

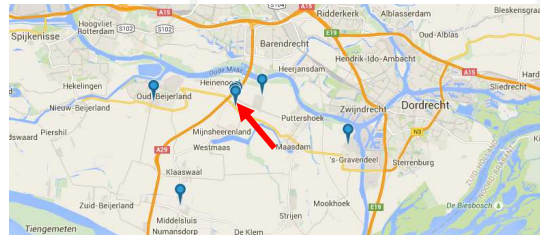
AKROCONSULT

Ontwikkeling/herstructurering Bedrijvenpark Reedijk Heinenoord

Een private aanpak

Masterclass
provincie Zuid-Holland
27 augustus 2015

Paul van Dijk
pvandijk@akroconsult.nl



AKROCONSULT



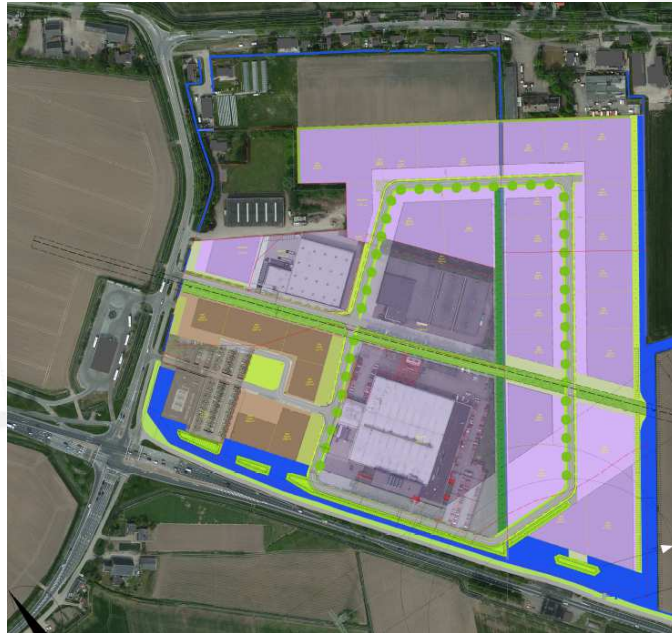
Essentie Private aanpak

- ✓ **Bundelen belangen om kwaliteit en investeringspotentieel deelontwikkelingen op hoger niveau te brengen**
- ✓ **Vastgoedexploitatie deelgebieden zelfstandig**
- ✓ **Collectieve investering openbaar gebied inclusief herstructurering/herverkaveling, wateropgave, nuts, e.d.**
- ✓ **Business case:**
 - Haalbare gebiedsexploitatie
 - én
 - acceptabele individuele deexploitaties
 - minimaliseren kapitaalsvernietiging
 - flexibiliteit

Procesaanpak (1)

- ✓ **Risico-/actoranalyse, ontwikkelstrategie en business case**
 - Inventariseren individuele/gezamenlijke ambities en belangen:
 - overeenkomsten én ook tegenstrijdigheden
 - randvoorwaarden: ruimte, geld en (proces)aanpak
 - Haalbaarheid; ruimtelijke en financiële uitgangspunten:
 - flexibiliteit
 - inbreng gronden ten behoeve van openbaar gebied
 - collectief investeringsfonds op basis van (voor-calulatorisch) profijtbeginsel
 - kapitaalvernietiging minimaliseren
 - Vrijwillig maar niet vrijblijvend

AKROCONSULT



AKROCONSULT

Procesaanpak (2)

- ✓ **Ruimtelijke opzet; stedelijke herverkaveling**
 - Structuur (ontsluiting, water, groen) ambitieus, functioneel en doelmatig
 - Aandacht voor bestaande bebouwing en eigendomsgrenzen
 - Optimaliseren verkaveling en bebouwingsmogelijkheden
 - Naar mogelijkheid beheersen risico/voorinvesteringen

AKROCONSULT

Investerings- en afprakenkader

- ✓ **Private partijen:**
 - Gezamenlijke entiteit: Reedijk Infra BV
 - opdrachtgever collectieve investeringen, plan-/proceskosten
 - participatiebijdrage fonds collectieve investeringen
 - centraal aanspreekpunt voor gemeente, omwonenden, etc.
- ✓ **Gemeente-Privaat:**
 - Voorbereidingsfase: aansturing d.m.v. stuurgroep
 - Contracten:
 - Anterieure exploitatieovereenkomsten met individuele eigenaren
 - gemeente faciliteert exploitanten met bestemmingswijziging
 - kostenverhaal
 - gemeente neemt openbaar gebied in eigendom en beheer
 - collectieve verplichtingen doorgelegd aan Reedijk Infra BV
 - Uitvoeringsovereenkomst Gemeente-Reedijk Infra BV

AKROCONSULT

Reedijk in cijfers

✓ Terreinomvang

- Bruto oppervlakte 20 ha (bestaand 10 ha, nieuw 10 ha)
- Inbreng t.b.v. openbare weg/water/groen:
 - 2,8 ha bestaand bedrijventerrein wegbestemd
 - 2,4 ha uitbreiding
- Uitbreiding 4,8 ha netto uitgeefbaar

✓ Voorziet locatie in marktbehoefte?

- 2,0 ha nieuwbouw/renovatie bestaand terrein gerealiseerd in planfase
- 2,1 ha kavels (ruim 40% kavels netto uitbreiding) verkocht voor start

✓ Investering grondexploitatie

- Plan- en uitvoeringskosten, afdrachten ca. € 5 mln
- Private aanpak 10 ha is circa 15% van regionale herstructureringsprognose

AKROCONSULT

Beleidsaspecten

✓ Bedrijventerreinenbeleid:

- Marktgericht benadering: inspelen op vestigingsplaatsvoorkeuren ondernemers en initiatieven markt
- Regionale benadering; concurrentie hoeft samenwerking niet in weg te zitten (Markt is gewend om te gaan met concurrentie)

www.bedrijfskavelsindehoekschewaard.nl

✓ Ladder voor duurzame verstedelijking

- Praktijk heeft moeite met toepassing ladder: i.h.b. aantoonbare behoefte/regionale afstemming. NB! 80% planologische kwestie RvS is 'laddergerelateerd'
- I&M evalueert. Doel: een beter werkbaar praktijk met aandacht voor bevordering marktinitiatief

✓ Faciliterende overheid

- Grondbeleid: ruimtelijk-planologisch kader en kostenverhaal
- Beheer en eigendom openbaar gebied
- Goed is goed genoeg, ook bij private investeringen

✓ Vrijwillige stedelijke herverkaveling 'avant la lettre'

- Verantwoordelijkheden, kosten/baten/cashflow, zekerheden in balans
- Privaat initiatief faciliteren met grondbeleidsinstrumenten?
- Fiscale aspecten inbreng/grondruil en ontwikkelorganisatie
- Nutsbedrijven; coördinatie/regelingen

AKROCONSULT