

# Het ontwikkelen van een regionaal transparant grondprijzensysteem en de rol van het GOB

Waar is het geld?



**stec  
groep**

**S.A.D.C**  
SCHIPHOL AREA DEVELOPMENT COMPANY

Cor Brandsema (PHB)  
Paul Jansen(SADC)  
Desirée Uitzetter (STEC)

29 September 2011

# Inhoud

1. PHB en de weg naar een regionaal  
grondprijzensysteem  
(Cor Brandsema)
2. Resultaten onderzoek STEC  
'Kansrijke arrangementen'  
(Desirée Uitzetter)
3. Toekomst en rol van het GOB  
(Paul Jansen)



# **Naar een regionaal grondprijzensysteem**

Cor Brandsema  
Projectdirecteur PHB

*[www.projectbureauherstructurering.nl](http://www.projectbureauherstructurering.nl)*

# PHB 2009- 2011



Oktober 2009

- Commissie Noordanus (THB)
- Start Pilotbureau Herstructurering Bedrijventerreinen MRA

Werkplan PHB

- Herstructureringsactiviteiten conform Commissie Noordanus
- Pilotperiode: 1,5 jaar (einde pilot in april 2011)

# Doel Pilotbureau



- Oppakken en versnellen van herstructureringsprojecten op bedrijventerreinen in de MRA
- Onderzoeken uitzetten en kennis en expertise bundelen

# Activiteiten PHB



- Lopende en nieuwe herstructureringsprojecten oppakken en versnellen
- Uitzetten van onderzoeken:
  - aanscherping herstructureringsopgave
  - bovenplanse verevening bij herstructurering
  - verevening in relatie tot grondprijsbeleid

# Verevening in relatie tot grondprijsbeleid



Doel onderzoek:

- Mogelijkheden verkennen van verevening tussen **oude** en **nieuwe** terreinen
- Mogelijkheden nagaan of hiermee financieringsmechanisme voor herstructureringsprojecten zou kunnen worden gecreëerd

Uitvoering onderzoek: STEC

- Onderzoekresultaten (Desiree Uitzetter)

# Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen



Evaluatie Plabeka:

- Doorgaan met herstructureringsactiviteiten van de pilot na 1 april
- Pilotbureau → Projectbureau
- Beoogde looptijd tot en met 2013
- Voor nu: PHB bedrijfsplan 2012

**stec**  
**groep**

markt  
strategie  
wonen  
commercie  
vastgoed  
bedrijven-  
terreinen  
economische  
ontwikkeling

# Kansrijke arrangementen Metropoolregio Amsterdam

Desirée Uitzetter

29 september 2011



## **inhoud**

1. marktconforme grondprijzen en herstructurering
2. kansrijke (financiële) arrangementen
3. stappenplan naar sterke financiële arrangementen



# grondprijberekening Metropoolregio



| Regio                     | Gemiddeld<br>prijsverschil | Uitgeefbaar<br>t/m 2020 | Maximale<br>meeropbrengst | Herstructurerings<br>kosten t/m 2020 | Extra opbrengsten :<br>kosten herstructurering |
|---------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--|
| Almere-<br>Lelystad       | 92                         | 545 ha                  | 500 mln                   | 209– 356 mln                         | 1,4 - 2,4                                      |
| Amstelland-<br>Meerlanden | 8                          | 400 ha                  | 32 mln                    | 48– 116 mln                          | 0,28 - 0,66                                    |
| Amsterdam                 | 14                         | 206 ha                  | 30 mln                    | 475 – 846 mln                        | 0,04 – 0,06                                    |
| Gooi en<br>Vechtstreek    | -6                         | 34 ha                   | -2 mln                    | 69 – 130 mln                         | negatieve opbrengsten                          |
| IJmond-<br>Haarlem        | 23                         | 28 ha                   | 6 mln                     | 176 – 354 mln                        | 0,02 – 0,03                                    |
| Zaanstreek-<br>Waterland  | 0                          | 103 ha                  | 0 mln                     | 53 – 110 mln                         | 0  |
| <b>Totaal</b>             |                            | <b>1.316 ha</b>         | <b>566 mln</b>            | <b>1.029 – 1.921 mln</b>             | <b>0,29 – 0,55</b>                             |



# kansrijke arrangementen

1. marktconforme grondprijzen
2. verevenen, oormerken, fondsvorming
3. regionaal ontwikkelingsbedrijf
4. betrekken private partijen
5. slim uitgiftebeleid
6. verhandelbare rechten



# beoordeling arrangementen

- inhoud
  - vaag en verhouding vraag en aanbod
  - herstructurering
- organisatie
  - organisatiegraad en ambitie
  - ervaring met PPS of volledige private exploitatie
- financiën
  - financiële ruimte huidige en residuele grondprijzen



**stec  
groep**

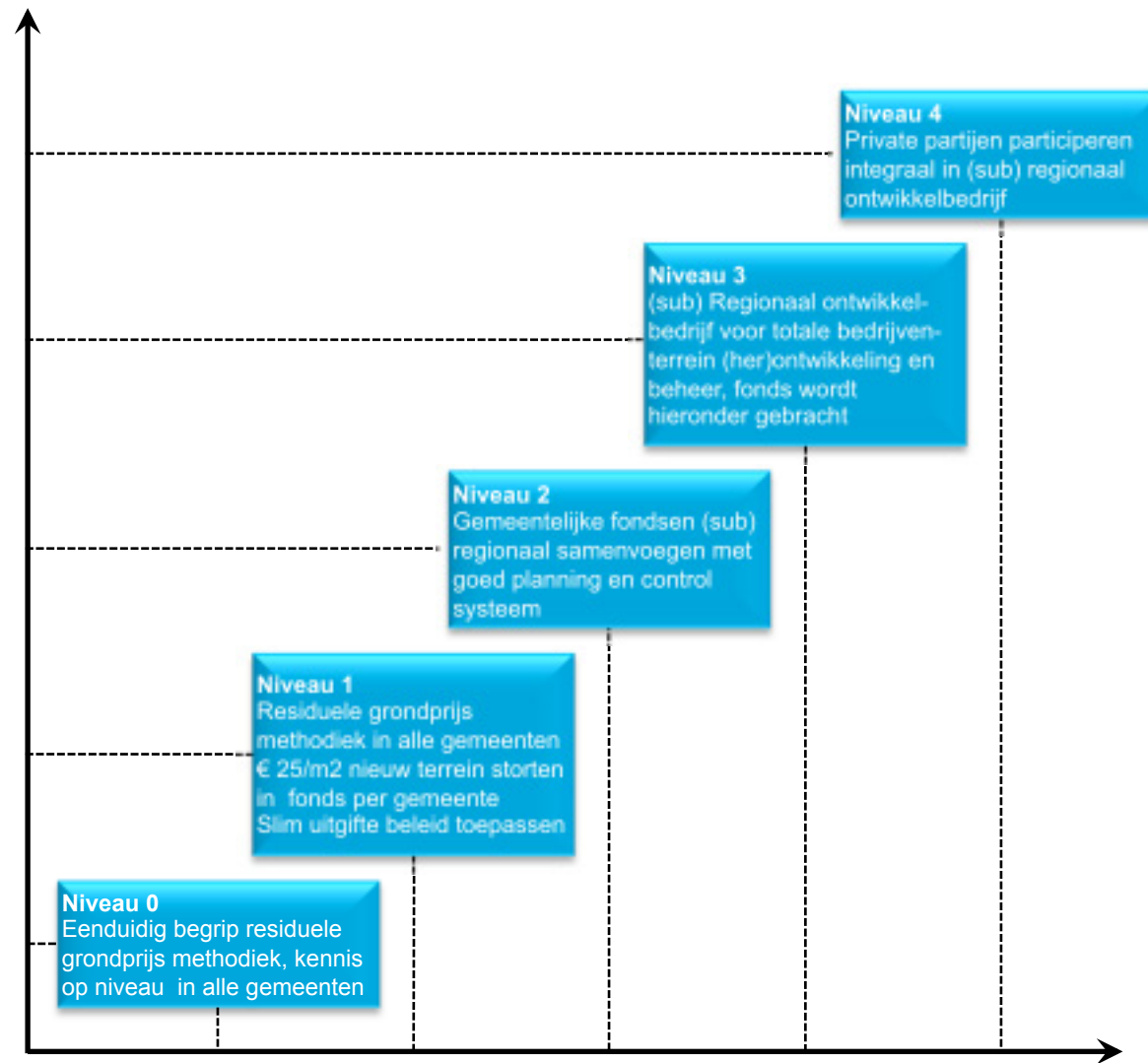
## score per subregio

|                               | Amstelland-<br>Meerlanden | Amsterdam | Gooi en<br>Vechtstreek | IJmond-<br>Haarlem | Lelystad-<br>Almere | Zaanstreek-<br>Waterland |
|-------------------------------|---------------------------|-----------|------------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|
| Marktconforme<br>grondprijzen |                           |           |                        |                    |                     |                          |
| Verevenen,<br>oormerken etc.  |                           |           |                        |                    |                     |                          |
| ROB                           |                           |           |                        |                    |                     |                          |
| Private partijen              |                           |           |                        |                    |                     |                          |
| Slim uitgiftebeleid           |                           |           |                        |                    |                     |                          |
| Verhandelbare<br>rechten      |                           |           |                        |                    |                     |                          |

## conclusies

| arrangement                             | oordeel   | nuancering   |
|---|---|--|
| 1. marktconforme<br>grondprijzen        |    | hele regio kansrijk  |
| 2. verevenen, oormerken<br>fondsvorming |    | 3 deelregio's en<br>ambitie bestuur                                |
| 3. regionaal<br>ontwikkelingsbedrijf    |    | hele regio kansrijk,<br>samenstelling<br>arrangementen             |
| 4. betrekken private partijen           |   | hele regio kansrijk,<br>houd ze wel bij de<br>herstructureringsles |
| 5. slim uitgiftebeleid                  |  | hele regio kansrijk  |
| 6. verhandelbare rechten                |  | kansrijk maar te<br>complex voor nu ...                            |

# perspectief stapsgewijs



# stec groep

## tot slot

- het begint met inzicht en weten
- goed perspectief en 'grootse' ambities
- opknippen, faseren en ingroeien:
  - niet alles in 1 keer
  - wel innovaties stimuleren
  - en hoofdlijn vasthouden



## **en nu?**

- nader onderzoek nut en noodzaak gezamenlijke grondprijsmethodiek
- vervolgens afspraken over vormen van (regionale) verevening

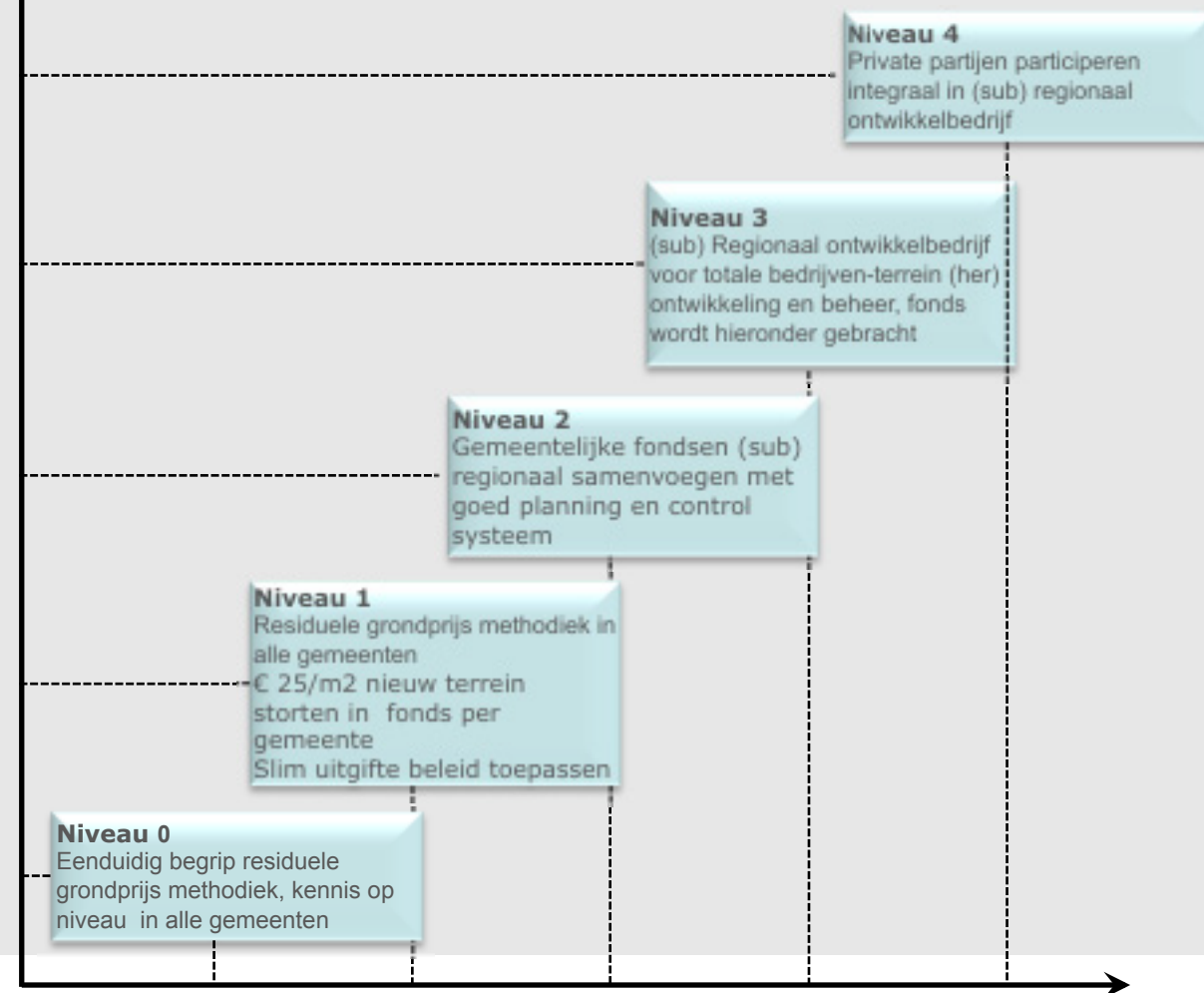
# Toekomst en rol van het GOB

Paul Jansen  
SADC

S.A.D.C

29 september 2011

# perspectief stapsgewijs



## Stapsgewijs verder, maar er gebeurt al veel...

| Arrangement                             | Oordeel   | Wat doen we al?<br>Wat kunnen we doen?                                    |
|---|---|---|
| 1. marktconforme grondprijzen           |    | Residueel rekenen,<br>kansen in Flevoland,<br>deel Haarlemmermeer         |
| 2. verevenen, oormerken<br>fondsvorming |    | SADC II als voorbeeld   |
| 3. regionaal ontwikkelingsbedrijf       |    | Gebruik en bouw voort<br>op bestaande ROB's<br>(SADC, RON, OGA,<br>Haven) |
| 4. betrekken private partijen           |  | Voorbeelden SEGRO,<br>SRE   |
| 5. slim uitgiftebeleid                  |  | Van SER-ladder naar<br>regionale bedrijvenloods                           |
| 6. verhandelbare rechten                |  | Adopteren van oude  |

# Herstructurering is niet duur?

- Maak gebruik van marketing- en locatieprofielen
- Parkmanagement Light
- Regionale bedrijvenloos

## ... kortom:

- herstructurering vraagt om creativiteit, oude bedrijventerreinen zijn niet zelig
- ... bouw de bestaande structuren van de ontwikkelingsmaatschappijen in de regio uit!

# Dank voor uw aandacht. Vragen?



**stec  
groep**

**S.A.D.C**  
SCHIPHOL AREA DEVELOPMENT COMPANY

---

Cor Brandsema

Desirée Uitzetter

Paul Jansen