	excl. BTW	incl. BTW	% terug naar Rijksschatkist	terug naar Rijksschatkist
Woningbouw	€ 93	€ 113	50%	€ 56
Overig vastgoed	€ 16	€ 20	50%	€ 10
Civiele werken (infrastructuur, openbare ruimte, etc.)	€ 33	€ 40	30%	€ 10
Totaal	€ 142	€ 172		€ 76

\* ingeschat via kentallen op basis van onderzoek CPB<sup>18</sup>

Naar verwachting betekent het extra toegevoegde vastgoed (bij eindsituatie) tevens een additionele OZB-opbrengst van ca. €240 mln per jaar. Dit is een tijdelijke extra opbrengst voor de betreffende gemeenten, waarna het voordeel via een resulterende lagere uitkering aan deze gemeenten uit het Gemeentefonds vooral elders belandt (bijvoorbeeld via een herverdeling naar andere gemeenten).

<sup>18</sup> Zie CPB-notitie (2009), Macro-economische effecten van bouwinvesteringen

Tabel 4 Inschatting specifiek additionele WOZ-waarde door nieuwbouw en daaruitvolgende OZB-opbrengsten\* (in mld)

Vastgoedwaarde, in mld €	excl. BTW	incl. BTW (=VON-waarde)	WOZ	Gem. OZB tarief (2020)	OZB-opbrengst per jaar in eindsituatie
Woningbouw	€ 109	€ 132	€ 119	0.1102%	€ 0.13
Overig vastgoed	€ 19	€ 23	€ 21	0.5069%	€ 0.11
Totaal	€ 128	€ 155	€ 140		€ 0.24

\* berekend op basis van kentallen COELO (Centrum voor Onderzoek van de Economie van de Lagere Overheden)

De ontwikkeling van de gebieden zal ook een positief effect hebben op de omliggende gebieden, woonbuurten. Daar nemen de vastgoedprijzen ook toe, door de gestegen aantrekkelijkheid van het stadsdeel als geheel. De meeropbrengsten op waardestijging van bestaand vastgoed die terecht komen via de OZB bij de gemeenten zijn echter relatief beperkt, door de ingeperkte tarifiering.

#### Speculatie?!

'Last but not least' profiteren private partijen die in vroeger stadium percelen in de gebieden hebben aangekocht en na vordering van de plannen en perspectieven deze tegen beduidend hogere prijzen verkopen: grond- en vastgoedsspeculanten. Dit legt vaak druk op de te terug te verdienen inbrengwaardes bij realisatie, brengt discussies mee over betaalbaarheid van programma en bijvoorbeeld duurzaamheidsopgaven en kan ook zorgen voor beperktere mogelijkheden voor kostenverhaal. Het verdient aanbeveling te verkennen in welke mate hiertegen opgetreden kan worden. Eén van de opties is het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), wat in elk geval tussenkomst van korte termijn-speculanten als derden kan voorkomen. Dan moet de gemeente hier wel mee kunnen omgaan, zowel qua termijnen (binnen 3 jaar bestemmingsplan), werkwijze (juridische kaders en condities) als beschikbare middelen.

## 13. Tot slot

In veel gebieden bestaan kansen voor een koppeling tussen de opwaardering van 'kansrijke' transformatiegebieden en de benodigde verbetering van de uitgangspositie van huishoudens in 'kansarme' stedelijke vernieuwingsgebieden. Deze kans doet zich bij meerdere gebieden voor. Het verdient aanbeveling te verkennen op welke manieren dit concreet ingevuld en waargemaakt kan worden, bijvoorbeeld via het stimuleren van wooncarrières in/om de wijk, het ontwikkelen van een beter voorzieningenniveau en het tegengaan van vervoersarmoede in de 'armere' wijken, zodat meer perspectief ontstaat op de arbeidsmarkt.

## 14. Bijlagen

Bijlage 1: Overzicht 14 gebieden

Bijlage 2: Methodologie & verantwoording

## Bijlage 1 Overzicht 14 gebieden

1. Groningen Suikerzijde (inclusief Held III/ Reitdiepzone)
2. Groningen Stadshavens/ Eemskanaalzone
3. Eindhoven KnoopXL
4. Brabantse Stedenrij, bestaande uit (3) deelgebieden Spoorzone Den Bosch, Tilburg Kenniskwartier, Breda CSM-terrein
5. Oude Lijn Zuidelijke Randstad, bestaande uit (11) deelgebieden Leiden Stationsgebied, Zoetermeer Entreegebied, Rijswijk Stadsas, Den Haag Zuidwest, Delft Schieoevers, Schiedam Schieveste, Rotterdam M4H, Rotterdam Binnenstad, Rotterdam Van Nelleknoop, Dordrecht & Zwijndrecht – Spoorzone
6. Amsterdam Haven-Stad
7. MRA-Oost (met o.a. IJmeer-verbinding, Almere Pampus)
8. MRA-West (met o.a. doortrekking N-Z Lijn, Hoofddorp-Centrum, Lisserbroek)
9. Rotterdam Oostflank (met o.a. Feijenoord City, Brainpark/ Kralingse Zoom)
10. Den Haag Central Innovation District/ Binckhorst
11. Utrecht Groot Merwede (inclusief o.a. Jaarbeursterrein, Merwedekanaalzone, A12-zone, Rijnhuizen Nieuwegein)
12. Nijmegen Stationsgebied
13. Nijmegen Kanaalzone
14. Zwolle Spoorzone

## Bijlage 2 Verantwoording/ gehanteerde methodologie business cases aanpak 14 gebieden

1. Per gebied is een factsheet, cockpit en spreadsheet opgesteld. De factsheets betreffen de kwalitatieve toelichtingen, de cockpits de financiële uitkomsten en de spreadsheets de onderbouwende gegevens.
2. Alle bedragen in de aangeleverde ramingen en deze rapportage zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.
3. Alle bedragen in deze overall-rapportage zijn Netto Contante Waarde (NCW). De onderliggende spreadsheets betreffen reële bedragen (prijsspeil 2021). Deze zijn omgerekend op totaalniveau.
4. De toelichting in de factsheets is bedoeld voor een toelichting op hoofdlijnen. Mocht er een uitgebreidere toelichting noodzakelijk zijn, dan kon dit als bijlage worden toegevoegd.
5. Diepgang, detaillering en onderbouwdheid: de verantwoordelijkheid voor die inputs berust bij de gemeenten. De beschikbare informatie is regelmatig grof en indicatief. De rol van de begeleidende bureaus was het opstellen van vergelijkbaar gestructureerde business cases, maar betrof niet het diepgaand kunnen valideren van alle aannames.
6. Toerekenbaarheid: er wordt onderscheid gemaakt naar de totale financiële opgave en de aan de betreffende vastgoedontwikkeling 'toerekenbare' opgave. Dit is gebeurd in samenspraak tussen gemeente en begeleidende bureaus o.b.v. indicatieve inschattingen van de ptp-criteria (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) cf. de Wro.
7. Vertrouwelijkheid: gegevens per gebied zijn niet in de rapportage opgenomen. De cockpits per gebied zijn in de bijlage opgenomen. Daar waar relevant (bv. in verband met mogelijk te herleiden ramingen voor verwerving- cq. verplaatsingskosten) is dit hieruit weggelaten.
8. Waardering van publieke gronden: daar waar gemeentelijke gronden ontwikkeld worden is de aanname dat er sprake is van een publieke opbrengst. Uitgangspunt voor inbreng gemeentelijke gronden is derhalve boekwaarde.
9. Dekking uit publieke middelen: concrete afspraken/honoreringen (bv. MIRT, WBI, decentrale overheden) worden gezien als 'harde' dekking. 'Zachte' dekking geldt bedragen in bespreking/aanvraag (bv. Groeifonds, MIRT). Waar bekend is dit in beeld gebracht, maar in verreweg de meeste gevallen waren hier nog geen concrete bedragen aan te koppelen.
10. Investerings duurzaamheid:
  - a) Er is onderscheid gemaakt tussen pandgebonden duurzaamheidsmaatregelen en gebiedsbrede collectieve duurzaamheidsmaatregelen:
    - o Pandgebonden duurzaamheidsmaatregelen (bv. zon-PV, warmtepomp) zijn verondersteld onderdeel te zijn van de private vastgoedexploitatie. Daar waar relevant is een aanname gedaan voor een afslag op de verwachte grondwaarde danwel het kostenverhaal vanwege meerkosten duurzaamheid die niet op te nemen zijn in de verkoopprijzen van het vastgoed.

- o Gebiedsbrede collectieve duurzaamheidsmaatregelen zijn apart opgenomen. Dit betreft aspecten die een eigenstandige focus hebben op energie, klimaat (bv. collectief warmtenet, aparte waterberging, etc.).
  - b) Investerings in bv. stil asfalt en laadinfra zijn meegenomen onder infrastructuur, duurzame inrichting van openbare ruimte etc. onder openbare ruimte.
  - c) Er is geen cijfermatig onderscheid beschikbaar naar wat nodig is om aan wettelijke vereisten te voldoen vs. wat voor 'bovenwettelijke ambities' benodigd is. De aannahme is dat het voldoen aan de wettelijke vereisten onderdeel is van de pandgebonden duurzaamheidsmaatregelen. Daar waar additioneel benodigd -bijvoorbeeld om het gebied te voorzien van duurzaam opgewekte energie- is dit onder gebiedsbrede collectieve maatregelen opgenomen.
  - d) Voor de opgevoerde duurzaamheidsmaatregelen zijn enkel bekende en uitgewerkte investeringen opgenomen in de opgave per gebied. Er is op het totaal een bijschatting gedaan voor nog ontbrekende meerkosten voor duurzaamheidsmaatregelen. Hierbij is uitgegaan van het gemiddelde per woning voor de wel bekende gebieden.
11. Ten behoeve van deze overall-rapportage zijn waar nodig nadere aannames gedaan daar waar uit de aangeleverde afzonderlijke spreadsheets kleine inconsistenties bleken. Grotere inconsistenties zijn eerst teruggelegd en besproken met de betreffende betrokkenen en vervolgens gecorrigeerd overgenomen.



**Contactpersoon:**

Damo Holt

Damo.Holt@rebelgroup.com



Wijnhaven 23  
3011 WH Rotterdam  
Nederland  
+31 10 275 59 95

info@rebelgroup.com  
www.rebelgroup.com