



S A O Z
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

PLANVORMING

Toenemende druk op projectontwikkeling vraagt om assertief handelen | mr. J.G.E. Geleijns RT | SAOZ | juli 2011

Toenemende druk op projectontwikkeling vraagt om assertief handelen

De druk op het kerngebied van Nederland neemt toe, in toenemende mate worden projecten binnen de bebouwde kom gerealiseerd, inbreidingslocaties worden benut, de bebouwingsdichtheid stijgt, bestaande bebouwing wordt gesloopt of herontwikkeld, laagbouw wordt vervangen door hoogbouw, gebruiksmogelijkheden worden uitgebreid of geheel gewijzigd, gedateerd vastgoed zal mogelijk eerder dan verwacht moeten worden herontwikkeld. In deze ontwikkelingen is een viertal trends te onderscheiden.

1 Groei en krimp

Sinds de jaren tachtig bestond de vastgoedmarkt lange tijd uit stijgende volumes, omzetten en resultaten. Inmiddels ontstaat er in een stabiliserende markt meer aandacht voor herontwikkeling van bestaande bouw en is er in bepaalde regio's zelf sprake van krimp. Uit bijvoorbeeld de publicatie van het planbureau voor de leefomgeving uit januari 2010 met als titel "regionale prognose 2009-2040 vergrijzing en omslag van groei naar krimp" blijkt dat Nederland de komende 30 jaar te maken krijgt met een sterke vergrijzing.

Het aantal inwoners zal blijven stijgen. Langs de randen van Nederland zullen de krimpgebieden zich uitbreiden en de groei in de Randstad zet door. Deze Randstad Plus is groter dan het oorspronkelijke begrip en loopt ongeveer van Den Haag tot voorbij Arnhem en vanaf de regio Amsterdam tot Noord Limburg. Buiten het kerngebied blijven ontwikkelingen mogelijk maar de exploitatie wordt lastiger. Als in specifieke gevallen de pijn wordt genomen, blijven reguliere rendementen mogelijk.

2 Uitbreiden en inbreiden

Sinds de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) bestond het nationaal ruimtelijk beleid uit het beperken van het ruimtebeslag door steden en het behouden van waardevol landschappelijk gebied. Sinds de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) bestond het nationaal ruimtelijk beleid uit het beperken van het ruimtebeslag door steden en het behouden van waardevol landschappelijk gebied.

Het bouwen in uitleggebieden zal hierdoor minder vaak voorkomen. Uit de actualisering in 1999 (VINAC) en de Nota Ruimte uit 2004 blijkt dat het beleid nog steeds wordt onderschreven. Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. De trend blijft om binnen bepaalde stedelijke contouren te bouwen.

3 Veeleisende eindgebruikers

De gebruikers zijn thans kieskeurig met betrekking tot de locatie en het opleveringsniveau. Door het ruimere aanbod op de markt

zullen oudere gedateerde gebouwen in toenemende mate concurrentie ondervinden van nieuwbouw. Gebruikers, overheden en beleggers zullen naar verwachting ook steeds meer aandacht schenken aan het onderwerp duurzaamheid. De energie prestatie coëfficiënt (EPC) is al verplicht. Nieuwe gebouwen moeten aan bepaalde eisen voldoen op het gebied van energiezuinigheid. Sinds 1 januari 2008 moeten eigenaren van woningen bij verkoop of verhuur van hun woning een energielabel overhandigen. Er zijn ook niet verplichte normen zoals Breeam, GPR gebouwen GreenCalc. Er zal waarschijnlijk meer en meer een relatie worden gelegd tussen huurprijzen en exploitatiekosten.

Extra aandacht voor de handhaving van bestaande normen en het vaststellen van nieuwe internationaal erkende normen kunnen de deze ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid enorm versnellen. Zo werken sinds maart 2011 elf wereldwijd opererende pensioenfondsen samen aan een nieuwe benchmark voor duurzaam vastgoed (GRESB). In bepaalde delen van de markt zijn zij belangrijke afnemers en als zij eisen stellen aan duurzaamheid wordt de aspiratie een gegeven.

4 Kritische omgeving

Nabij het plangebied gevestigde bedrijven zullen ontwikkelingen met argusogen volgen om hun eigen belangen veilig te stellen. Vooral als milieugevoelige objecten worden geprojecteerd in de nabijheid van bedrijven waarvan het gebruik is gekoppeld aan een bepaalde milieucategorie zal men alert zijn. Ook burgers behartigen steeds vaker hun belangen als het gaat om inspraak en planschade. De Wro verruimt de mogelijkheden voor rechtsbijstand en wij

merken in onze eigen praktijk een verder gaande juridisering en een afnemende acceptatie van adviezen met een ongewenste uitkomst.

Gevolgen en problemen

Deze trends en ontwikkelingen zetten de komende jaren verder door. Herontwikkelen en bouwen binnen stedelijke contouren, met oog op duurzaamheid en kritische omwonenden, heeft veel impact op de complexiteit en risico's van projectontwikkeling. Want hierdoor:

Zal de verwerving van de gronden complexer worden. Er zal eerder sprake zijn van meerdere eigenaren waardoor het bereiken van overeenstemming meer tijd kost. Ook zijn eigenaren steeds minder overtuigd van de juistheid van de voorgestelde vergoeding. Er zal eerder sprake zijn van meerdere eigenaren waardoor het bereiken van overeenstemming meer tijd kost. Ook zijn eigenaren steeds minder overtuigd van de juistheid van de voorgestelde vergoeding.

Zullen de (verwervings-)kosten toenemen omdat de gronden al een bestemming hebben met een bepaalde waarde. Daarnaast kan eerder sprake zijn van verontreiniging, bouw-belemmerende constructies en leidingen, sloopkosten en een matige bereikbaarheid van de bouwlocatie. Dit alles legt een druk op de exploitatie, zodat het nog belangrijker wordt om over de juiste gegevens te beschikken.

Zal meer worden geprocedeerd door eigenaren van nabij gelegen bedrijven die nadeel voor hun exploitatie verwachten en zullen

sommige omwonenden proberen het plan tegen te houden of aan te passen door gebruik te maken van de bezwaar en beroep-mogelijkheden in het traject van de omgevingsvergunning. Hierdoor bestaat de kans dat de doorlooptijd van het project verder toeneemt.

Neemt de kans op ruimtelijke effecten toe (planschade/nadeelcompensatie).

Is het maatschappelijk draagvlak niet zonder meer aanwezig en zal extra aandacht dienen te worden geschonken aan de communicatie met de betrokken partijen.

Oplossingen en praktijkvoorbeelden

Echte verrassingen zijn per definitie niet te voorkomen. Het is de kunst om het aantal onzekerheden zo klein mogelijk te maken en om het proces zo veel mogelijk te begeleiden. Meer dan ooit zal de initiatiefnemer in een vroeg stadium een strategische analyse maken:

Welke gegevens hebben we en welke informatie is nog nodig;

- welke kennis hebben we in huis en wat besteden we uit;
- wat zijn de risico's van het project en wat is het effect op de doorlooptijd en de begroting;
- kloppen de aannames en hoe valideren we de input;
- wat is het aankoopbeleid bij minnelijk overleg/onteigeningsvergoeding.

Door het in een vroeg stadium inventariseren van mogelijke problemen en potentiële schade wordt onzekerheid weggehaald en kan het proces vlotter verlopen. Het risico dat dit heeft op de ontwikkeling wordt daardoor sterk verminderd. Hierna schetsen we enkele praktijkvoorbeelden.

Verwerving bedrijfscomplex

Een nabij het centrum van een stad gelegen bedrijf veroorzaakte hinder en door de aanzienlijke geurcirkel kon een naastgelegen woningbouwlocatie niet worden ontwikkeld. Zowel de gemeente als het bedrijf hadden adviseurs ingeschakeld. Op basis van de onteigeningswet werden begrotingen opgesteld.

Na uitgebreide onderhandelingen werd overeenstemming bereikt en is het complex minnelijk verworven. Het bedrijf kon worden verplaatst naar een nieuwe locatie en de gronden kwamen vrij voor de beoogde ontwikkeling.

Ontsluitingsweg

De ontsluitingsweg van een nieuwe woonwijk was geprojecteerd op gronden van derden. Het verwerven van deze gronden was essentieel voor het doorgaan van het project. De particuliere grondeigenaren hadden zich verenigd en hadden een taxateur ingehuurd. Met een reële onderbouwing van de waarde van de grond is opdrachtgever in gesprek getreden met de eigenaren. Er werd in de rapportage rekening gehouden met alle planologische plussen en minnen en de voorgestelde vergoeding was lager dan partijen in eerste instantie hadden gevraagd.

Bouwweg

Een andere taxatie had betrekking op de aanleg van een tijdelijke bouwweg. De eigenaar wou meewerken maar er was geen

overeenstemming over de hoogte van de vergoeding en er was al een advocaat ingeschakeld. Aan de hand van het rapport is opdrachtgever aan de onderhandelingen begonnen en heeft men overeenstemming bereikt. De vergoeding was lager dan hij zelf in eerste instantie had begroot en hij had ruim op tijd overeenstemming.

Risicoanalyse planschade

De bouw van een woonwijk ter plaatse van een (voormalige) kassenlocatie. Rondom het plangebied bevinden zich woningen en enkele bedrijven. Uit de risicoanalyse planschade bleek dat het planologisch nadeel beperkt was. Opdrachtgever heeft dit advies gebruikt voor zijn eigen begroting, kon zijn reservering gemotiveerd verlagen en heeft een verhaals-overeenkomst met de gemeente gesloten.

Compensatiemaatregelen

Deze opdrachtgever vroeg om na te gaan of de planschade kon worden gecompenseerd met de verkoop van behoorlijke stroken grond aan enkele omwonenden. In het rapport werd een zorgvuldige afweging gemaakt op basis van de planologische vergelijking, de omvang van de planschade, de stijging van de onderhandse verkoopwaarde van de woningen met de extra grond en de verkoopcondities.

Als in dit soort gevallen overeenstemming wordt bereikt ontstaat er acceptatie van het plan en zullen er geen of in ieder geval minder claims worden ingediend. Die resterende verzoeken om vergoeding van nadeel zijn,

door het solide voortraject, in de regel vlot af te handelen.

Voordelen assertief handelen

Uit de praktijkvoorbeelden blijkt dat deze opdrachtgevers met succes in een vroeg stadium actie hebben ondernomen. Zij hadden oog voor het op tijd bemachtigen van onafhankelijke en door deskundigen gevalideerde informatie.

Hierdoor waren zij in een vroeg stadium op de hoogte van de risico's en de kansen van hun plan en beschikten zij op het juiste moment over de noodzakelijke input, zodat hun processen vlot verliepen en zij vertragingen en kostenoverschrijdingen konden voorkomen.

Door de toenemende complexiteit van ontwikkelingen is naar onze mening afwachten in de huidige setting geen reële optie meer. Reactief handelen kost tijd en geld. Als de geest uit de fles is kan het zelfs leiden tot de situatie dat bepaalde onderwerpen onnodig veel aandacht krijgen en er struikelblokken ontstaan. Win als initiatiefnemer in een zo vroeg mogelijk stadium kritisch advies in om problemen en vertraging van het plan in een later stadium te voorkomen.

Over de auteur:

mr. Johan Geleijns RT is directielid bij SAOZ, een onafhankelijk adviesbureau op het gebied van taxaties, onteigeningen, risicoanalyses, planschade, nadeelcompensatie en verwante schaderegelingen bij planologische projecten. De heer Geleijns is gespecialiseerd in onteigeningen en risicoanalyses, beëdigd en gecertificeerd taxateur alsmede rechtbankdeskundige. Hij richt zich meer en meer op advisering in de fase van planvorming.