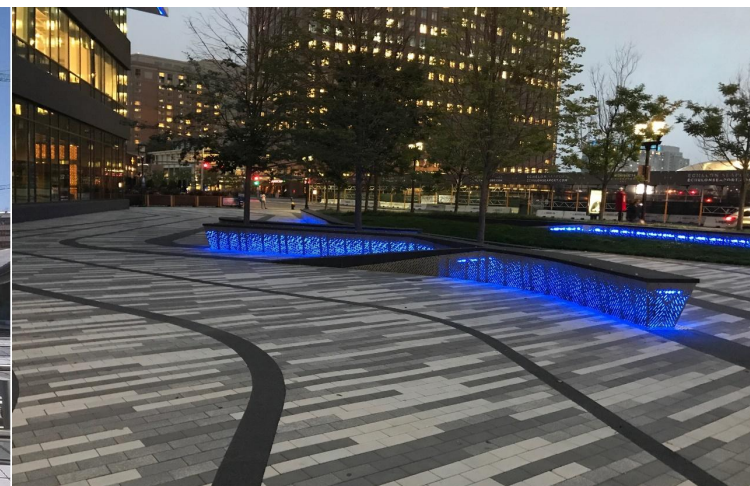
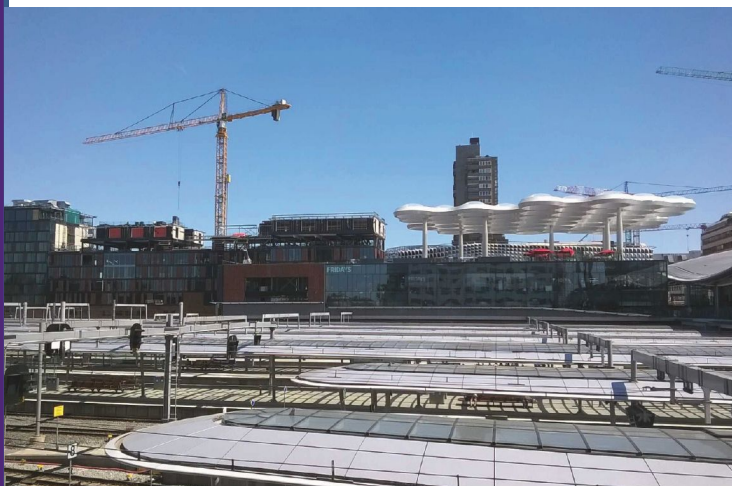


GEBIEDSONTWIKKELING EN ONRENDABELE TOP



De dag van de projectontwikkeling 19 mei 2022

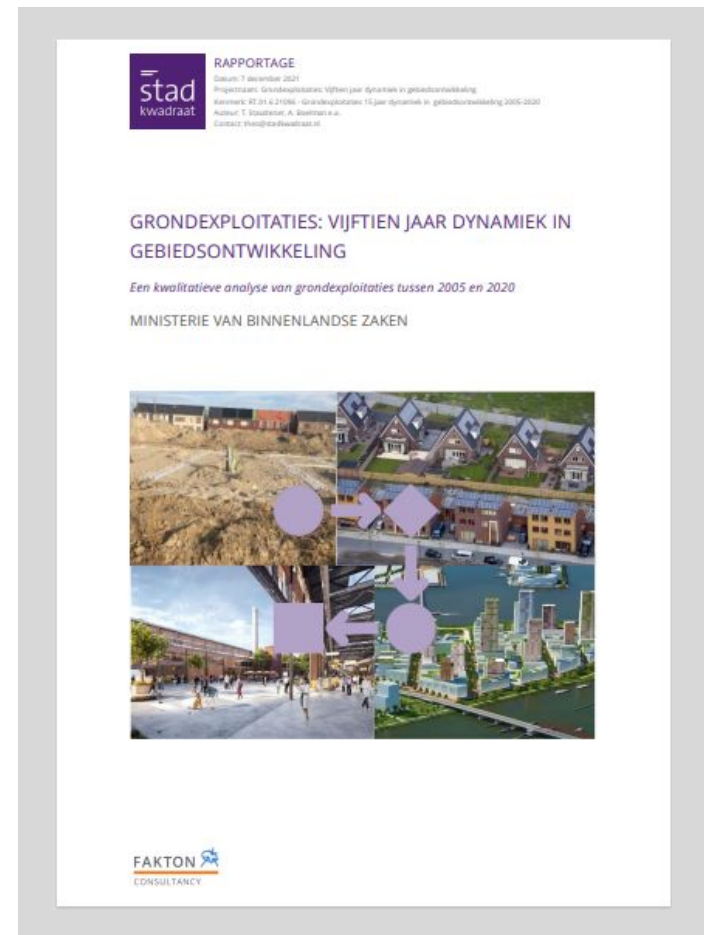
Theo Stauttener

ONDERZOEK NAAR 15 JAAR ONTWIKKELING GRONDEXPLOITATIES

- Waarom investeren we publiek geld in gebiedsontwikkeling?
- Kwalitatieve analyse

Uitgevoerd door:

- Stadkwadraat
- Fakton
- Radboud Universiteit



GROEI

Periode 2005 - 2009: Groei



Wateringse Veld, Den Haag



Stadshagen, Zwolle



Vathorst, Amersfoort

CRISIS

Periode 2009 - 2013: Crisis



Rijnhuizen - Nieuwegein



Lammenschans - Leiden



Binckhorst - Den Haag

HERSTEL

Periode 2013 - 2017: Herstel



Amsterdam-Noord



Defensie-eiland, Woerden



Havenkwartier, Deventer

MARKTDRUK

Periode 2017 - 2020: Marktdruk



Schie-oevers, Delft



Merwedekanaalzone, Utrecht



Stadshavens, Groningen

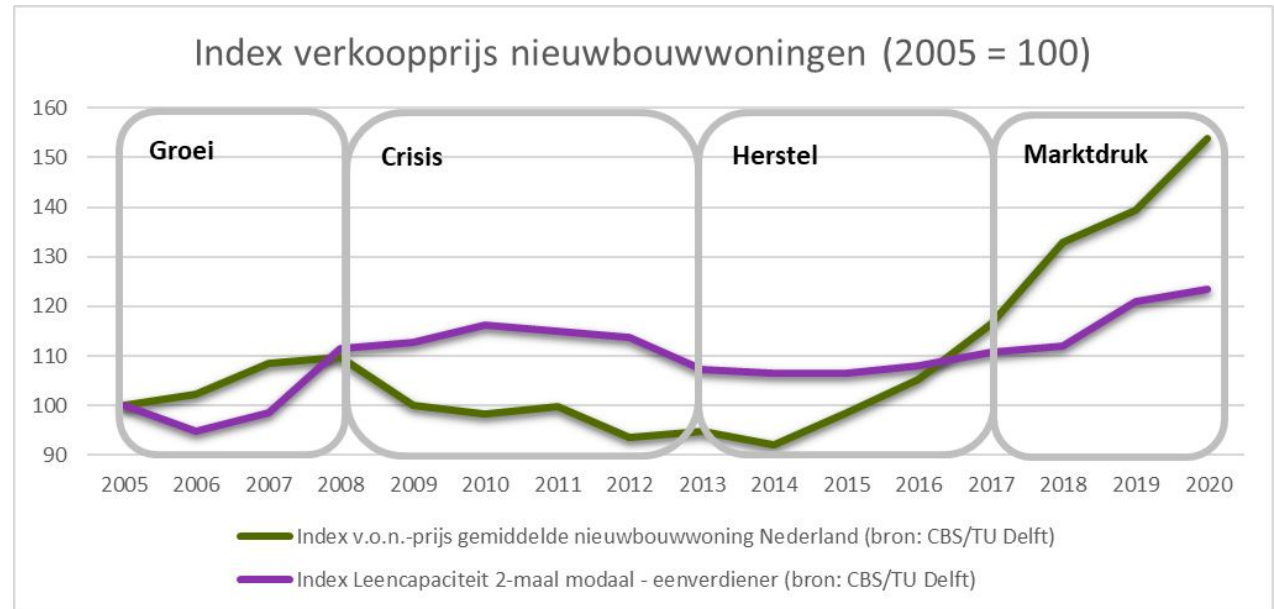
2005-2020: Gebiedsontwikkeling is veranderd

- ❑ Grond- en vastgoed onder invloed van prijsontwikkeling deelmarkten
- ❑ Type gebiedsontwikkeling speelt een rol
- ❑ Beleid, taakstelling, opgaves en ambities
- ❑ De mix : waar bestaat de grondexploitatie uit?

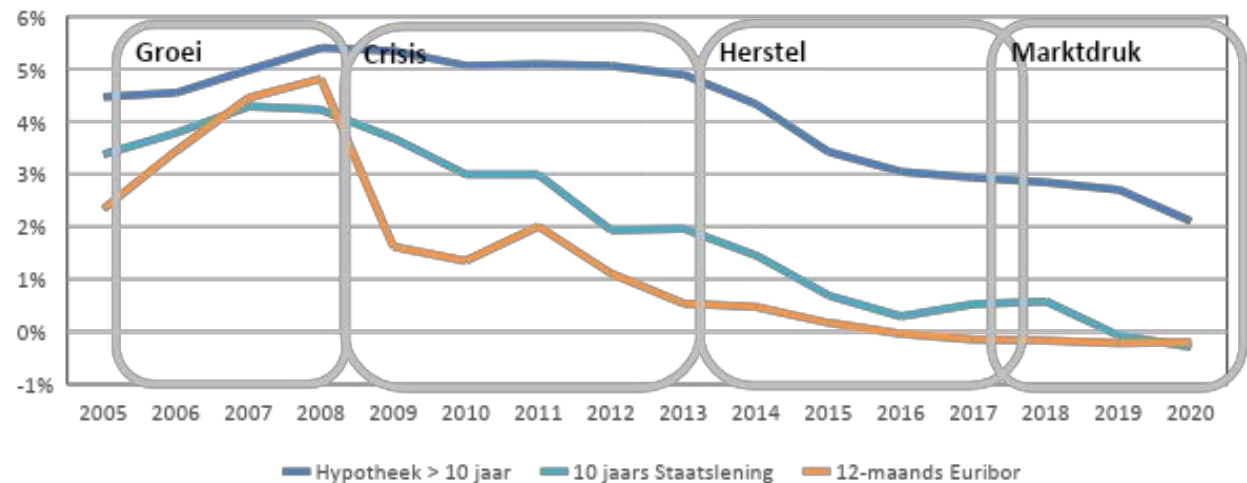
Conclusies op basis van vier periodes
Groei – crisis – herstel - druk



Prijs woning en rente aanjager voor deelmarkten (grond en vastgoed)

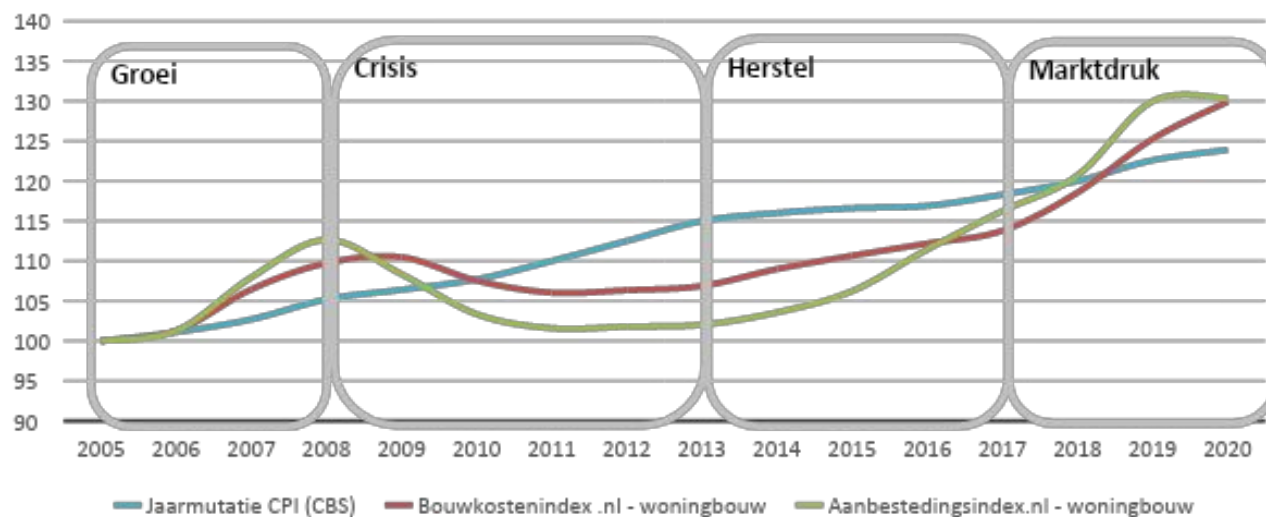


Renteontwikkeling (bron: DNB)

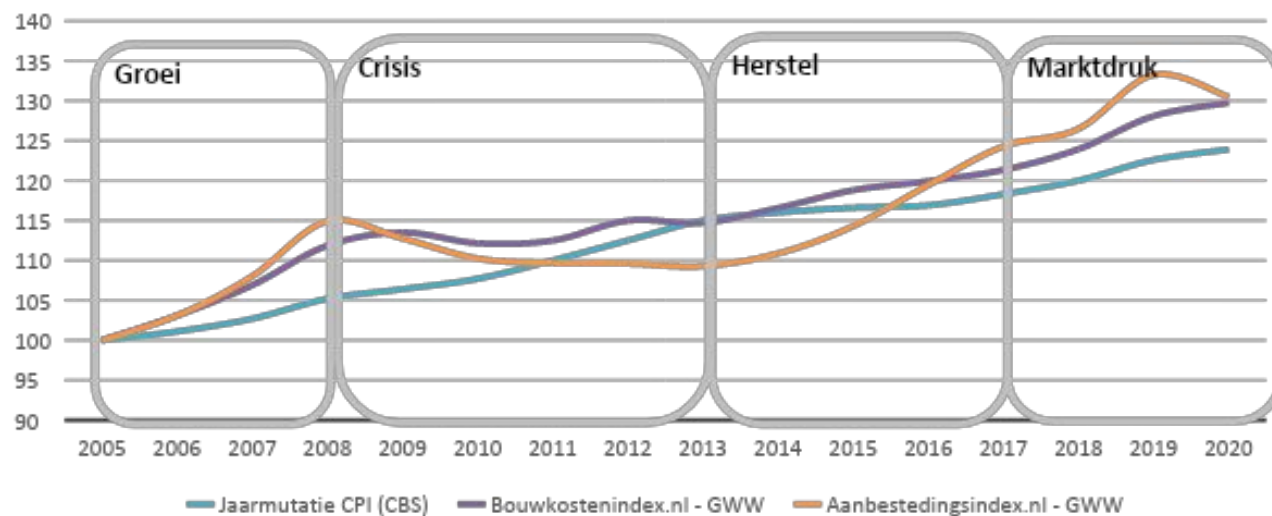


Ontwikkeling kosten volgt met vertraging, aanbestedingsindex sneller

Bouwkosten - woningen
(2005 = 100)



Bouwkosten - grond weg waterbouw (gww)
(2005 = 100)



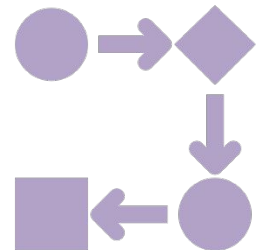
De samenstelling van de grex is veranderd

Locatie

- ☐ Van uitleg naar (veelal) binnenstedelijk bouwen
- ☐ Complexiteit neemt toe
- ☐ Verwerving van bestaand vastgoed
- ☐ Relatie tussen bovenwijks en investeren in de stad

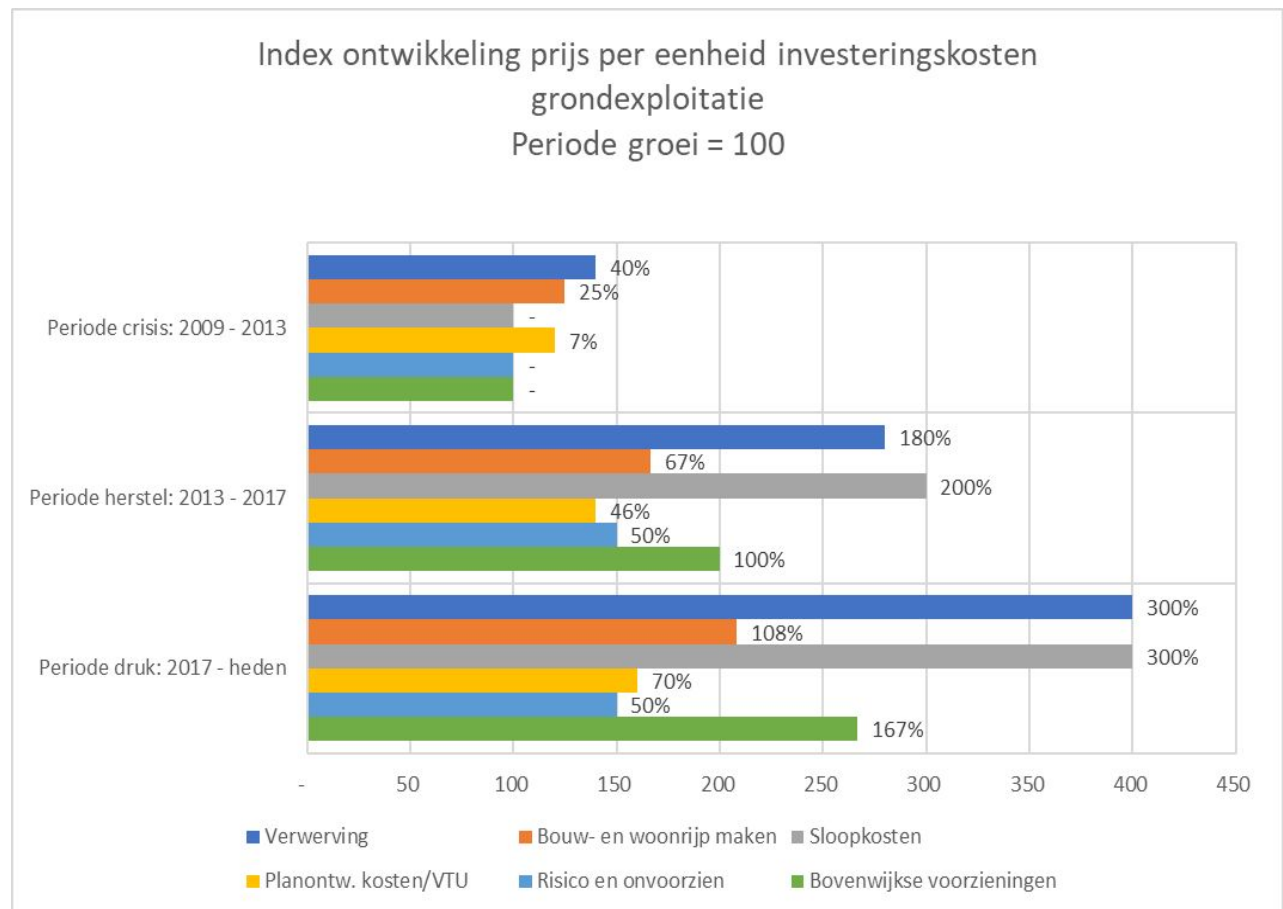
Beleid

- ☐ Van actief grondbeleid naar facilitair en recent weer naar meer actief beleid
- ☐ Interne financiering gemeente (BBV)
- ☐ Taakstelling verduurzaming
- ☐ Woningbouw beleid
- ☐ Meer nieuwe business cases in de grex (energie / mobiliteit)



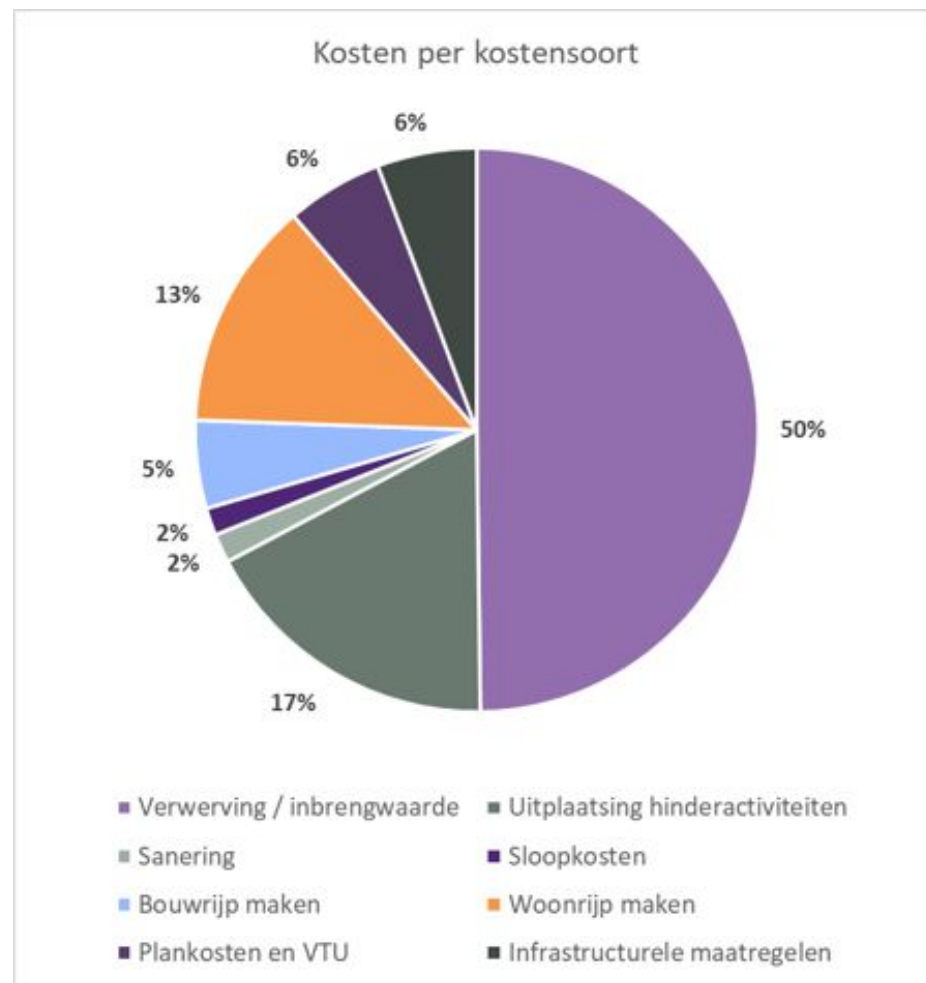
Ontwikkeling van kostenposten

- ❑ Verwerving
- ❑ Bovenwijks
- ❑ Sloopkosten/sanering etc.



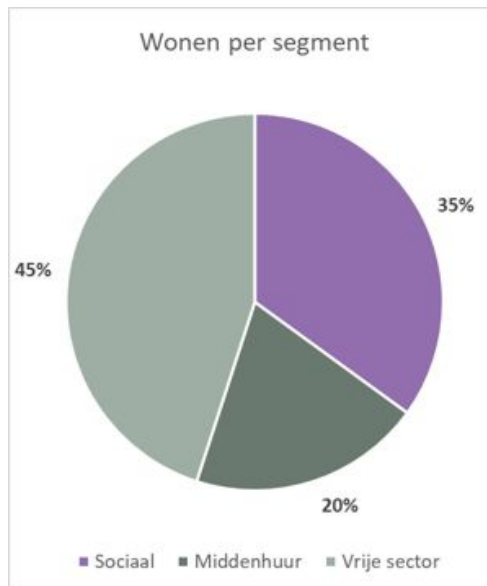
Verhouding van kostenposten

- ❑ Tweederde van de kosten in de grondexploitatie is gerelateerd aan verwerving, verplaatsing en sanering van bedrijven



Grondopbrengsten 2014-2020

- ❑ Grondopbrengst per marktwoning neemt toe door stijging woningprijzen ondanks stijgende bouwkosten.
- ❑ Aandeel betaalbaar programma beperkt opbrengend vermogen van de grondexploitatie.



Opbrengsten	per BVO	aandeel
Woningen	€ 446	89%
<i>waarvan sociaal</i> 35%	€ 148	8%
<i>waarvan middenhuur</i> 20%	€ 529	18%
<i>waarvan vrije sector</i> 45%	€ 561	63%
Overige functies	€ 249	11%

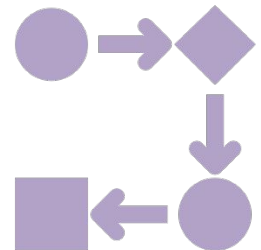


De grex staat onder druk

Na de periode van groei hebben grondexploitaties (veelal) een negatief saldo

Verklaring:

- ❑ Van uitleg naar binnenstedelijk bouwen
- ❑ Taakstelling verduurzaming
- ❑ Verwervingskosten binnenstedelijk zijn hoog
- ❑ Bovenwijkse kosten (steeds meer een gemeentelijke opgave)
- ❑ Steeds meer betaalbaar programma (50% sociaal en midden)
- ❑ Complexere processen, doorlooptijd neemt toe
- ❑ Meer nieuwe business cases in de grex





Prijsstijgingen en onrendabele toppen

NE**PR**OM