



**EIGENDOM- EN PERCEEL-  
OVERSCHRIJDENDE  
GEBIEDSONTWIKKELINGEN**

**KENNISCENTRUM VLAAMSE STEDEN**

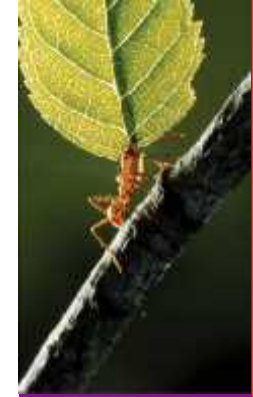
**2 FEBRUARI 2015**

 **PMV**  
DOE- EN DURFBEDRIJF

## PARTICIPATIEMAATSCHAPPIJ VLAANDEREN

---

- › Investeringsmaatschappij van de Vlaamse Overheid
  - “Vitamines voor de Vlaamse economie”
  - “Doe en durfbedrijf”
- › Actief in
  - Bedrijfsinvesteringen: financiering en waarborgen
  - Infrastructuur en Vastgoed: financiering en diensten
- › Vastgoed
  - Gebiedsontwikkelingen
  - Onroerend erfgoed
  - Woonzorgconcepten
  - Publiek vastgoed



## VASTGOED - GEBIEDSONTWIKKELING

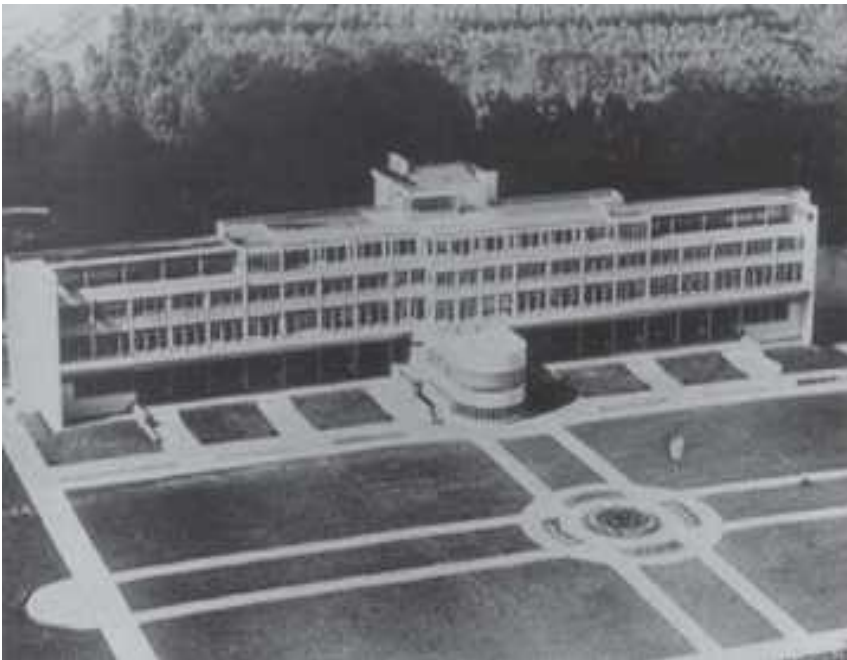
---

- Stadsontwikkeling en brownfields
- Investeren, Structureren, Regisseren
- Blue Gate Antwerp, Eiland Zwijnaarde, Slim Turnhout, Nieuwpoort Rechteroever



## VASTGOED - ONROEREND ERFGOED

- Vlaamse Erfgoedkluis
- PMV + Herita vzw
- Begeleiding, investering, beheer



## EIGEN ONTWIKKELING - MODUKID

- 50 units voor Modulaire Kinderopvang
- ± 1.400 extra plaatsen
- Concept uitgewerkt door RDBM Conix (architecten)
- Oproep voor terreinen aan lokale overheden
- Zoeken van exploitanten i.s.m. KidsInvest



## VASTGOED - PUBLIEK VASTGOED

- in opdracht van de Vlaamse overheid/publieke instellingen
- Grootschalige nieuwbouwprojecten of Herontwikkeling van bestaande sites
- Een duurzaam karakter en hoog architecturaal ambitieniveau
- Advies inzake strategisch vastgoed
- Ca. 6200 werkplekken



# 0 INLEIDING

## AANPAK

---

### › To expect

- Benadering vanuit structuur en financiering
- Benadering vanuit een risico gebaseerde visie
- Concrete toepassingen – bouwstenen
- Publiek- private benadering
- Focus op gemengde doelgroep
- Interactief waar mogelijk

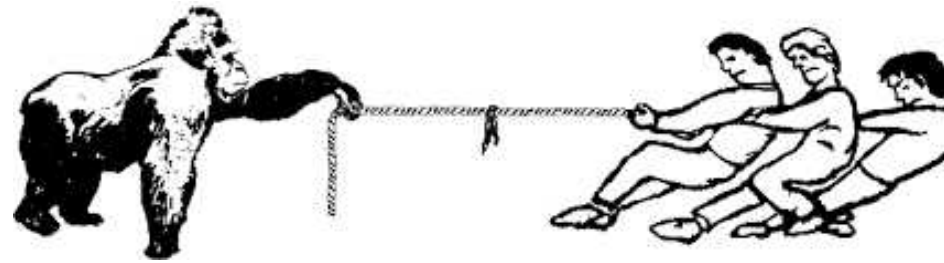
### › Not to expect

- Cursus ruimtelijke planning, boekhouding, contracten of vastgoedrekenen

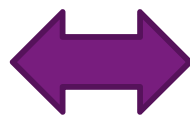
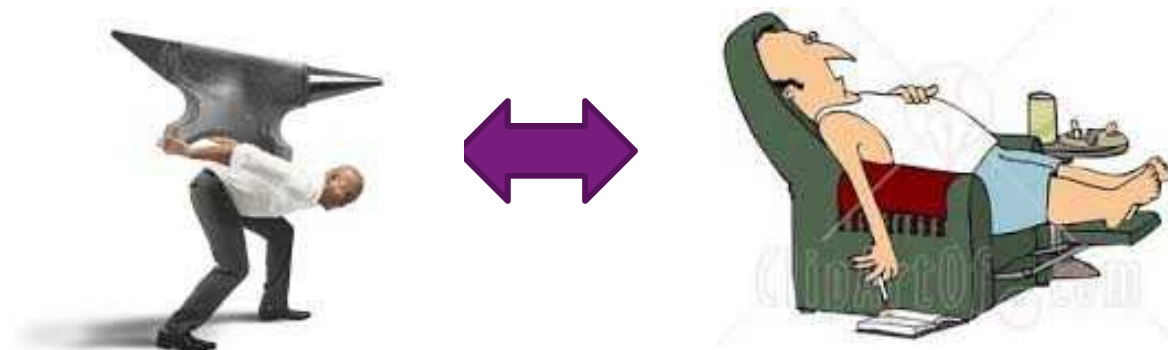




## GEBIEDSONTWIKKELING: HET LEVEN ZOALS HET IS (1)



## GEBIEDSONTWIKKELING: HET LEVEN ZOALS HET IS (2)



## GEBIEDSONTWIKKELING: I HAVE A DREAM



## INHOUD

---

### › Bouwstenen

- Ontwikkelingsstructuren
- Financieel plan
- Financieringsbehoefte & financieringsbronnen
- Koppeling tussen risico en rendement

### › Voorbeelden

- Vergunningsrisico
- Subsidiebesluit bedrijventerrein – situatie 2013
- Grond- en pandenbeleid –situatie 2013

### › Toepassingen:

- Voorbeeld 1: “Sibelgas”
- Voorbeeld 2: “De Groene Parel”
- Voorbeeld 3: “Grondenbank”



# 1 BOUWSTENEN

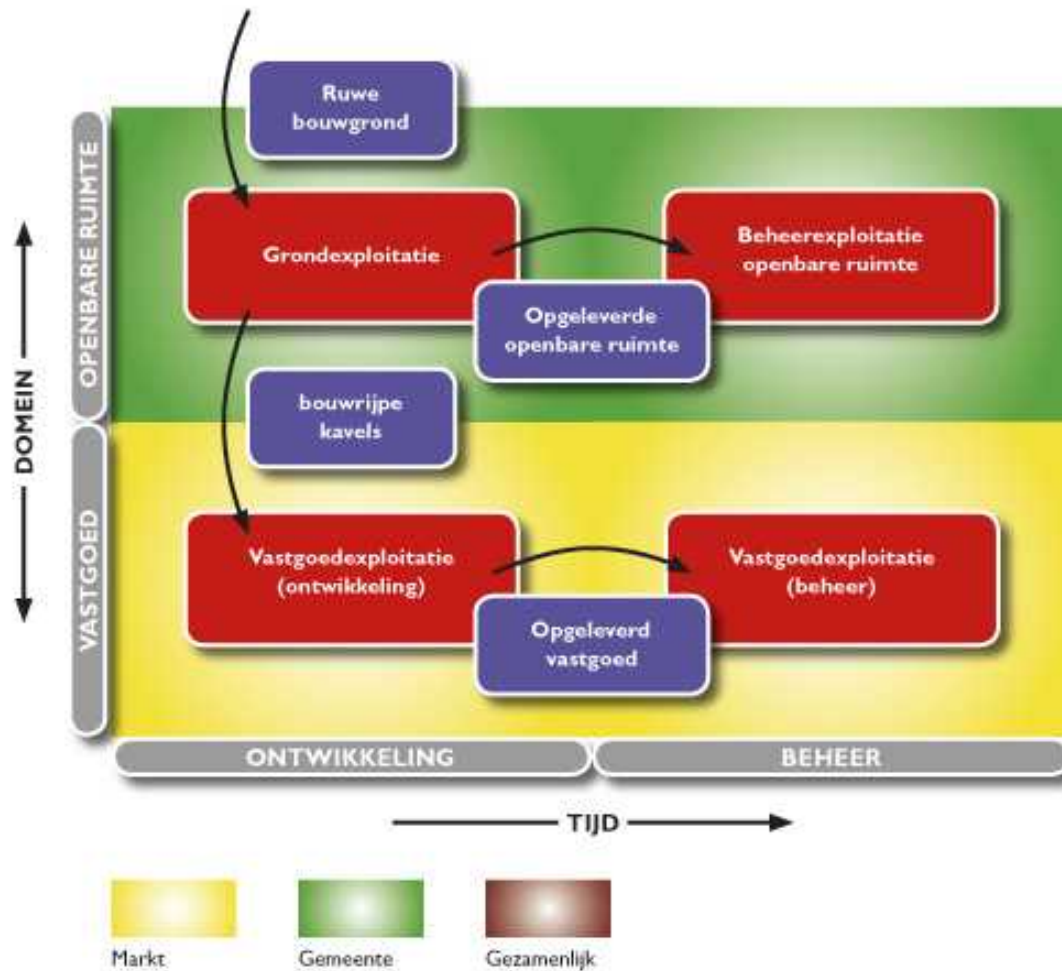
ONTWIKKELINGS  
STRUCTUREN

## ONTWIKKELINGSSTRUCTUUR

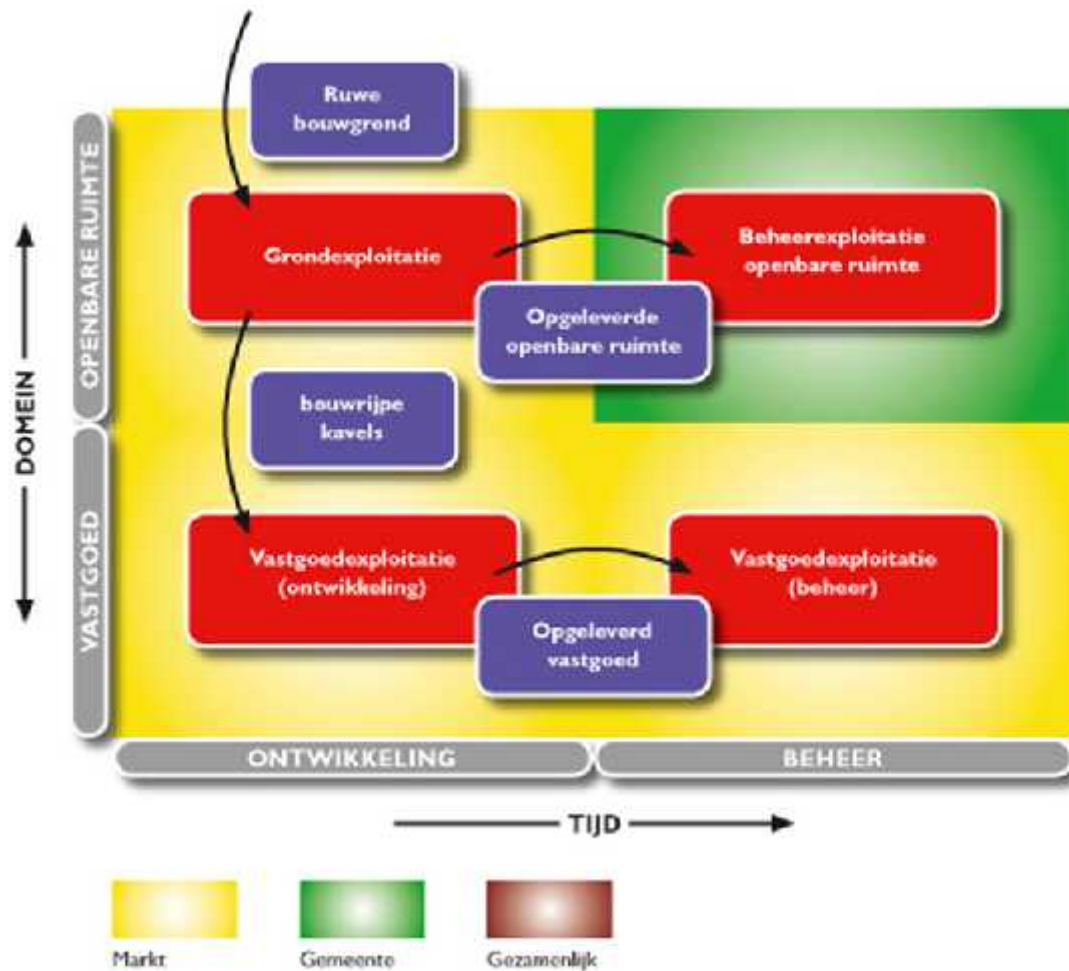
---



## ONTWIKKELINGSSTRUCTUUR: TRADITIONEEL MODEL

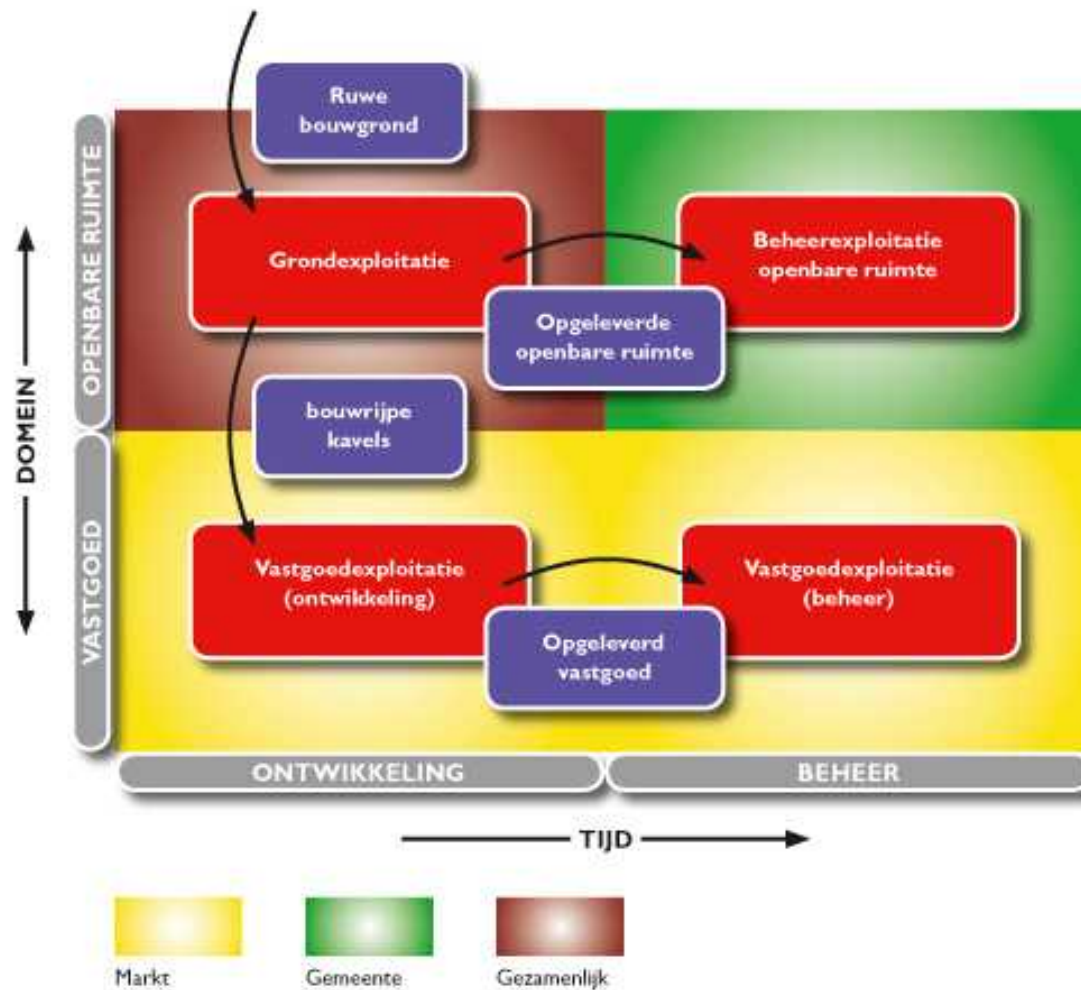


# ONTWIKKELINGSSTRUCTUUR: PPS CONCESSIE

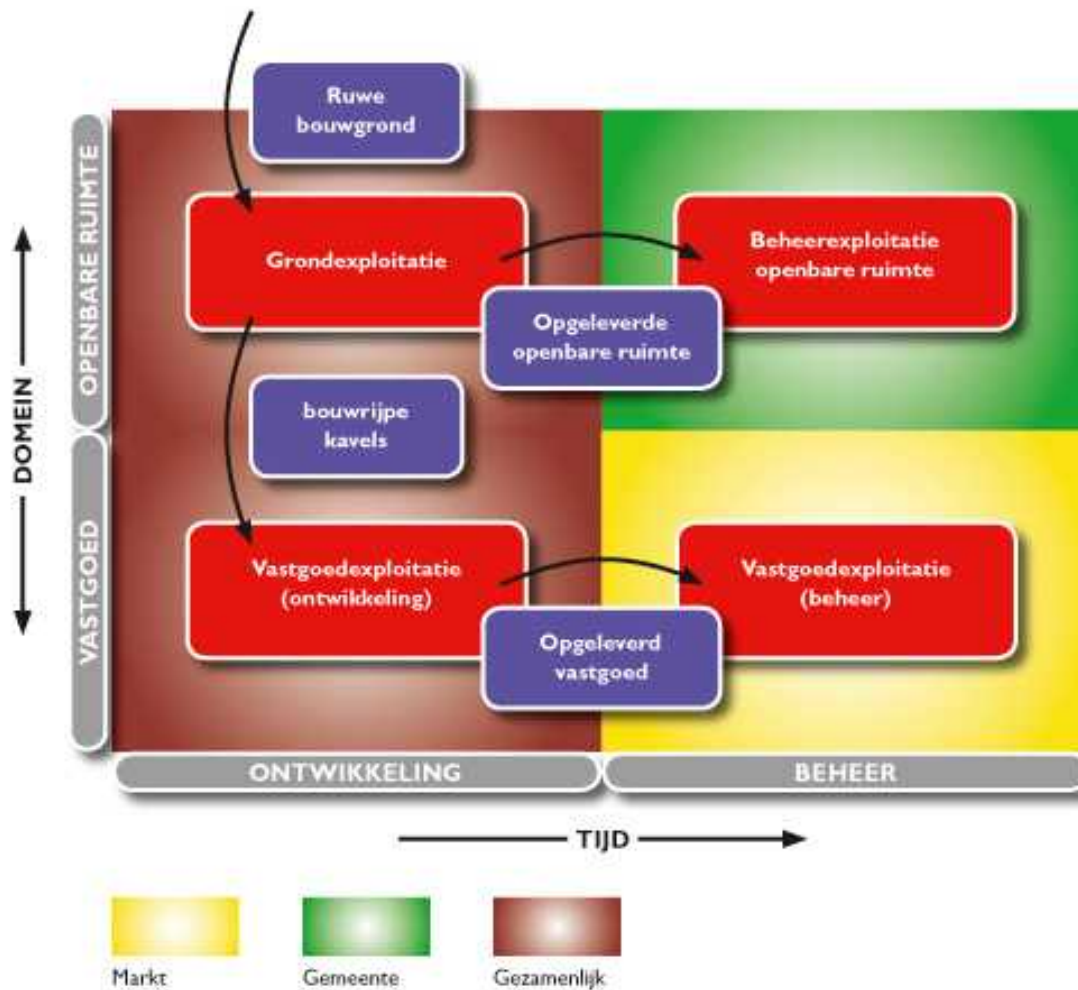




## ONTWIKKELINGSSTRUCTUUR: PPS JOINT VENTURE (1)



## ONTWIKKELINGSSTRUCTUUR: PPS JOINT VENTURE (2)



## RANDVOORWAARDEN VAN DE ONTWIKKELING

---

### › Eigendomsstructuur

- unieke eigenaar versus gezamenlijke ontwikkeling
- privaat – publiek/privaat - publiek

### › Programma

- Publieke behoefte versus marktproduct

### › Kapitaalpositie

- Eigen vermogen beschikbaar ?
- Inbreng versus aankoop ?

### › Vennootschapsstructuur, fiscaliteit, ESR-positie

### › ....



# 1 BOUWSTENEN

## FINANCIEEL PLAN

## POSITIONERING

---

- › “Structuur volgt strategie” & “Financieel plan volgt structuur”
- › Financieel plan is geen doel maar een middel; een (financiële) vertaalslag van de (ontwikkelings)structuur
- › Financieel plan = een toekomstvisie: een verzameling van onzekere kasstromen
- › Opmaak financieel plan = The Art of Estimation



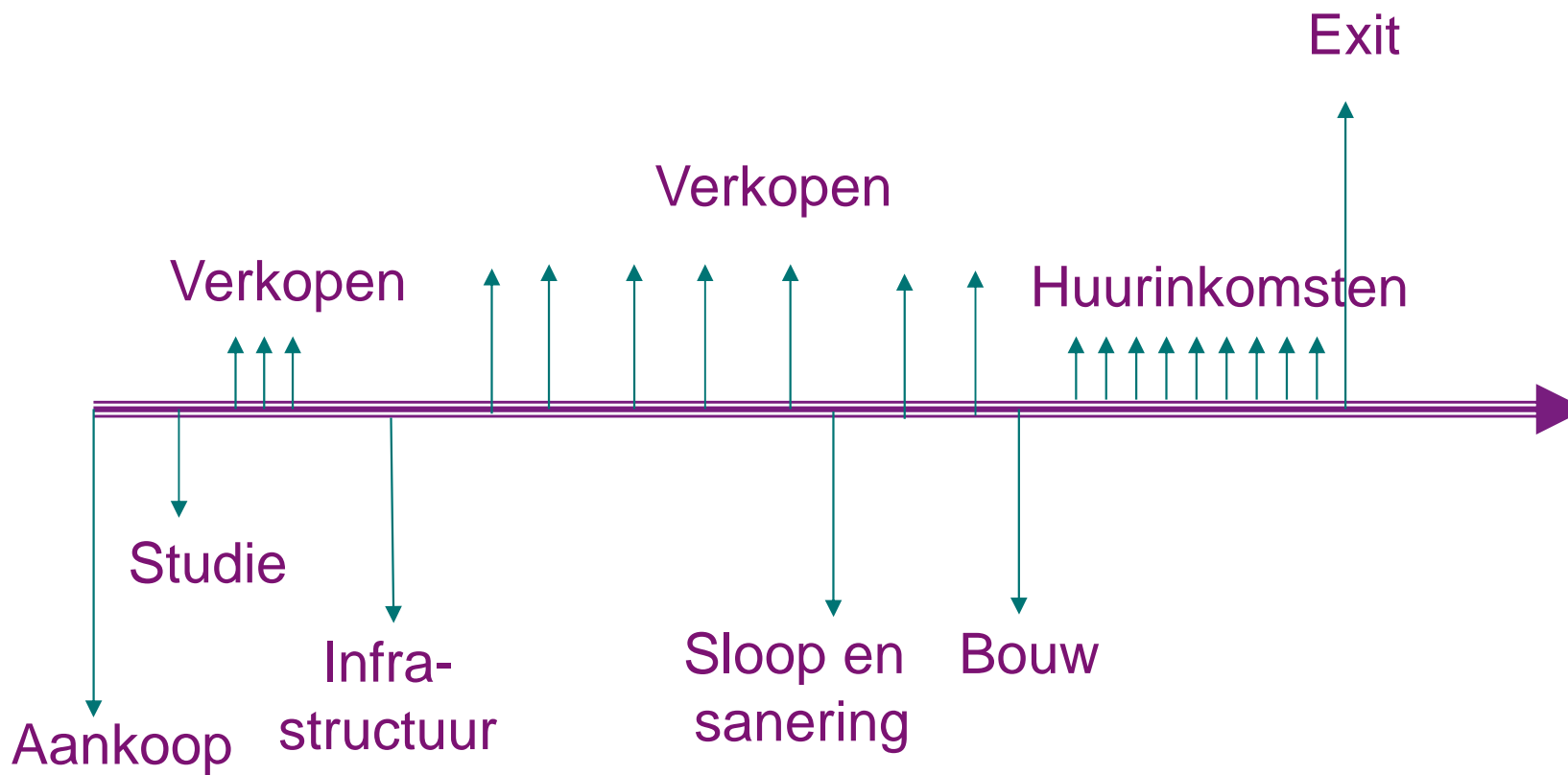
## BASISELEMENTEN FINANCIIEEL PLAN

---

- › Input = kasstromen
- › Output = rendement, financieringsbehoefte
- › Bereik, inhoud: afhankelijk van randvoorwaarden



## INPUT: KASSTROMEN



## OUTPUT: RENDEMENT

---

### › LCC kasstrooianalyses:

- Discounted Cash Flow Model (DCF)
- Internal Rate of Return (IRR)
- Net Present Value (NPV)

### › Yield methodes

- Bruto aanvangsrendement (BAR)
- Netto aanvangsrendement (NAR)





## RENDEMENT: YIELD METHODES

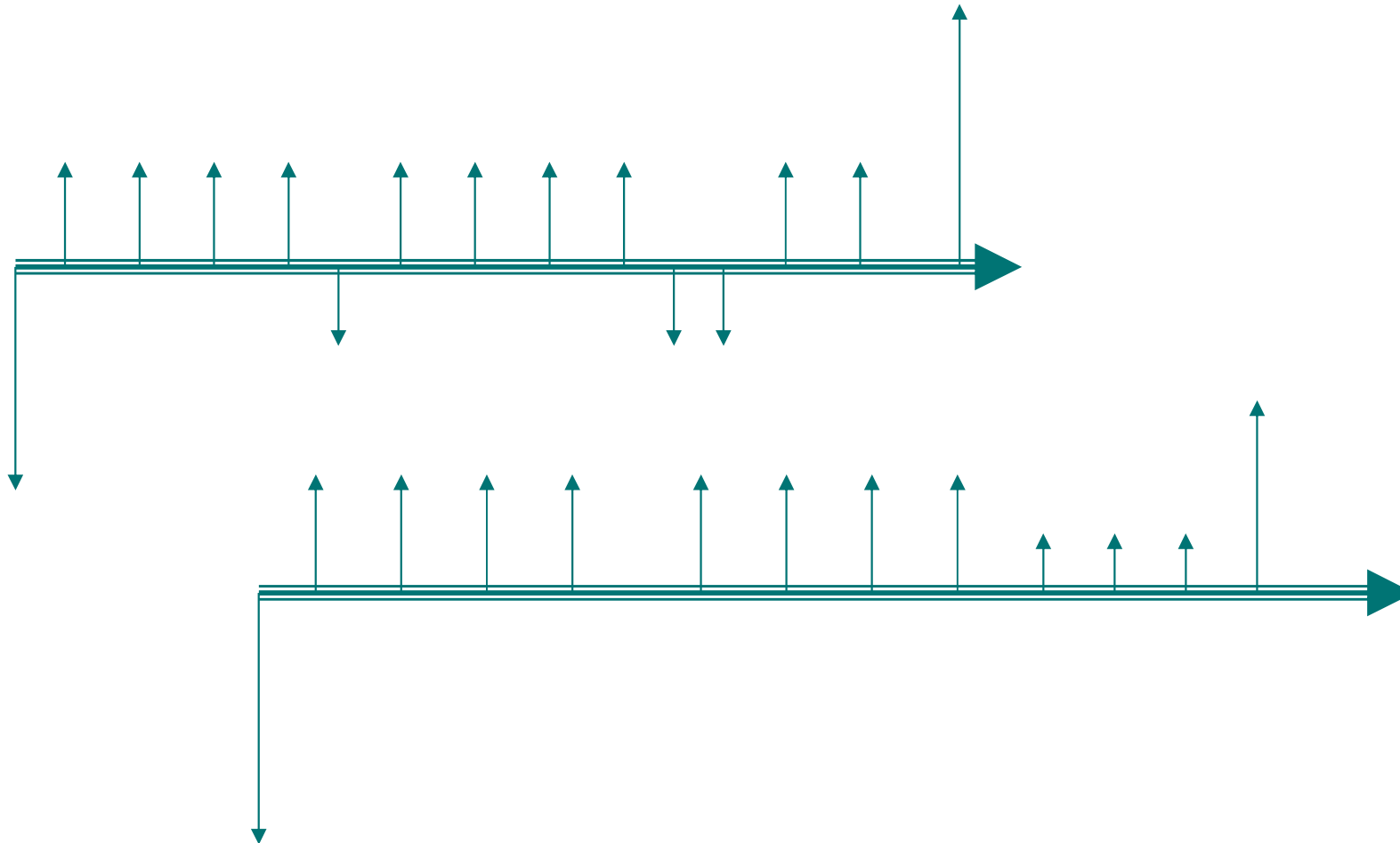
---

- › Houden enkel rekening met kasstroom in eerste jaar
- › Bruto aanvangsrendement (BAR)
  - $BAR = \text{Bruto huurinkomsten } y1 / \text{investering}$
- › Netto aanvangsrendement (NAR)
  - $NAR = \text{Netto huurinkomsten } y1 / \text{investering}$
  - Houdt rekening met
    - Onderhoudskosten; Beheerskosten
    - Vaste belastingen (cfr. Onroerende voorheffing)
    - Inkomensverlies wegens leegstand; promotiekosten



## RENDEMENT: DISCOUNTED CASH FLOW (DCF)

› Doelstelling: vergelijken van investeringen:



## DCF – REKENVOORBEELD

### › Investering 1

	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	Totaal
Investering	(100,00)					(100,00)
Opbrengsten		50,00	40,00	30,00	20,00	140,00
	(100,00)	50,00	40,00	30,00	20,00	40,00

### › Investering 2

	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	Totaal
Investering	(100,00)					(100,00)
Opbrengsten		20,00	30,00	40,00	55,00	145,00
	(100,00)	20,00	30,00	40,00	55,00	45,00



## DCF – BEREKENING (1)

---

### › Toekomstige waarde (Future Value)

$$FV = PV (1+i)^n$$

Met:            FV = Future Value  
                  PV = Present Value  
                  i = rentevoet  
                  n = aantal perioden

### › Contante waarde (Present Value)

$$PV = FV / (1+i)^n$$

Met:            i = actualisatievoet



## DCF – BEREKENING (2)

› Voorbeeld:

- Investering van 1000 € in kasbon met rendement van 2% en looptijd van 7 jaar.
- $PV = 1000$ ;  $FV = ?$
- $FV = 1000$ ;  $PV = ?$

periode	inleg	1 000	PV
Y1	2%	1 020	
Y2	2%	1 040	
Y3	2%	1 061	
Y4	2%	1 082	
Y5	2%	1 104	
Y6	2%	1 126	
Y7	2%	1 149	FV/y7

periode	inleg	871	PV
Y1	2%	888	
Y2	2%	906	
Y3	2%	924	
Y4	2%	942	
Y5	2%	961	
Y6	2%	980	
Y7	2%	1 000	FV/y7



## DCF – BEREKENING (3)

↳ Voorbeeld:

- Investeerder koopt grond van 500.000 € en realiseert een project met looptijd van 7 jaar. Gelet op het risico verwacht hij een rendement op zijn investering van 15%
- Aan welke prijs moet hij de grond minimaal verkopen op het eind van Y7 ?
- $PV = 500.000$ ;
- $FV = ?$

periode	inleg	500 000	PV
Y1	15%	575 000	
Y2	15%	661 250	
Y3	15%	760 438	
Y4	15%	874 503	
Y5	15%	1 005 679	
Y6	15%	1 156 530	
Y7	15%	1 330 010	FV/y7



## RENDEMENT: DCF – BEREKENING

---

### › Netto Contante Waarde (Net Present Value)

- De som van alle contante waarden van inkomsten en uitgaven over een bepaalde periode

$$NCW = \sum CF_n / (1+i)^n$$

- De investeringsopportunity met de hoogste NCW is het meeste interessant

### › Internal Rate of Return (IRR)

- De internal rate of return (IRR) van een project is de kapitalisatievoet waarbij de NCW gelijk is aan nul
- De IRR is het effectieve rendement dat een object / project over de beschouwingsperiode oplevert



## DCF – REKENVOORBEELD

### › Investering 1

	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	Totaal
Investering	(100,00)					(100,00)
Opbrengsten		50,00	40,00	30,00	20,00	140,00
	(100,00)	50,00	40,00	30,00	20,00	40,00
NHW	20,01		IRR	18%		
7%						

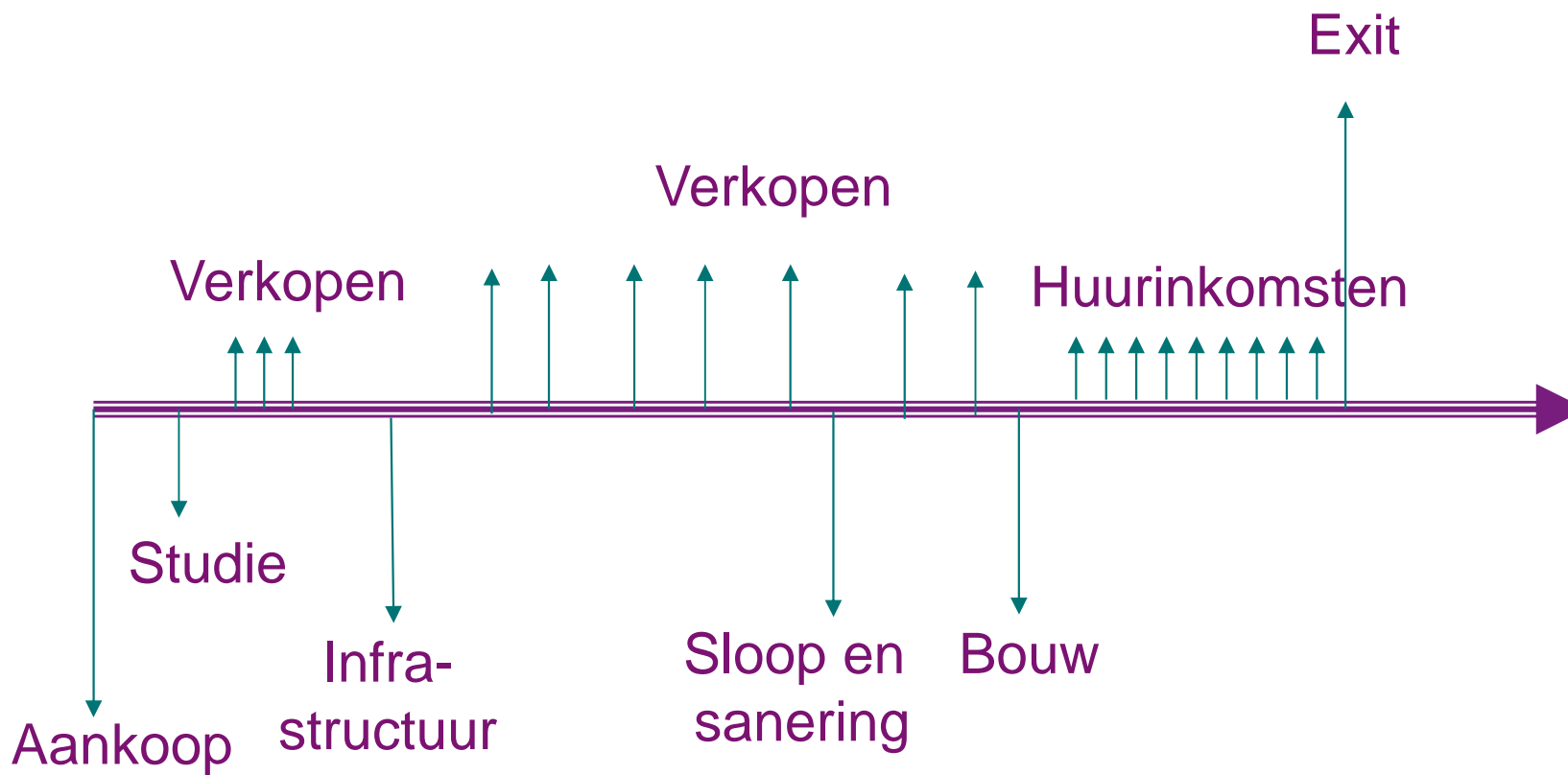
### › Investering 2

	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	Totaal
Investering	(100,00)					(100,00)
Opbrengsten		20,00	30,00	40,00	55,00	145,00
	(100,00)	20,00	30,00	40,00	55,00	45,00
NHW	18,23		IRR	14%		
7%						

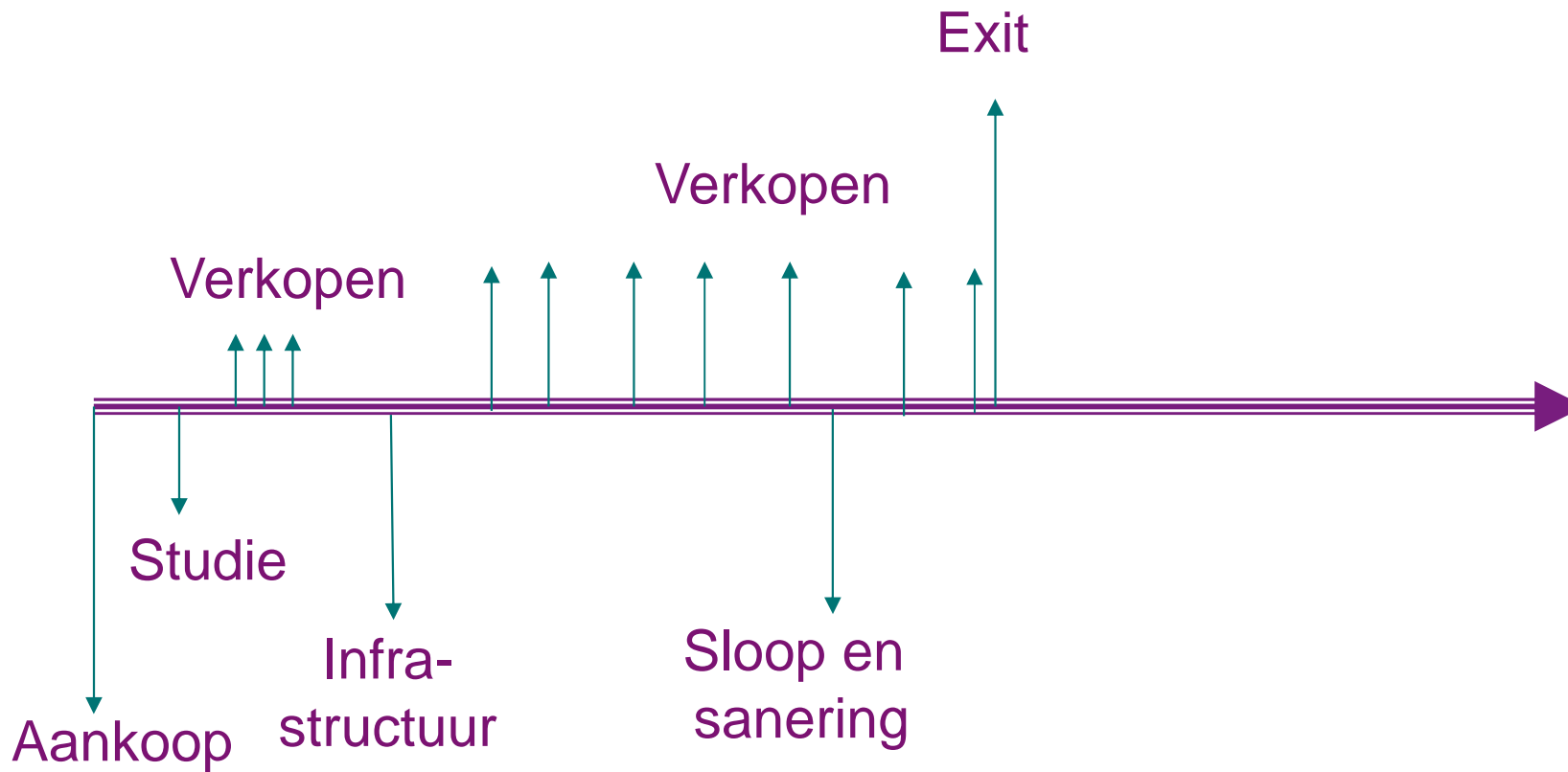




## BEREIK – SCENARIO 1

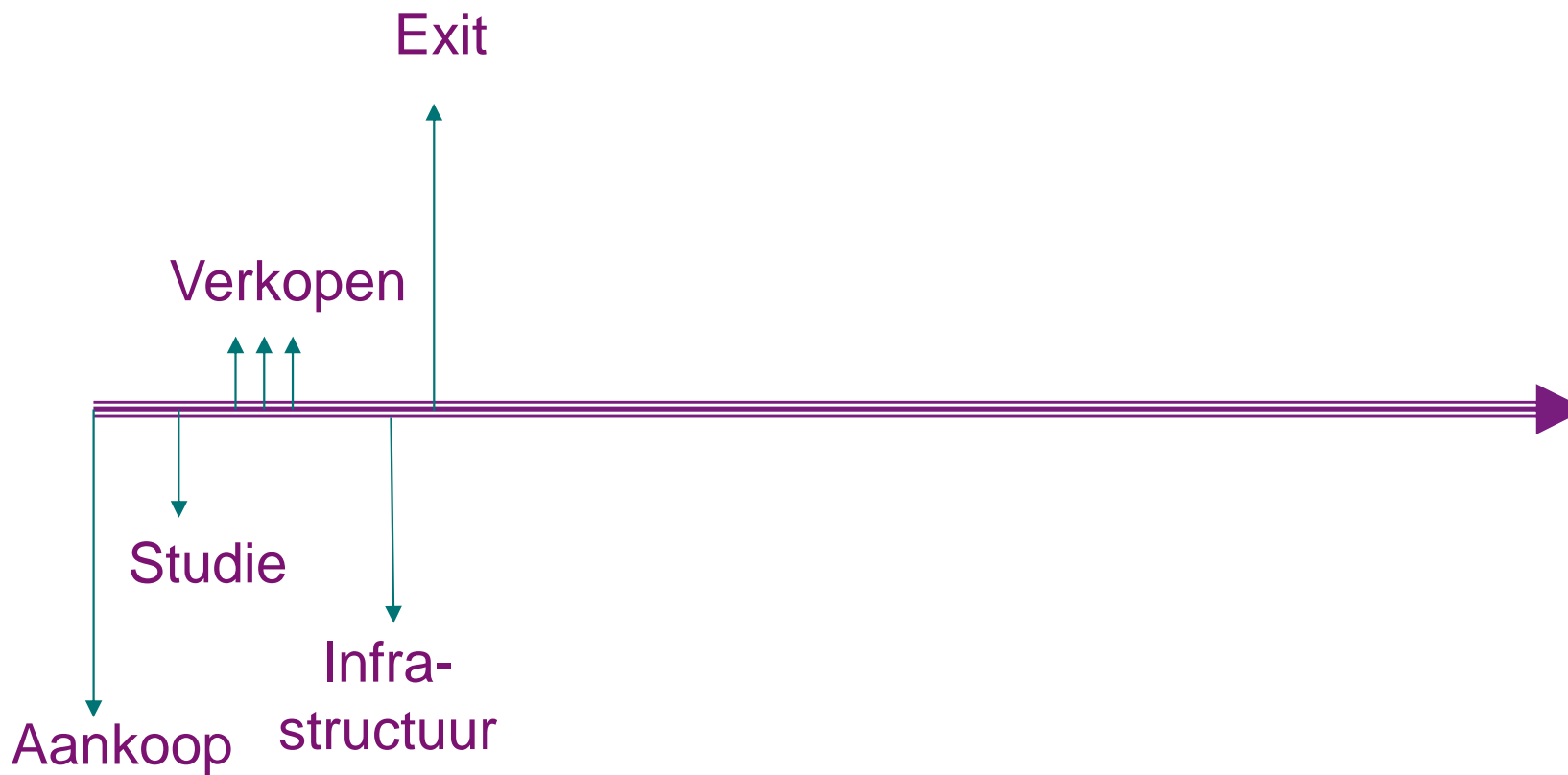


## BEREIK – SCENARIO 2



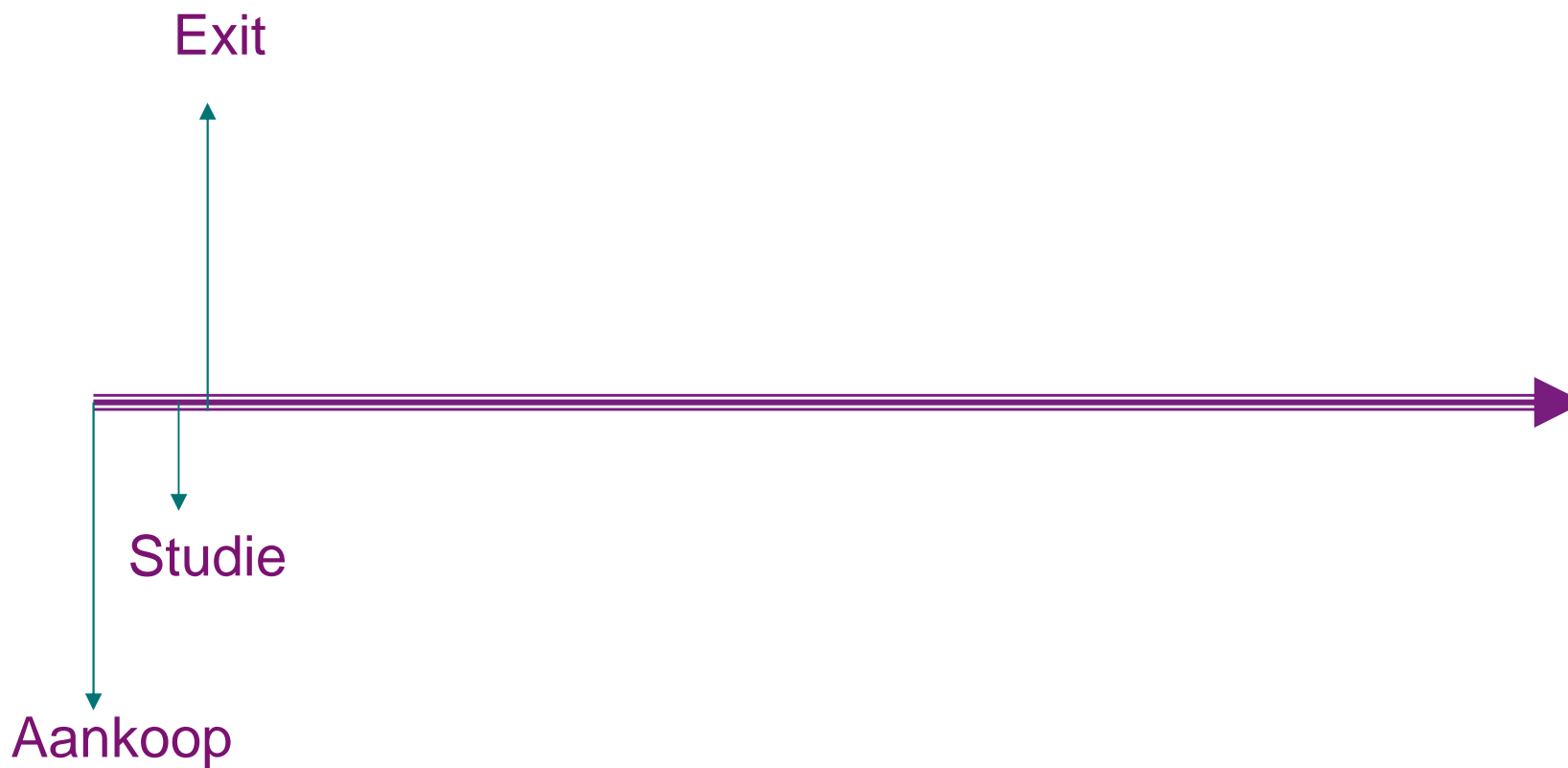
## BEREIK – SCENARIO 3

---

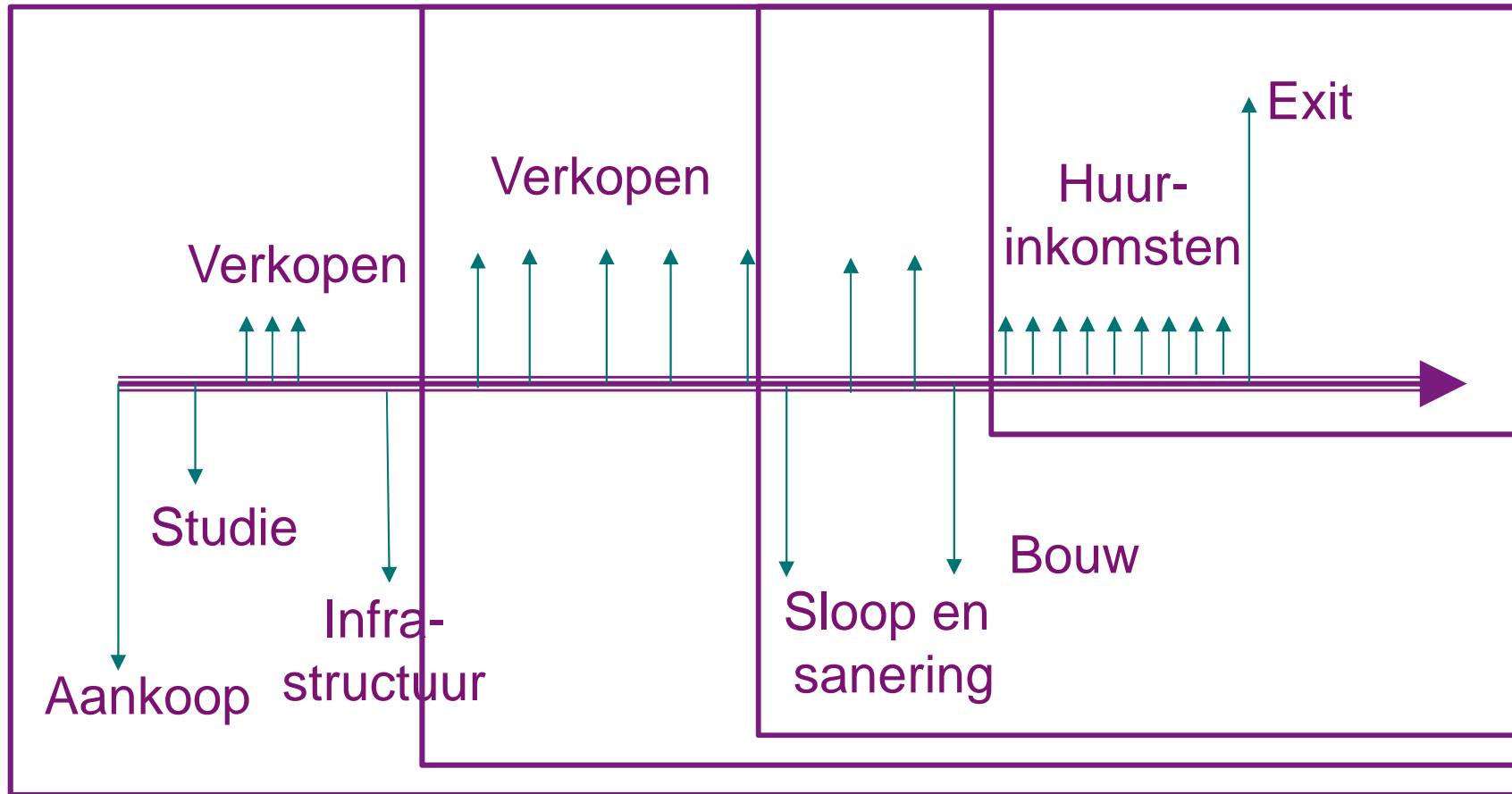


## BEREIK – SCENARIO 4

---



## BEREIK - DEELPLANNEN



# 1 BOUWSTENEN

## KAPITAALBEHOEFTE EN FINANCIERINGSBRONNEN

## KAPITAALBEHOEFTE

- Een projectontwikkelaar koopt een grond van 3.000.000 €, legt er een infrastructuur op aan ter waarde van 450.000 €, bouwt er appartementen op voor een bedrag van 8.000.000 euro en verhuurt de appartementen aan een BAR van 7% op zijn investering.
- Kapitaalbehoefte = ?

Activiteit	Kapitaalbehoefte
Aankoop terrein	3 000 000
Aanleg infrastructuur	450 000
realisatie appartementen	8 000 000
Totaal Uitgaven	11 450 000

Activiteit	Y0	Y1	Y2	Y3	Y4
Aankoop terrein	3 000 000				
Aanleg infrastructuur		50 000	400 000		
realisatie appartementen		160 000	160 000	3 840 000	3 840 000
Uitgven per jaar	3 000 000	210 000	560 000	3 840 000	3 840 000
Uitgaven cumul	3 000 000	3 210 000	3 770 000	7 610 000	11 450 000



## FINANCIERINGSBRONNEN

---

- › Eigen vermogen (cash)
- › Eigen Vermogen (inbreng in natura)
- › Quasi eigen vermogen (aandeelhoudersleningen)
- › Subsidies
- › (bank-)leningen
- › Uitstellen / spreiden van werken
- › Uitstellen / spreiden van betalingen
- › Fiscale optimalisaties
- › Off balance financiering / Third party Financing
- › Partnerships
- › .....





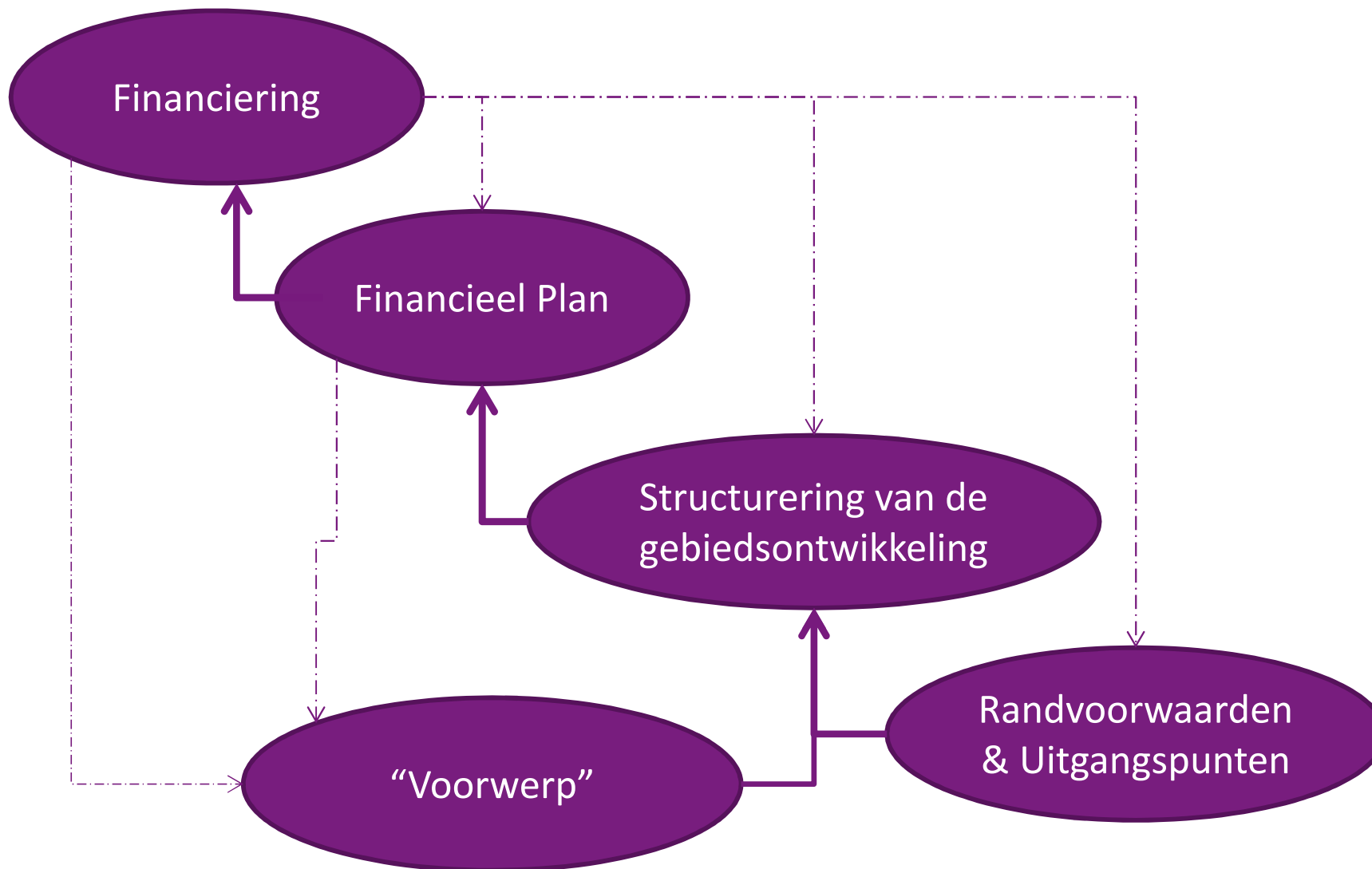
## KAPITAALBEHOEFTE

- › Een projectontwikkelaar werkt samen met een grondeigenaar die een grond van 3.000.000 € inbrengt in een projectvennootschap, Samen (1) leggen ze de infrastructuur aan ter waarde van 450.000 €, (2) bouwen ze appartementen in twee fasen voor een totaal bedrag van 8.000.000 euro en (3) verkopen ze de appartementen aan kostprijs. Een fase start bij 50% voorverkoop
- › Kapitaalbehoefte = ?

Activiteit	Y0	Y1	Y2	Y3	Y4
Inbreng grond	-				
Aanleg infrastructuur		50 000	400 000		
realisatie appartementen		160 000	160 000	3 840 000	3 840 000
Inkomsten			-750 000	-4 005 000	-3 630 000
Uitgven per jaar	-	210 000	-190 000	-165 000	210 000
Uitgaven cumul	-	210 000	20 000	-145 000	65 000



## CONCLUSIE - BASISSCHEMA



# 1 BOUWSTENEN

KOPPELING VAN RISICO EN  
RENDEMENT

## RISICOBENADERING (1)

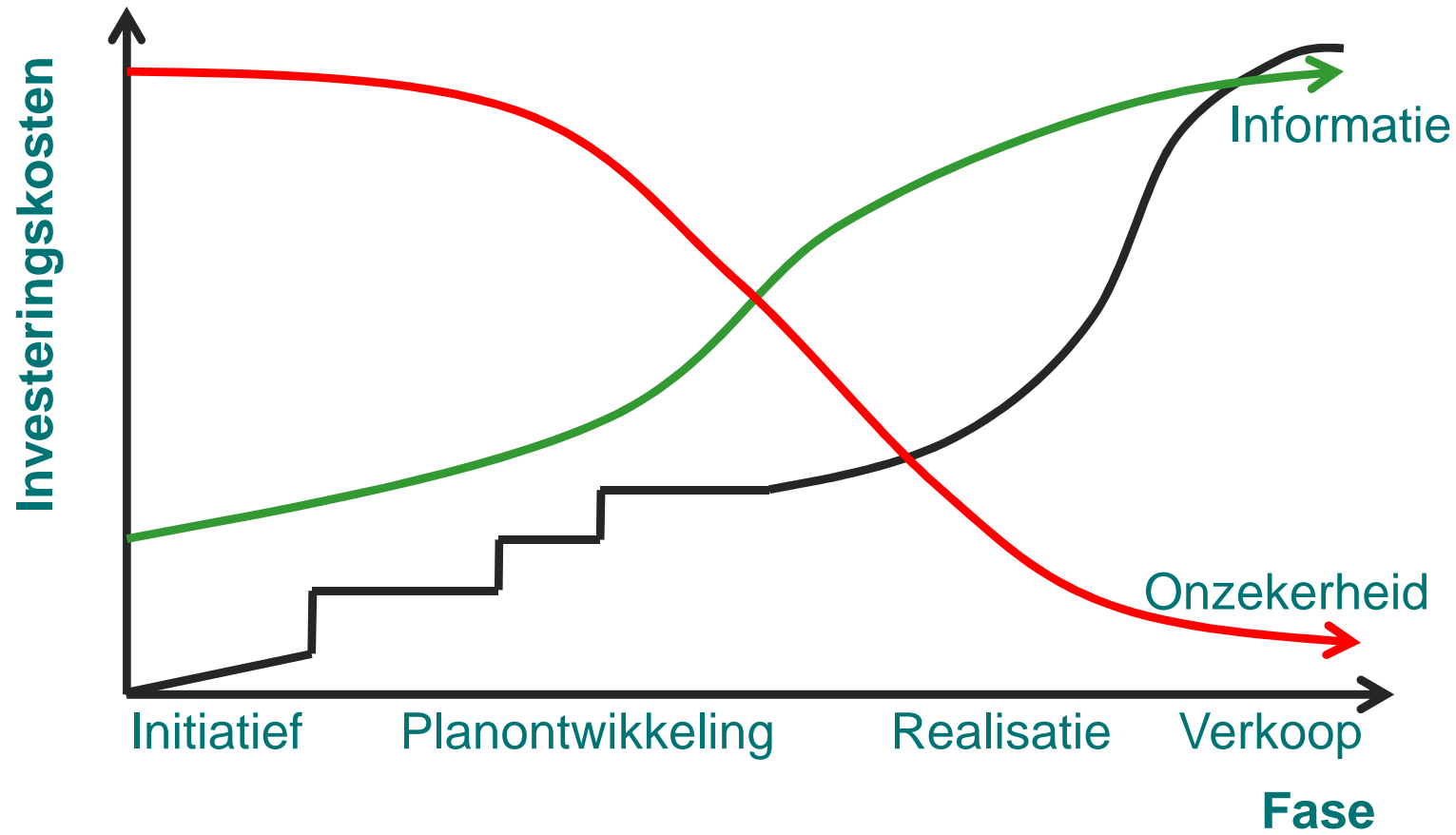
---

### › Vaststelling

- Geen enkele kasstroom is (bij aanvang) 100% zeker; noch in tijd, noch in omvang.
- Risico/onzekerheid wordt gedefinieerd als de spreiding van een parameter rond een verwachte waarde (zowel in meer als in min). De verwachte waarde is een inschatting van de meest plausibele scenario.
- Elk projectrisico is vertaalbaar in een financieel risico.

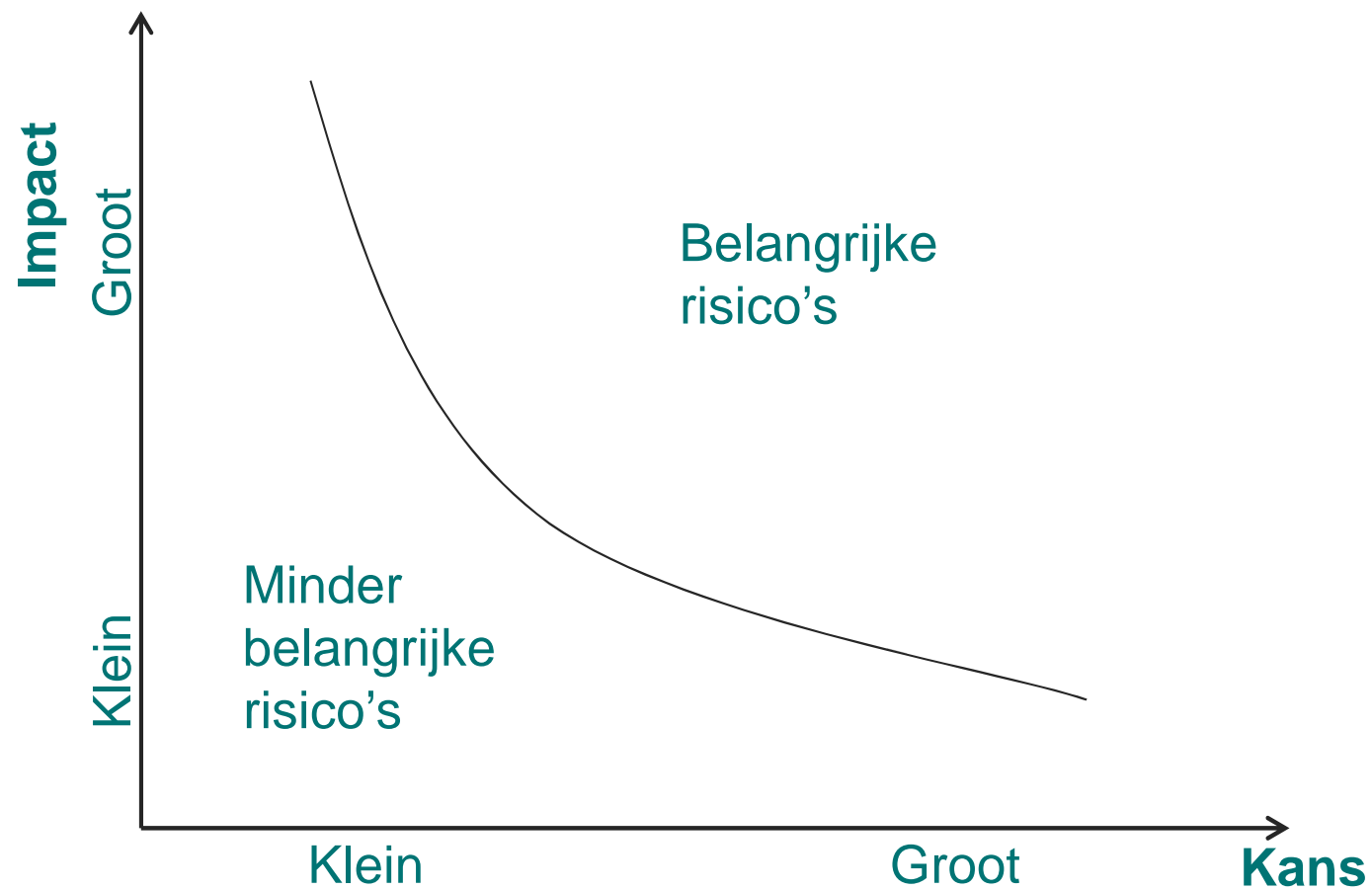


## EVOLUTIE VAN RISICO'S IN DE TIJD



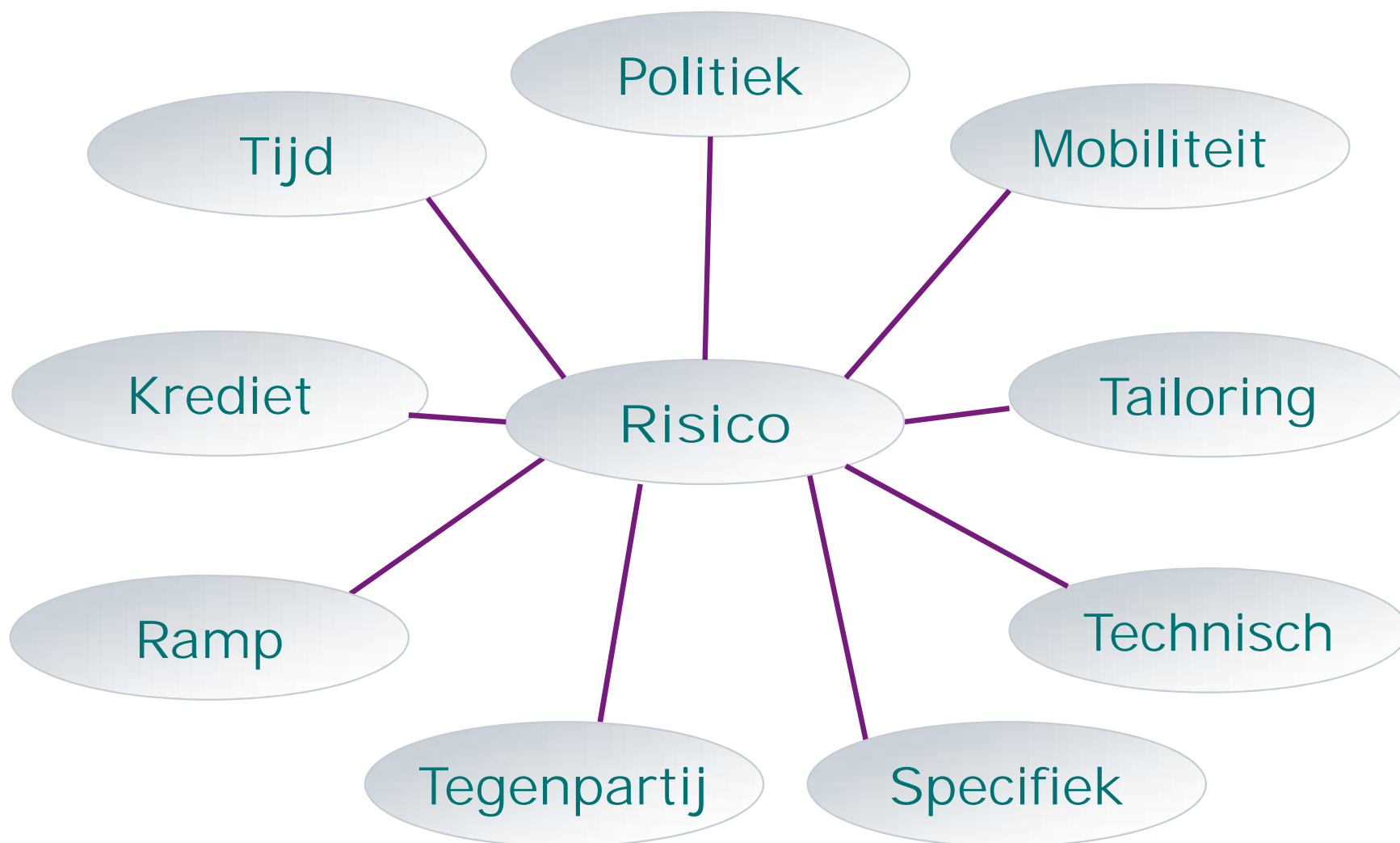
## RISICO-IDENTIFICATIE (1)

---



## RISICO-IDENTIFICATIE (2)

---



## IMPACT OP BASISPARAMETERS (1)

---

› “Basisparameters” zijn die parameters waarvan verwacht wordt dat de waarde een significante invloed heeft op het projectresultaat :

- Verwervingskost
- Bouwvolume
- Bouwkost opstallen
- Huurprijs
- Indexevolutie
- Interestvoet
- Bouwtermijn
- Vergunningstermijn
- Yield





## IMPACT OP BASISPARAMETERS (2)

---

### > Voorbeeld:

- Ontwikkelaar koopt in jaar 1 een industriële site van +/- 7.000 m<sup>2</sup> i.f.v. herontwikkeling naar een residentiële functie;
- Er dient nog een RUP opgemaakt te worden;
- De haalbaarheidsstudie – opgemaakt op basis van het ontwerp RUP - gaat uit van een gefaseerde realisatie van 100 woningen in jaar 3 t.e.m. 6 (  $V/T = 1,4$  )
- Na een schorsing van het initiële RUP door de Raad van State, wordt een RUP – bis goedgekeurd in jaar 5 waarbij nog slechts 80 woningen zijn toegelaten en de ontwikkelaar een publiek park dient aan te leggen van 2000 m<sup>2</sup> (  $V/T = 1,12$  )
- Tussen het moment van aankoop en het indienen van de bouwaanvraag treedt het Grond en Pandendecreet in werking.



## IMPACT OP BASISPARAMETERS (3)

---

### › Impact van het vergunningsrisico op de basisparameters

- Bouwvolume daalt met 20%
- Bouwkost daalt met 20%
- Infrastructuur kost stijgt met Y k€
- Prefinancieringstermijn grond stijgt met +/- 2 jaar
- Opbrengsten dalen met:
  - 20% als gevolg van verlaagd bouwvolume
  - X% als gevolg van Grond en Pandendecreet

### › Conclusie: de ontwikkelaar zal

- Hetzij dit risico incalculeren (en dus een lage prijs betalen voor de grond)
- Hetzij de aankoop uitstellen of afsluiten onder voorwaarden



## INPUT: VARIATIE OP KASSTROMEN (1)

### Inputgegevens

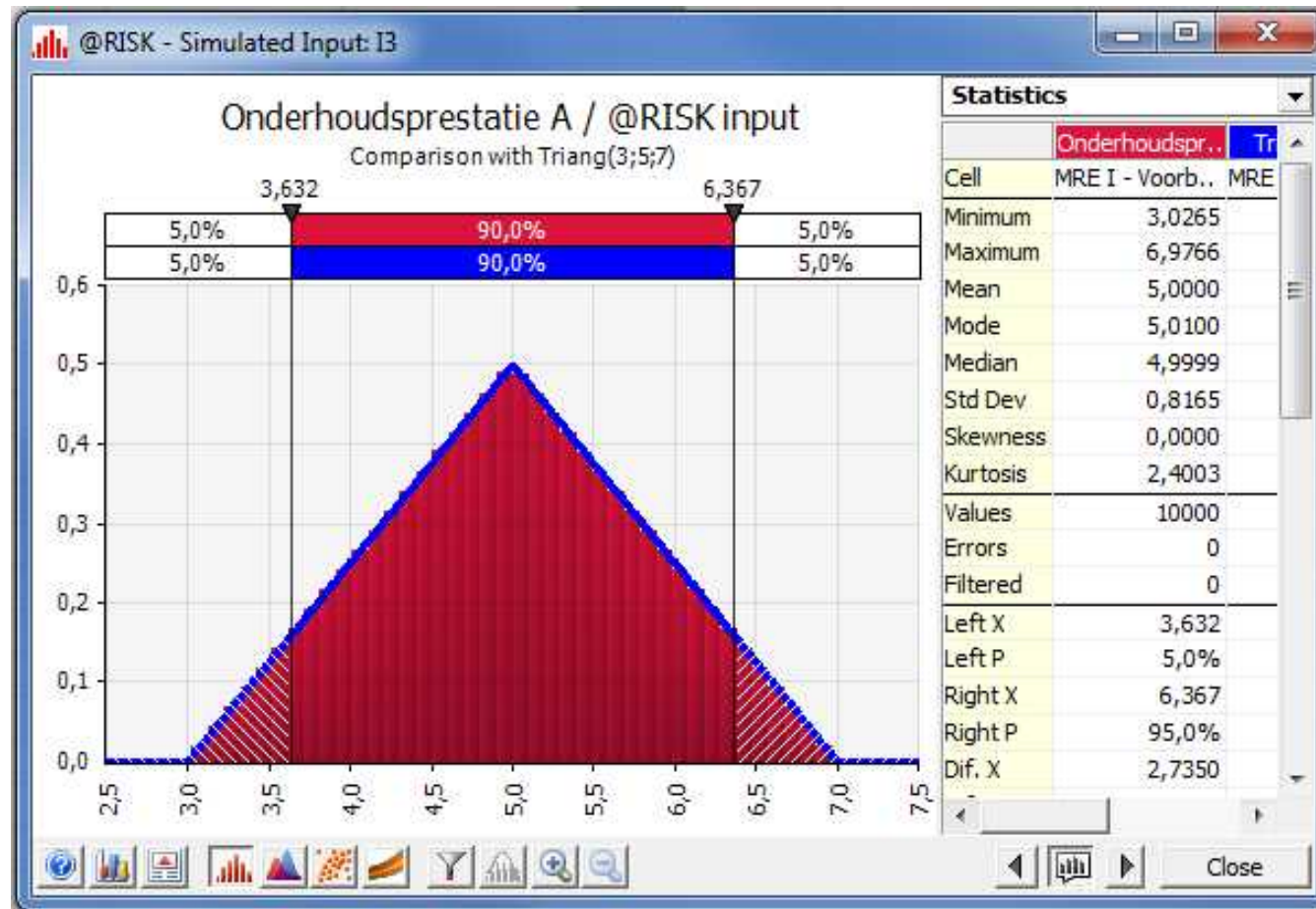
	Gem. periode (elke X jaar)	Min. periode (elke X jaar)	Max. periode (elke X jaar)	Looptijd contract (jaar)	Unitkost (EUR/keer)
Onderhoudsprestatie A	5	3	7	10	250
Onderhoudsprestatie B	1	1	1	10	30

### Totale onderhoudskost looptijd contract

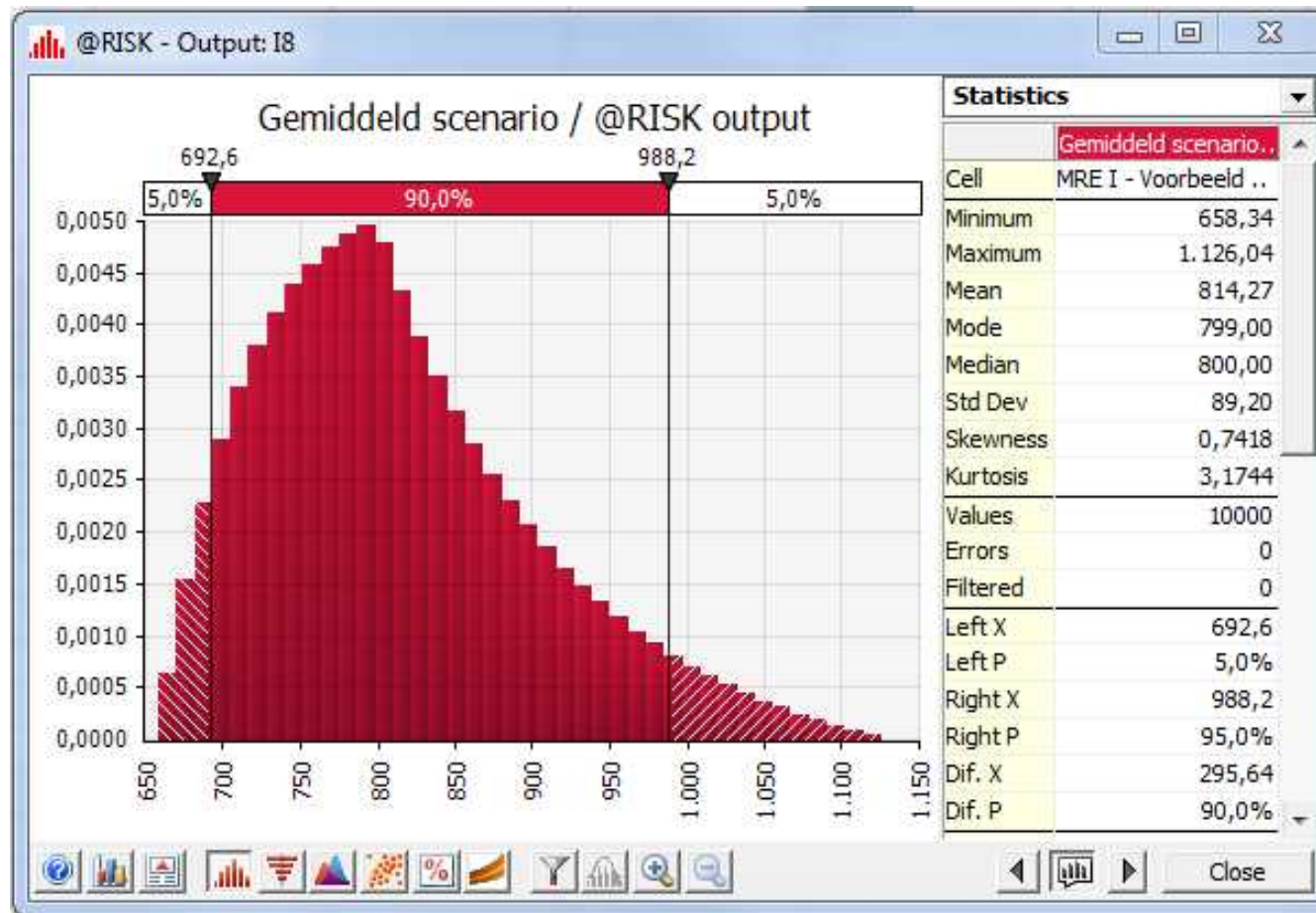
Minimaal scenario	€ 1.050	191%
Gemiddeld scenario	€ 800	145%
Maximaal scenario	€ 550	100%



## INPUT: VARIATIE OP KASSTROMEN (2)

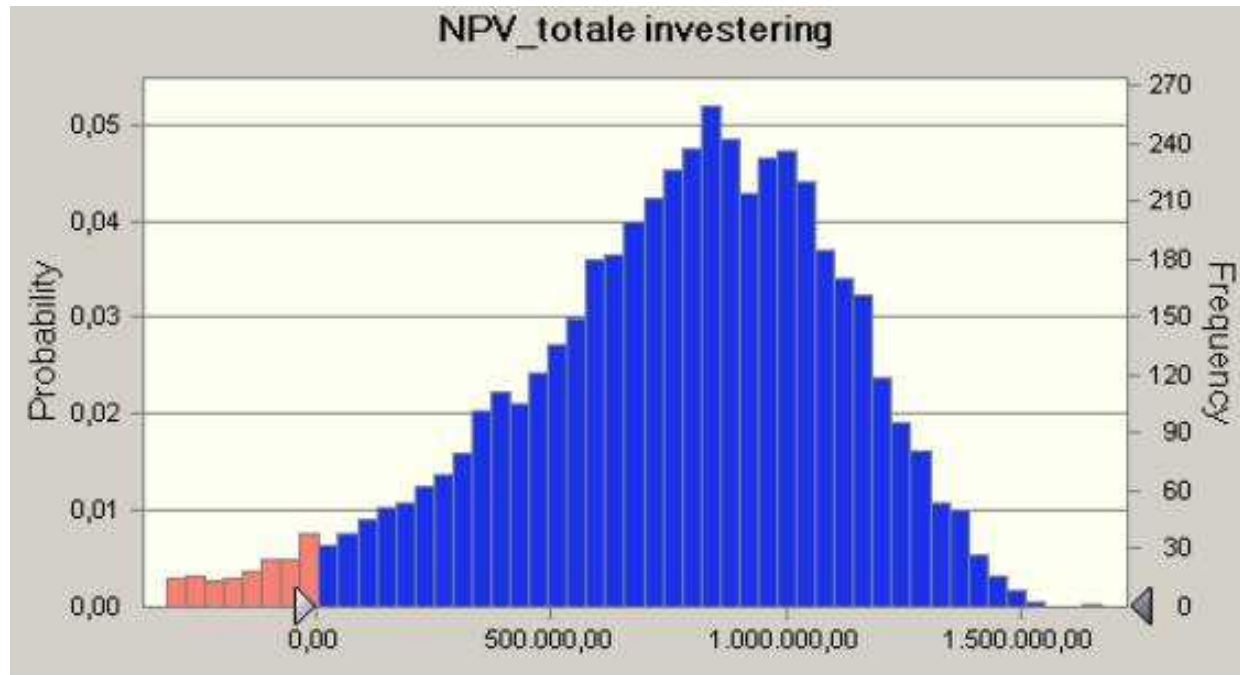


## OUTPUT – VARIATIE OP OMZET

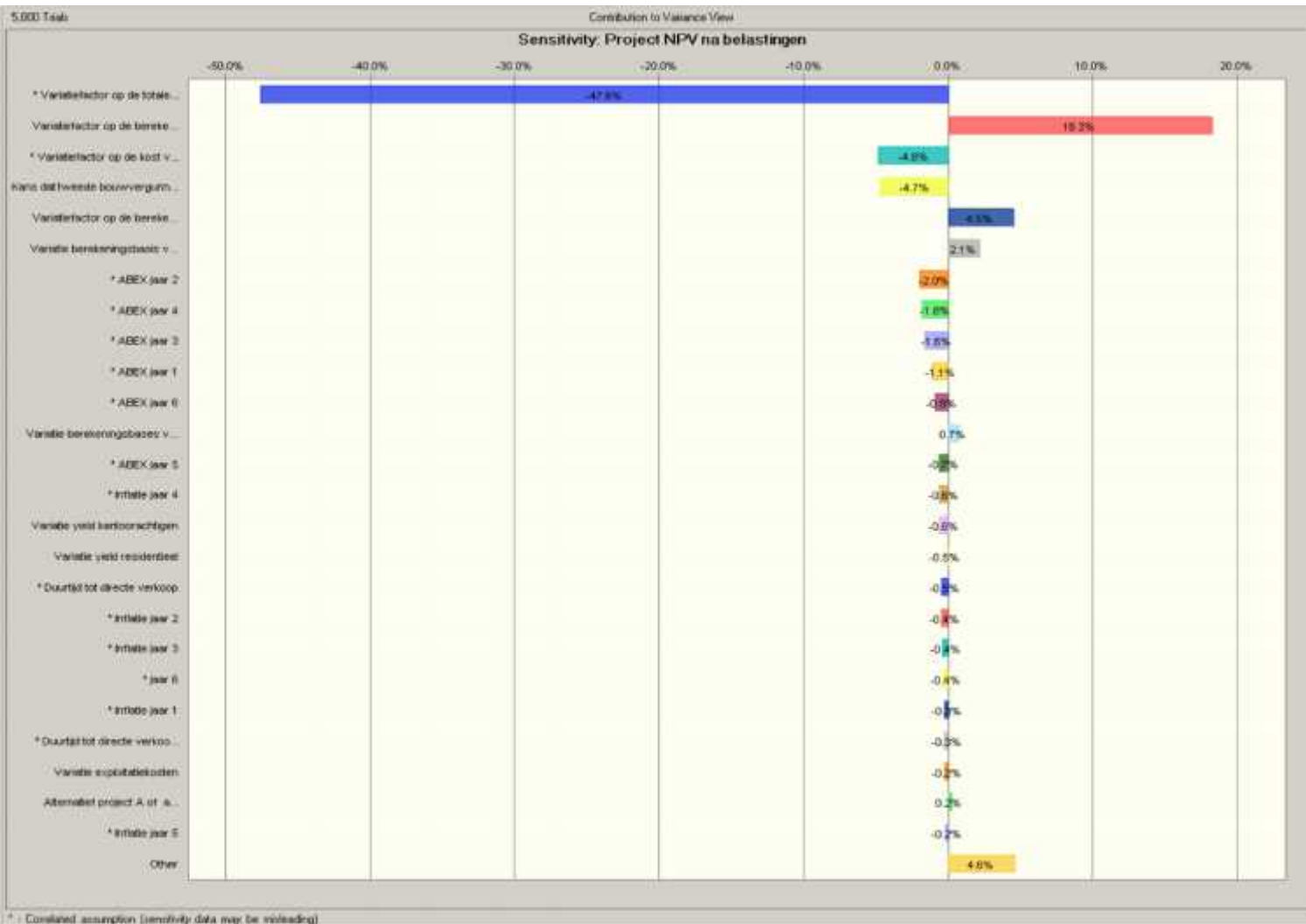


## RISICO KWANTIFICATIE (1)

---

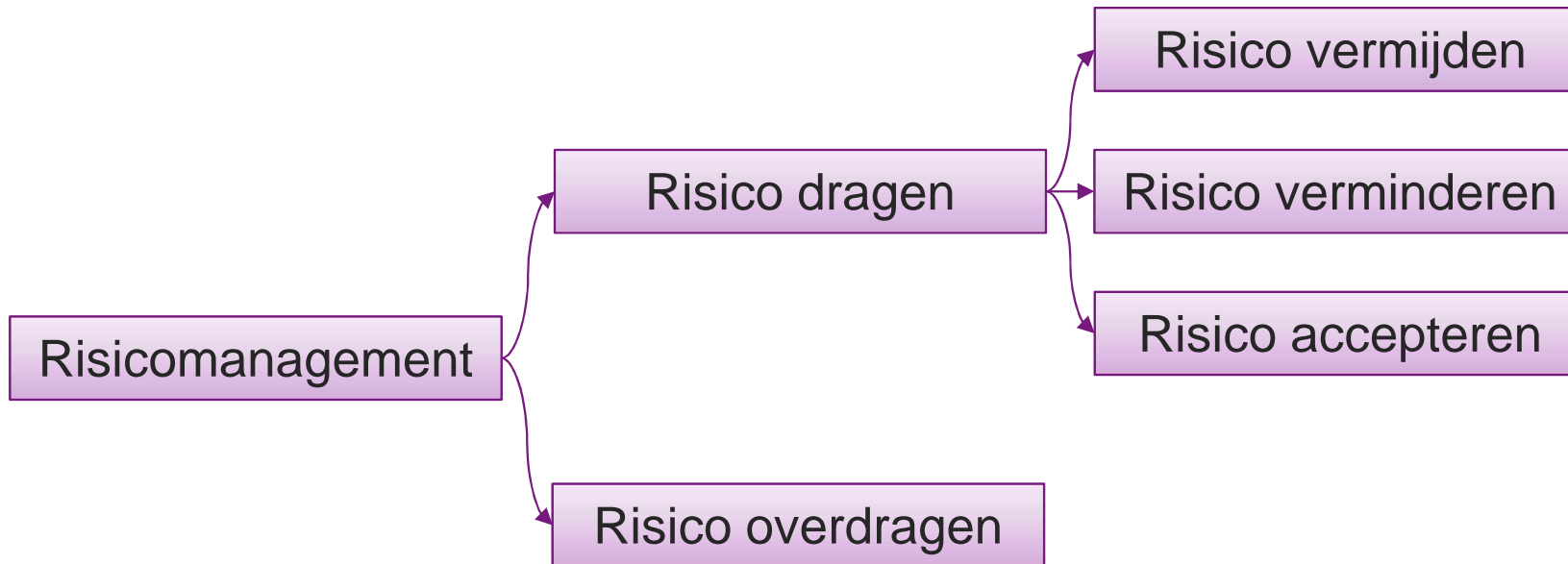


## RISICO KWANTIFICATIE (2)



## RISICO MANAGEMENT

---





## RISICOBENADERING CONCLUSIE

---

- › Risk is good.
- › The point of risk isn't to eliminate it; that would eliminate reward.
- › The point is to manage it – that is, to choose where to place bets, and where to avoid betting altogether.



# 2 VOORBEELDEN

## VERGUNNINGSRISICO

## VERGUNNINGSRISICO: CASE

---

- › Ontwikkelaar koopt in jaar 1 een industriële site van +/- 7.000 m<sup>2</sup> i.f.v. herontwikkeling naar een residentiële functie;
- › Het ontwerp RUP dient nog vastgelegd te worden;
- › De haalbaarheidsstudie – opgemaakt op basis van het ontwerp RUP -gaat uit van een gefaseerde realisatie van 100 woningen in jaar 3 t.e.m. 6 (  $V/T = 1,4$ )
- › Na een schorsing van het initiële RUP door de Raad van State, wordt een RUP – bis goedgekeurd in jaar 5 waarbij nog slechts 80 woningen zijn toegelaten en de ontwikkelaar een publiek park dient aan te leggen van 2000 m<sup>2</sup> (  $V/T = 1,12$ )
- › Tussen het moment van aankoop en het indienen van de bouwaanvraag treedt het Grond en Pandendecreet in werking.



## VERGUNNINGSRISICO: BASISSCENARIO (1)

Programma				
Opp terrein	6 964	m <sup>2</sup>		
V/T	1,4			
BVO	9 750	m <sup>2</sup>		
appartement - S	25	60	1 500	m <sup>2</sup>
appartement - M	25	80	2 000	m <sup>2</sup>
appartement - L	25	100	2 500	m <sup>2</sup>
grondgebonden	25	150	3 750	m <sup>2</sup>
		Totaal	9 750	m <sup>2</sup>



## VERGUNNINGSRISICO: BASISSCENARIO (2)

Kosten				
	unit	e.p.		
grond	6 964	600	4 178 571	€
appartement - S	1 500	1 100	1 650 000	€
appartement - M	2 000	1 050	2 100 000	€
appartement - L	2 500	1 000	2 500 000	€
grondgebonden	3 750	1 200	4 500 000	€
		Totaal	14 928 571	



## VERGUNNINGSRISICO: BASISSCENARIO (3)

Opbrengsten				
grond	6 964	300	-	€
Bouwkosten				
appartement - S	1 500	2 600	3 900 000	€
appartement - M	2 000	2 400	4 800 000	€
appartement - L	2 500	2 200	5 500 000	€
grondgebonden	3 750	2 400	9 000 000	€
		Totaal	23 200 000	



## VERGUNNINGSRISICO: BASISSCENARIO (4)

	Kasstroomen									
	y1	y2	y3	y4	y5	y6	y7	y8	y9	y10
aankoop grond	-4 178 571									
bouw			-2 687 500	-2 687 500	-2 687 500	-2 687 500				
verkoop				5 800 000	5 800 000	5 800 000	5 800 000			
Totaal CF	-4 178 571	-	-2 687 500	3 112 500	3 112 500	3 112 500	5 800 000	-	-	-
cumul CF	-4 178 571	-4 178 571	-6 866 071	-3 753 571	-641 071	2 471 429	8 271 429			
IRR	22%									



## VERGUNNINGSRISICO: VARIANTE (1)

Programma			
Opp terrein	6 964	m <sup>2</sup>	
V/T	1,12		
BVO	7 800	m <sup>2</sup>	
appartement - S	20	60	1 200 m <sup>2</sup>
appartement - M	20	80	1 600 m <sup>2</sup>
appartement - L	20	100	2 000 m <sup>2</sup>
grondgebonden	20	150	3 000 m <sup>2</sup>
		Totaal	7 800 m <sup>2</sup>
Kosten			
	unit	e.p.	
grond	6 964	600	4 178 400 €
appartement - S	1 200	1 100	1 320 000 €
appartement - M	1 600	1 050	1 680 000 €
appartement - L	2 000	1 000	2 000 000 €
grondgebonden	3 000	1 200	3 600 000 €
		Totaal	12 778 400

Opbrengsten				
grond	6 964	300	-	€
Bouwkosten				
parkzone	2 000	100	200 000	
appartement - S	1 200	2 470	2 964 000	€
appartement - M	1 600	2 280	3 648 000	€
appartement - L	2 000	2 090	4 180 000	€
grondgebonden	3 000	2 280	6 840 000	€
		Totaal	17 832 000	





## VERGUNNINGSRISICO: VARIANTE (2)

	Kasstroomen									
	y1	y2	y3	y4	y5	y6	y7	y8	y9	y10
aankoop grond	-4 178 400									
bouw					-2 150 000	-2 150 000	-2 150 000	-2 150 000		
verkoop						4 458 000	4 458 000	4 458 000	4 458 000	
Totaal CF	-4 178 400	-	-	-	-2 150 000	2 308 000	2 308 000	2 308 000	4 458 000	0
cumul CF	-4 178 400	-4 178 400	-4 178 400	-4 178 400	-6 328 400	-4 020 400	-1 712 400	595 600	5 053 600	
IRR	11%									



## VERGUNNINGSRISICO: RESULTAAT

---

Impactanalyse					
	aankoopwaarde grond	Bouwvolume	Brutomarge	IRR	NHW ( 15%)
Haalbaarheidsstudie	-4 178 571	100	8 271 429	22%	€ 1 670 356,36
Vergunning	-4 178 571	80	5 053 600	11%	€ -3 262 373,48
impact	0%	-20%	-39%	-50%	:-)



# 2 VOORBEELDEN

**SUBSIDIEBESLUIT**

**BEDRIJVENTERREIN**

**SITUATIE 2013**

## UITGANGSPUNTEN (1)

---

### › Regelgevend kader:

- Besluit Vlaamse Regering van 24 mei 2013
- Gebaseerd op het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012

### › Doelstelling:

- Voldoende, geschikt en geografisch gespreid aanbod aan bedrijventerreinen creëren
- Aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik
- Levensduur van bedrijventerreinen verlengen



## UITGANGSPUNTEN (2)

---

### › Subsidies voor:

- Het voortraject
- (Her)aanleg van bedrijventerreinen
- Het beheer van bedrijventerreinen ( parkmanagement)
- Verwerven van gronden:
  - Verwerving via gerechtelijke procedure
  - Vastgestelde onteigeningsvergoeding > 200% van oorspronkelijk vastgestelde vergoeding



## HET VOORTRAJECT - DOELGROEP

---

### › Typologie:

- Verouderde bedrijventerreinen
- Brownfields
- Te herstructureren detailhandelszones
- Knelpunten terreinen
- Revitaliseringsprojecten op terreinen in de zeehavengebieden

### › Begunstigde:

- Moet eigenaar zijn of een zakelijk recht hebben of optreden namens het algemeen belang.



## HET VOORTRAJECT - SUBSIDIEERBAARHEID

---

- › Haalbaarheidsstudie en/of procesbegeleiding:
  - Factuurkosten van uitbesteed onderzoek
  - BTW (indien niet recupereerbaar en aangetoond)
  - Loonlasten van max. 3 VTE/jaar niv. A of equivalent ervan
  - Overheadkosten ( forfaitair op 15% van de loonkosten)
  
- › Subsidiepercentage en maximale subsidie:
  - Per terrein maximaal 1 voortraject, uitzonderlijk 2
  - Subsidie is 50% van de kosten
  - Plafond van 200.000 €per terrein



## HET VOORTRAJECT - PROCEDURE

---

- › Vooroverleg
- › Subsidieaanvraag
  - Projectomschrijving, kostenraming, tijdspad
- › Uitbetaling in drie schijven:



- › Rapportering





## (HER)AANLEG VAN BEDRIJVENTERREINEN

---

### › Eigenschappen:

- Projecten die de (her)ontwikkeling van bedrijven- terreinen beogen en die bijdragen tot minstens één van de doelstellingen.
- Het project omvat een ruimtelijk en economisch coherent geheel
- Subsidie heeft enkel betrekking op de grondexploitatie van het bedrijventerrein (excl. vastgoedexploitatie)

### › Begunstigde:

- Moet eigenaar zijn of een zakelijk recht hebben
- Beschikt over een overeenkomst tot herontwikkeling
- *(Beschikt over onteigeningsmachtiging en de inbezitstelling is uitgesproken)*



## (HER)AANLEG - DOELGROEP

---

### › Onrendabele projecten:

- Brownfields
- Verouderde bedrijventerreinen
- Projecten waarbij de som van subsidiabele investeringskosten en verwerving van gebouwen groter dan de max gangbare verkoopprijzen
- Greenfields die onrendabel zijn

### › Strategische projecten:

- Project dat van belang is voor de Vlaamse economie
- Wetenschapspark



## (HER)AANLEG- SUBSIDIEVOORWAARDEN (1)

---

### › Algemeen:

- Overdracht wegenis naar openbaar domein
- Realisatie bedrijventerrein
- Aanbesteding werken via W.OO (standaardbestek)
- Gekwalificeerd ontwerper

### › Kwaliteitsvoorwaarden:

- (Her)inrichtingsplan
- Uitgifteplan
- Terreinbeheerplan
- CO2-neutraliteitsplan



## (HER)AANLEG- SUBSIDIEVOORWAARDEN (2)

- › Bijkomende subsidievoorwaarden(via minister) in het kader van nieuwe beleidsvisies :
  - Een verhoogd subsidie%
  - Bijkomende subsidiabele werken
  - Erkenning strategisch project
  - Onrendabele greenfields
  
- › Strategische projecten:
  - Oprichting van een beheerscomité met vertegenwoordiger van Agentschap Ondernemen
  - Vetorecht m.b.t. uitgifte van kavels
  - Huishoudelijk reglement



## (HER)AANLEG- SUBSIDIABELE POSTEN

### Welke werken worden gesubsidieerd?

Bouwrijp maken	Effluentleiding
Wegenis	Bepantingen en buffer
Riolering	Werken voor aanleg telematica
Fietspaden	Wachtkokers
Voetpaden	Openbare Verlichting
Kaaimuren	Ecologische investeringen
Zate voor aansluiting op spoor	Infrastructuur om het terrein af te sluiten
Laad- en losplatforms	Archeologisch (voor)onderzoek
Algemene waterdistributienet incl. hydranten	Signalisatie op het bedrijventerrein
Alternatief waterleidingnet	Warmtenetten



## (HER)AANLEG- BEREKENING SUBSIDIES (1)

---

- › Eindafrekeningskosten
- › Inclusief meerwerken
- › Inclusief verrekeningen
- › Btw indien niet recupereerbaar en aangetoond
- › Forfait 10% = algemene, toezichts- en uitvoeringskosten, alsook de voorbereidende en de uitvoeringsstudies (uitzondering archeologie)



## **(HER)AANLEG- BEREKENING SUBSIDIES (2)**

---

- › Basissubsidie toegekend door het Agentschap
  - 50% voor brownfields en projecten waarbij de som van subsidiabele investeringskosten en verwerving van gebouwen groter dan de max gangbare VP
  - 60% voor strategische projecten
  - 85% verouderde bedrijventerreinen
  
- › Basissubsidie toegekend door de minister
  - Max. 50% voor onrendabele greenfields



## (HER)AANLEG- BEREKENING SUBSIDIES (3)

---

- › Blijft project onrendabel ondanks de basissubsidie?
  - de minister kan een verhoogd subsidie% toekennen tot max 85%
  
- › Voorwaarden:
  - Projectgebonden boekhouding
  - Rentabiliteit vh project is bepalend
  - Rendement max 2% boven de risicovrije rentevoet





## (HER)AANLEG- PROCEDURE (1)

---

### › Vooroverleg

- Begunstigde, eigenaar, ontwikkelaar, vertegenwoordiger gemeente, Agentschap Ondernemen
- Basisdossier + aanvullend: kosten-batenanalyse

### › Subsidieaanvraag

- Officiële aanvraag
- Bestek en raming van de werken
- Goedkeuring bevoegde bestuursorgaan



## (HER)AANLEG- PROCEDURE (2)

---

- › Toekenning subsidie
  
- › Aanbestedingsprocedure
  - Agentschap op de hoogte brengen van het resultaat van de procedure
  - onmiddellijke gunning
  
- › Uitbetaling subsidie
  - 60% voorschot als 20% van de subsidiabele werken voltooid is
  - Saldo na inspectie



## BEHEER VAN BEDRIJVENTERREINEN (1)

---

### › Minstens uit te voeren taken:

- de bouw- en exploitatieverplichting
- verplichtingen of voorwaarden uit terreinbeheer- en uitgifteplan en die zijn opgenomen in de akten
- terugkooprecht of recht van wederovername
- afdwingen van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit
- rapportering uitgifte van gebruikskavels in GIS
- ombudsfunctie voor de bedrijven

### › Kosten:

- Personeelskosten van de organisatie
  - Kosten mogen niet verhaald worden op de bedrijven
- Minstens uit te voeren taken:



## BEHEER VAN BEDRIJVENTERREINEN (2)

---

### › Subsidieberekening:

- Personeelskosten uitgevoerd in een periode van 5 jaar, vrij te kiezen door de begunstigde
- Beheerperiode start na indiening dossier
- Overheadkosten = 15% van de personeelskosten
- Subsidie bedraagt 50% van de kosten (personeelskosten + overheadkosten)
- Max. 200.000 euro per terrein

### › Betaling:

- 5 jaarlijkse schijven van 20%



## KOSTEN BATENANALYSE

KOSTEN	BATEN
Waarde van gronden en gebouwen	Subsidies
Raming van onroerende investeringen	Opbrengsten bouwrijp aanbod
Kosten voor archeologisch (voor)onderzoek	
Rendement	



## KOSTEN (1)

---

### › Waarde van gronden en gebouwen

- Historische aankoopwaarde
- Aangekocht in het kader van het project
- Bedrag wordt niet geïndexeerd
- Oorspronkelijke akte

### › Raming van onroerende investeringen

- alle werken die worden uitgevoerd in het kader van de grondexploitatie (vb saneringskosten, aanleg infrastructuur)
- Grondverzet: alleen kosten mbt grondexploitatie
- Btw indien deze niet kan gerecupereerd worden
- Andere kosten = forfait van 10%
- Geen financieringskosten



## KOSTEN (2)

---

### › Kosten voor archeologisch (voor)onderzoek

- Max. 30.000 euro per hectare excl btw
- Niet jaarlijks geïndexeerd
- Inclusief kosten voor rapportering

### › Rendement

- Max. 2% boven risicovrije rentevoet
- Rentevoet op Belgische staatsobligaties met een looptijd van 10 jaar



## BATEN (1)

---

### › Subsidies

- Alle subsidies die het project kan genieten, uitgezonderd de basissubsidie
- Aantonen dat zonder de basissubsidie het project onrendabel is
- Bij PPS: bijdragen van de publieke partners worden niet als subsidie gezien

### › Opbrengsten bouwrijp aanbod

- Verkoopprijs
- Concessie of erfpacht: lengte van de contracten bepaalt de totale opbrengst
- Agentschap Ondernemen houdt zelf een kaart van Vlaanderen bij met de gangbare verkoopprijzen per regio





# 2 VOORBEELDEN

GROND- EN PANDENBELEID

SITUATIE 2013

## REGELGEVEND KADER (1)

---

- › Decreet van 27 maart 2009 ( decreet GPB)
- › Doelstelling
  - de verwezenlijking van een voldoende ruim aanbod van betaalbare en kwalitatieve bouwgronden, kavels en woningen.
- › Aanpak
  - Verplichting tot realisatie van een bescheiden woonaanbod
  - Voor elke gemeente een bindend sociaal objectief dat betrekking heeft op de realisatie van bijkomende sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels.
  - Normen voor Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen enerzijds en private ontwikkelaars anderzijds.



## REGELGEVEND KADER (2)

---

- › Bindend sociaal objectief:
  - is een gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat ten minste moet worden verwezenlijkt tegen 31 december 2020.
  - 3 delen: een objectief voor sociale huurwoningen, een objectief voor sociale koopwoningen en een objectief voor sociale kavels.
- › Zolang het bindend sociaal objectief niet bereikt is, moet de gemeente bij elke bouw- en verkavelingsvergunning een bepaald percentage te realiseren sociale en bescheiden woningen opleggen aan projecten van een bepaalde omvang. Deze minimumnormen zijn decretaal bepaald.



## WONEN IN EIGEN STREEK – ARREST 144/2013

---

### › Arrest van het Grondwettelijk Hof:

- vernietiging van boek 5 van het Grond- en Pandendecreet aangaande “wonen in eigen streek”.

### › Principe van “wonen in eigen streek”:

- in bepaalde doelgemeenten mogen gronden (in hoofdzaak woonuitbreidingsgebied) maar worden overgedragen als de koper een voldoende band heeft met de gemeente.

### › Doel:

- sociale verdringing van minder kapitaalkrachtigen tegengaan.

### › Gevolgen van het arrest:

- tot nader decretaal initiatief geldt er geen bijzondere overdrachtsvoorwaarde meer voor gronden in de betreffende doelgemeenten.



## SOCIALE LASTEN – SITUATIE (1)

---

› Artikel 4.1.8. decreet GPB: bij bepaalde projecten dient van rechtswege een sociale last te worden voorzien:

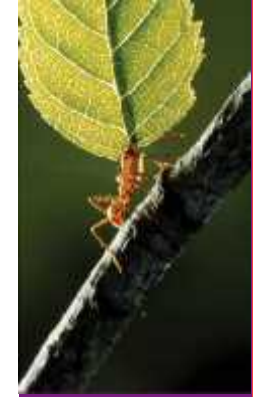
- verkavelingen 10 loten, appartementsgebouw met 50 app., ...
- verplichting om een percentage sociale woningen te voorzien
  - 20%-40% voor gronden in eigendom van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen
  - 10%-20% voor gronden in eigendom van natuurlijke of rechtspersonen).



## SOCIALE LASTEN – SITUATIE (2)

---

- › Het decreet GPB voorziet tegelijkertijd een aantal stimuli en subsidiemechanismen ter compensatie van die verplicht te voorziene sociale last:
- Vermindering van registratierechten en vermindering van BTW (art. 4.1.20. § 3 GPB)
  - Overnamegarantie voor wat betreft de verwezenlijkte sociale huurwoningen in het kader van een uitvoering in natura (art. 4.1.21 GPB)
  - Infrastructuursubsidies (art. 4.1.23 GPB)



## **SOCIALE LASTEN – ARREST 145/2013 (1)**

---

- › Arrest van het Grondwettelijk Hof: vernietiging van de artikelen 4.1.16 t/m 4.1.26 van het decreet Grond- en Pandenbeleid aangaande “sociale lasten”.
- › Argumenten:
  - Deze steunmaatregelen beïnvloeden het intracommunautaire handelsverkeer ongunstig.
  - De steun is te hoog om in aanmerking te komen als toegelaten zogenaamde de-minimissteun vanuit een overheid aan een onderneming die diensten van algemeen economisch belang aanbiedt (m.n. het realiseren van sociale woningen).
  - Parameters op basis waarvan de compensatie wordt berekend kunnen niet voldoende objectief en doorzichtig worden vastgesteld.



## **SOCIALE LASTEN – ARREST 145/2013 (2)**

---

### › Argumenten (vervolg):

- Deze steunmaatregelen hadden moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie zodat deze controle kon uitvoeren op eventuele overcompensatie. Deze aanmelding is niet gebeurd.

### › Conclusie:

- Ten gevolge van de vernietiging van de compenserende maatregelen stelt het Hof vast dat een ontwikkelaar de sociale last moet dragen zonder enige compensatie.
- Het Hof stelt echter tegelijk vast dat een dergelijke zware last niet in overeenstemming is met de doelstelling die met de art. 4.1.16 t/m 4.1.26 GPB worden nagestreefd en vernietigd dus heel hoofdstuk 3 (art. 4.1.16 GPB t/m 4.1.26 GPBP).





## RECHTSONZEKERHEID (1)

---

- › Verplichting van art. 4.1.8 GPB blijft gelden maar:
- Alle decretaal voorziene uitvoeringswijzen van de sociale last werden vernietigd. Op welke wijze kunnen/moeten de sociale lasten nu wel nog op wettige wijze worden gerealiseerd?
  - Vernietiging van art. 4.1.16 GPB: de verplichting is niet meer ‘van rechtswege’ gekoppeld als last aan een vergunning.
    - Zal de vergunningverlenende overheid discretionair zulke last verbinden aan een vergunning?
    - Mogelijk kan echter op basis van het tussengekomen arrest van het Grondwettelijk Hof geargumenteed worden dat deze last onevenredig zwaar is, en zodoende niet wettelijk toelaatbaar is



## RECHTSONZEKERHEID (2)

---

- › Verplichting van art. 4.1.8 GPB blijft gelden maar:
- De afrondingsregel werd vernietigd waardoor de bepaling van het aantal sociale woningen bij een project opnieuw op een kommagetal zal uitkomen.
    - arrest van de RvVb nr. A/2012/0330 van 28 augustus 2012 waarbij een o.i. correcte interpretatie wordt gegeven aan de bepaling van het aantal te realiseren sociale woningen vooraleer de afrondingsregel werd ingevoerd in het GPB.
  - Vooral de ontwikkeling van kleinere verkavelingen zijn problematisch (bv. 2 loten die tezamen meer dan 5000m<sup>2</sup> beslaan) aangezien de afkoopregeling werd vernietigd.



## RECHTSONZEKERHEID (3)

---

- › Ten aanzien van de gemeenten blijft nog steeds de verplichting van kracht:
  - dat tegen 2020 (of in sommige gevallen 2025) een nominaal aantal bijkomende sociale woningen moeten worden gerealiseerd.
  - om 25% van gronden binnen haar grondgebied in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen aan te wenden voor sociaal woonaanbod.
  
- › Maar:
  - de slagkracht van een gemeente is voor een groot deel verdwenen aangezien de mogelijkheid om van rechtswege een sociale last te koppelen aan een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning uit art. 4.1.16 GPB werd vernietigd.



## RECHTSONZEKERHEID (4)

---

› Maar (vervolg):

- De mogelijkheid om een reglement Sociaal Wonen te voorzien en de verplichting om bij bepaalde RUP's een hogere sociale last te voorzien blijft van kracht, doch het lijkt er op dat de daaruit volgende uitvoeringswijzen van de sociale last evenwel geen rechtsgrond meer hebben en dus ook daar een ernstig probleem ontstaat.



# 3 TOEPASSINGEN

## SIBELGAS

## TOESTAND IN SITU



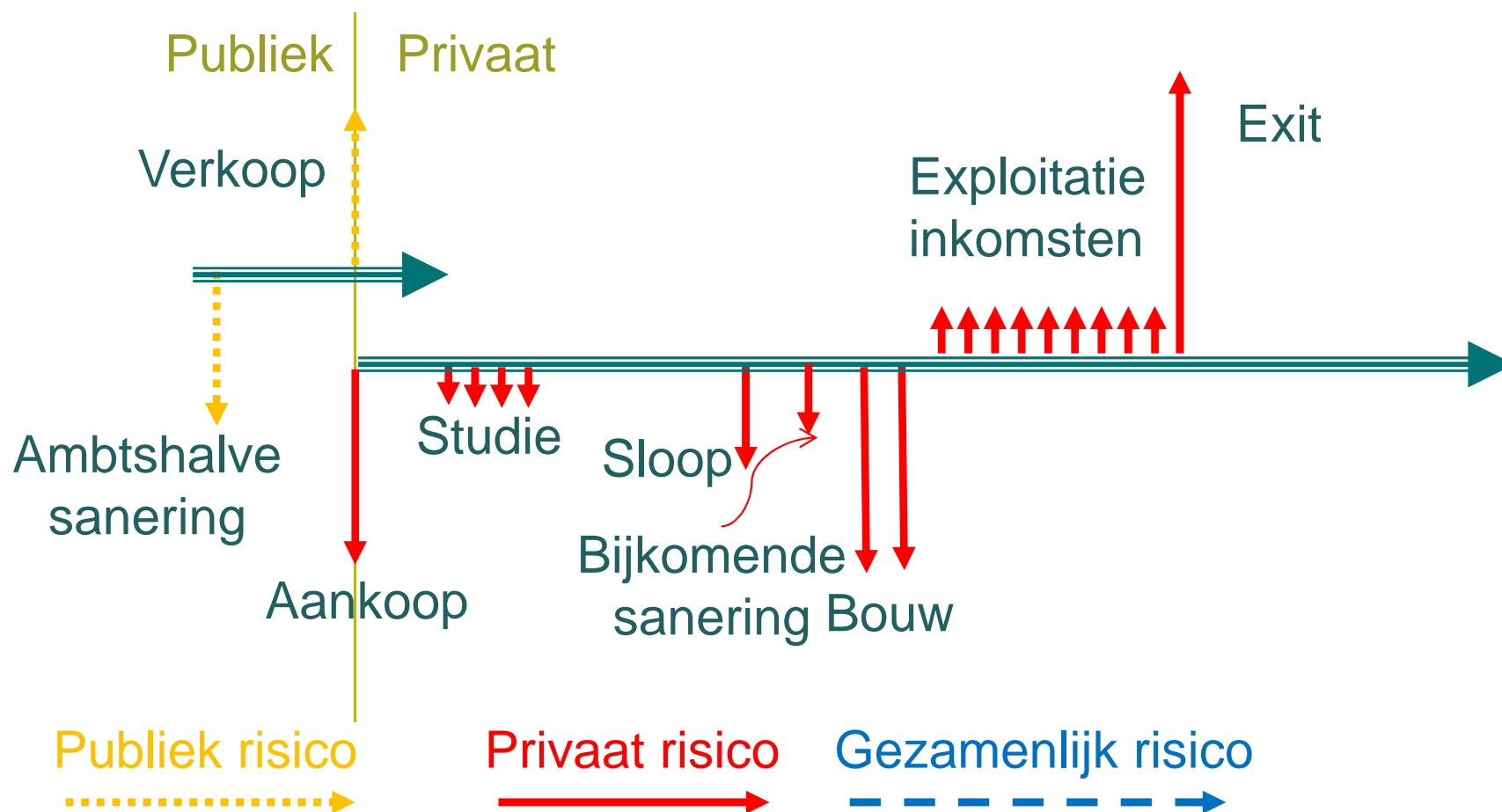
## BUSINESS CASE

---

- › Terrein in eigendom PMV-dochter:
  - Reconversiemaatschappij – grondexploitatie
  - Geen opstalexploitatie
  
- › Partieel bebouwd (kantoor)
  
- › Bodem:
  - Verontreinigd / onschuldig eigenaar
  - Ambtshalve sanering door OVAM
  - i.f.v. huidig gebruik / bestemming
  
- › Stedenbouwkundige context:
  - Gewestplan Halle Vilvoorde
  - Woonzone: 0+2 of 0+4 verdiepingen

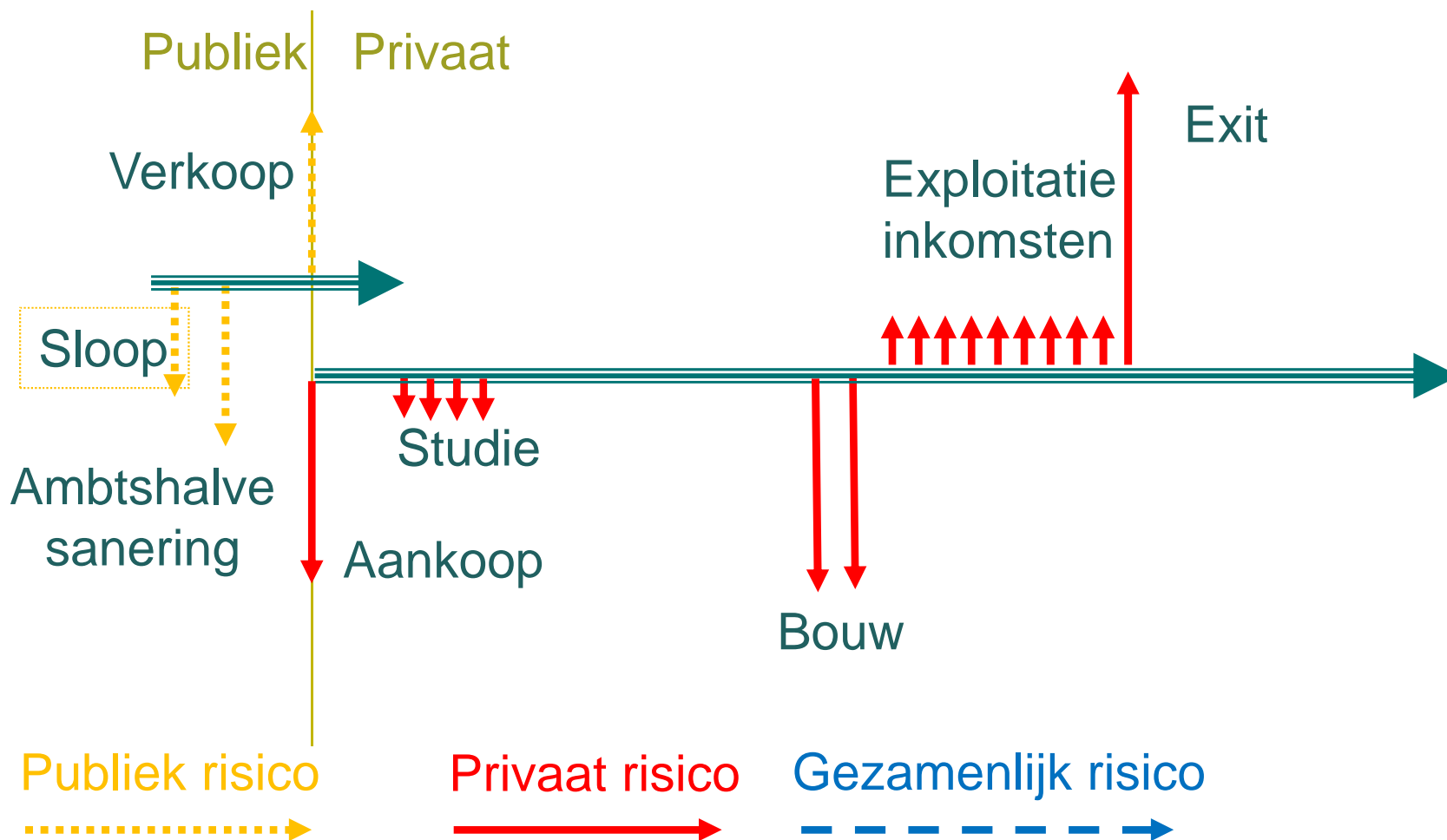


## TRADITIONELE PUBLIEKE BENADERING (1)

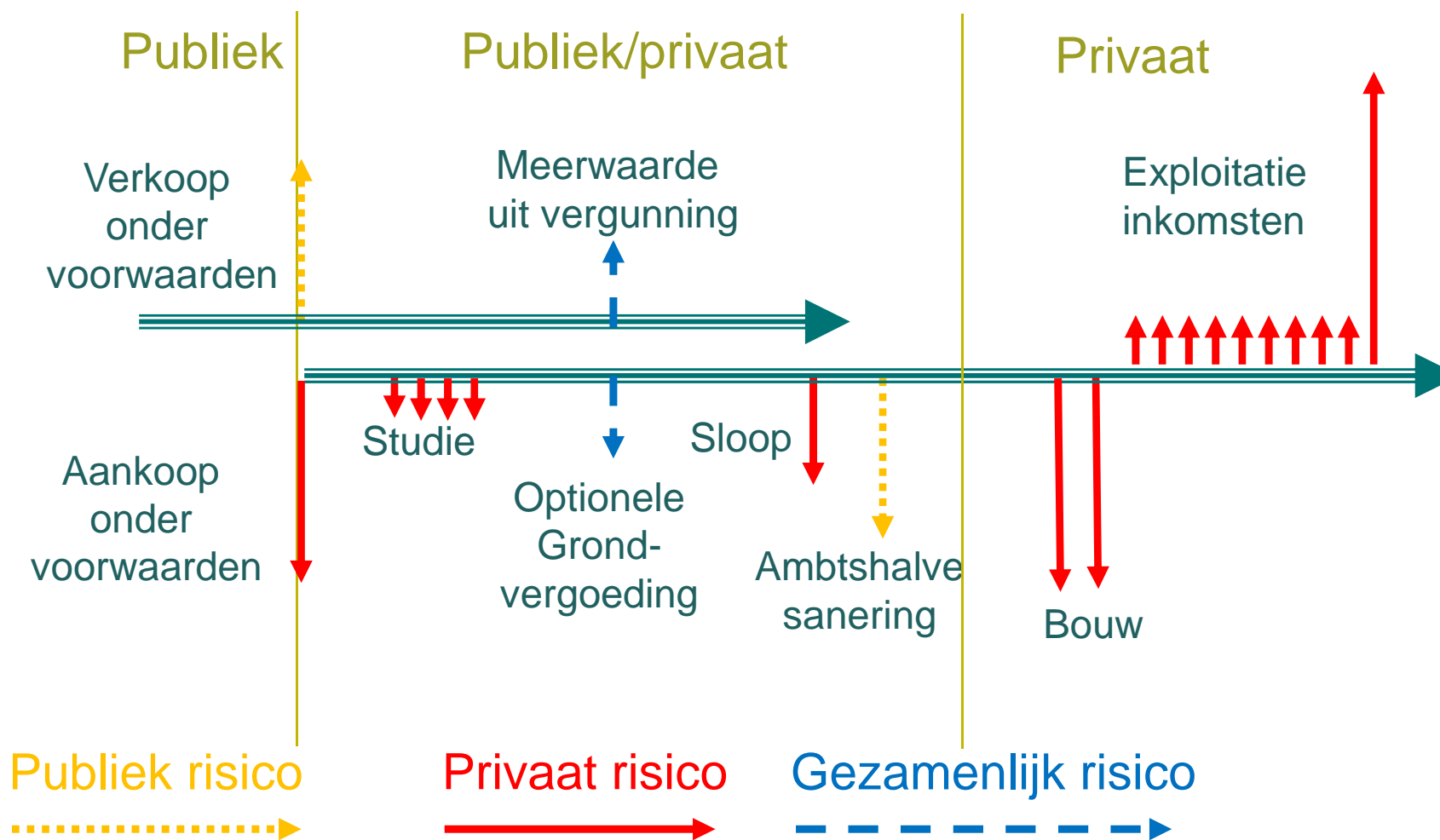




## TRADITIONELE PUBLIEKE BENADERING (2)



# AANPAK DOOR PROCESINTEGRATIE



## RESULTAAT

---

- › Initiële verkoopprijs op basis van minimaal toegelaten bouwvolume:
  - 1,5 mln. Euro
  
- › Bijkomende vergoeding:
  - 250 €/m<sup>2</sup> bruto bovengronds volume
  
- › Meerwaardecaptatie uit vergunning voor de overheid
  - 0,5 mln. euro ( 33%)
  
- › Vergunningsrisico
  - Basis: private ontwikkelaar
  - Bijkomend volume: publieke grondeigenaar



# 3 TOEPASSINGEN

## DE GROENE PAREL

## HISTORISCHE TOESTAND

---



1 energieverblindende inefficiënte school

## EEN VISIE

---



- 1 Duurzame school
- 17 Grondgebonden  
woningen
- 45 Appartementen



## BUSINESS CASE

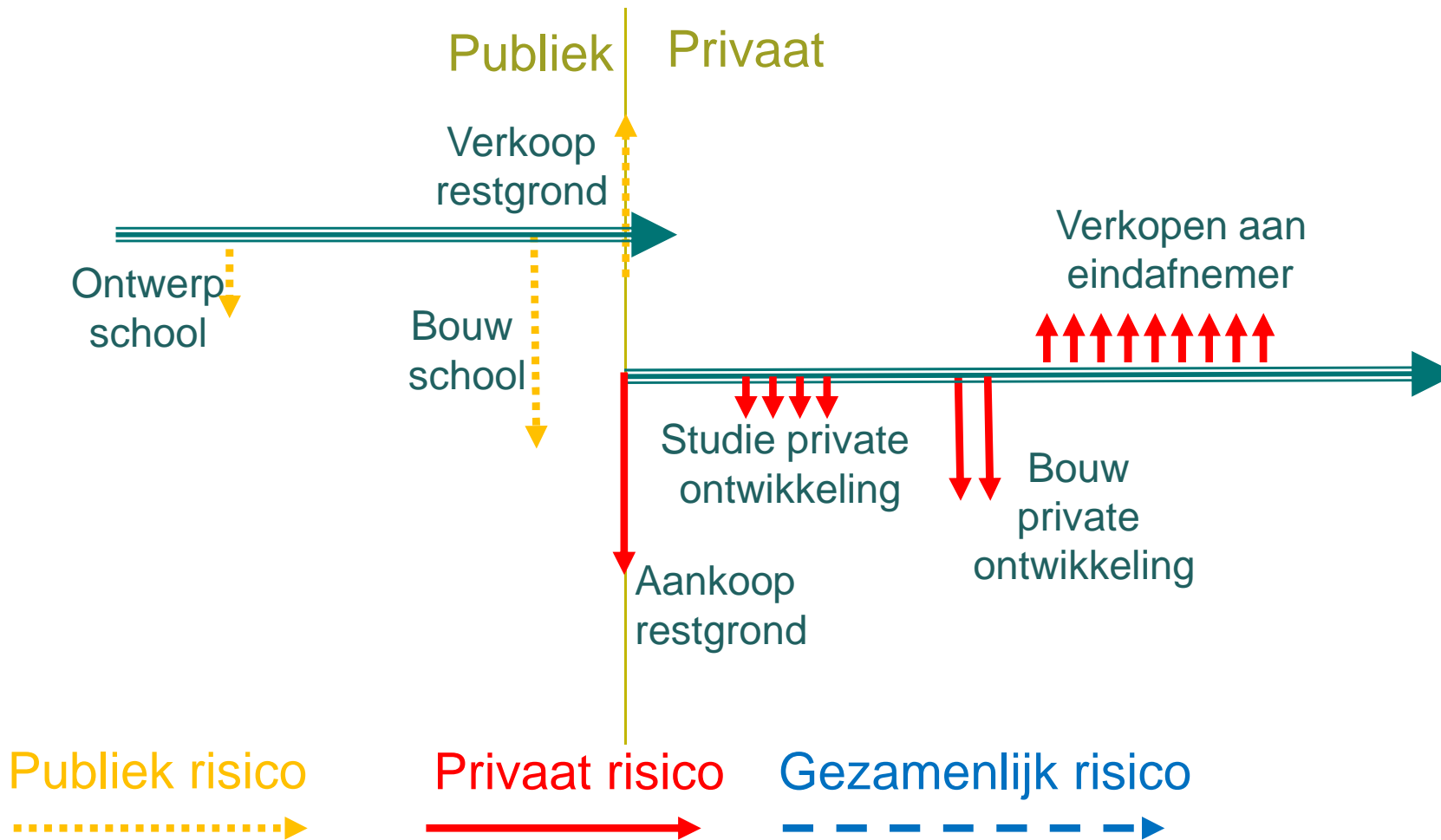
---

### › Case :

- Terrein in eigendom GO! – Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap en partieel bebouwd (school)
- Missie GO!: onderwijs organiseren (niet vastgoedontwikkeling)
- Visie GO!: Open Scholen: integratie scholen in de omgeving
- Stedenbouwkundige context: mogelijkheid tot verdichting
- Financiële context:
  - Schaarste in beschikbare middelen voor scholenbouw
  - Mogelijkheid tot (partiële) financiering van de school d.m.v. waardecaptatie uit de herontwikkeling van de site

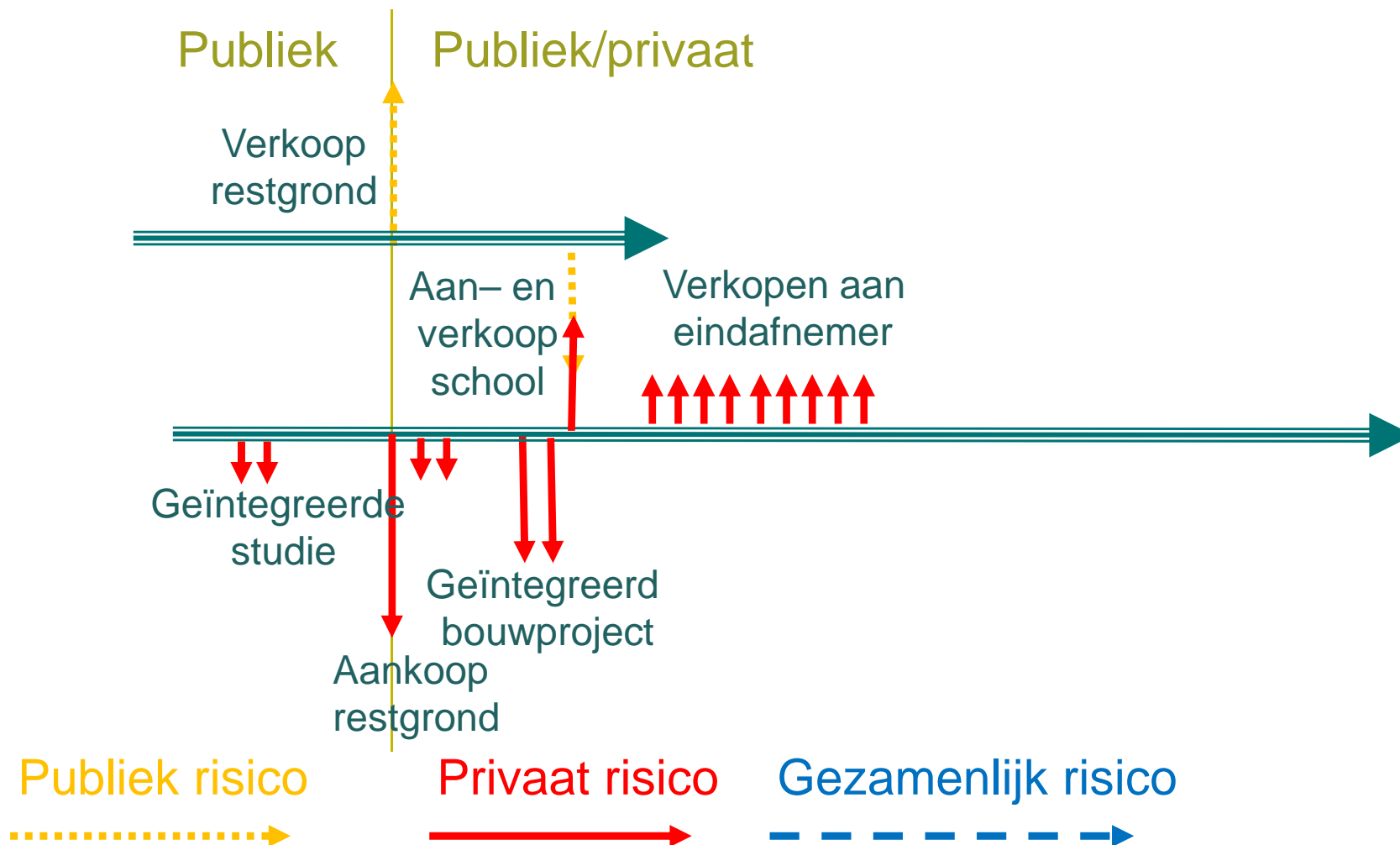


## TRADITIONELE PUBLIEKE AANPAK (1)

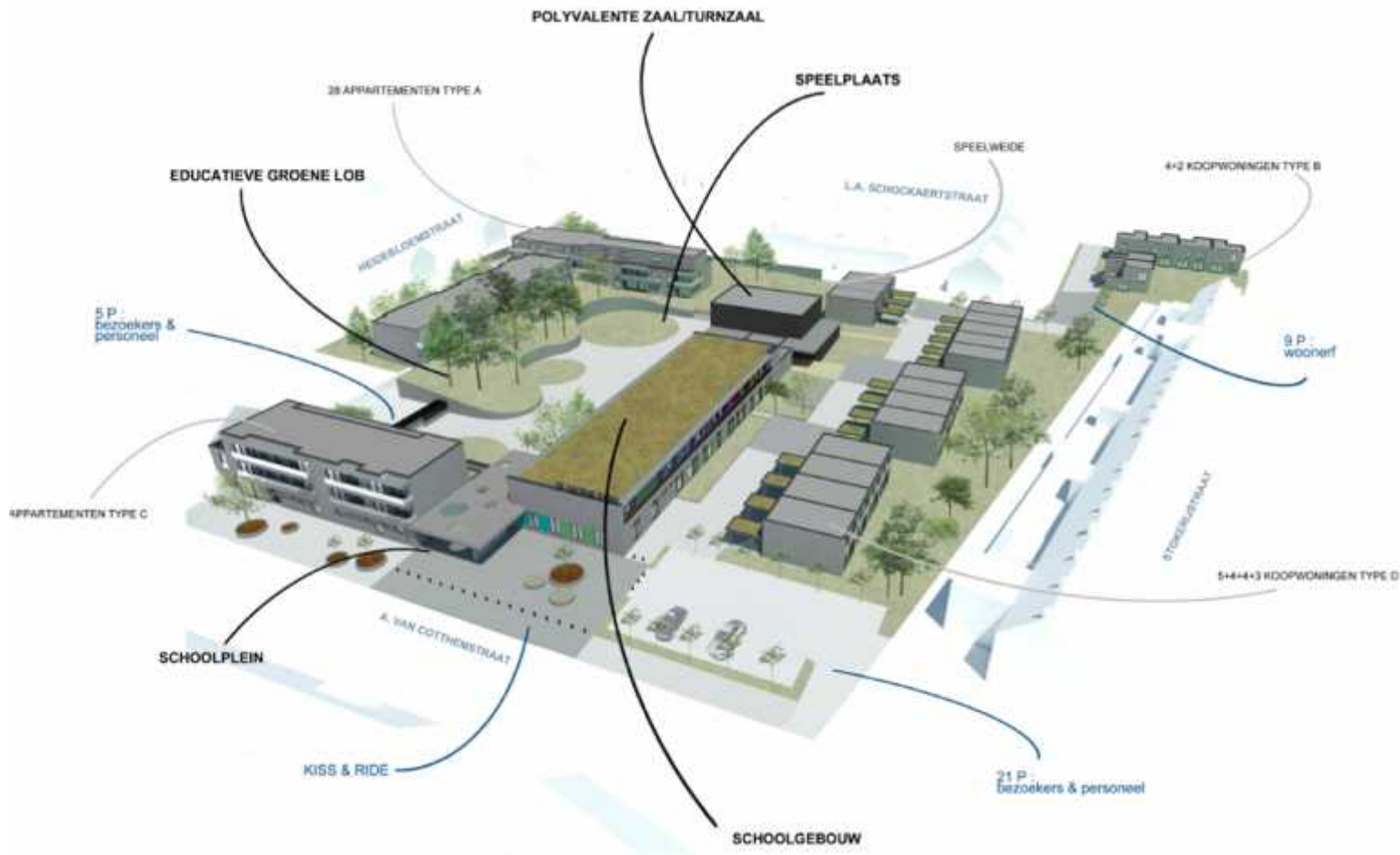




## AANPAK DOOR PROCESINTEGRATIE(2)



# RESULTAAT (1)



Ontwerp: Styfhals & partners



## RESULTAAT (2)

---

- › Geïntegreerd ontwerp:
  - 1 school (circa 2.500m<sup>2</sup>)
  - 22 woningen (circa 3.200m<sup>2</sup>)
  - 36 appartementen (circa 3.500m<sup>2</sup>)
  - 1 kinderdagverblijf (circa 28 opvangplaatsen)
  
- › Geïntegreerd ontwerp met school als centraal thema
  
- › Bouw van de school substantieel gefinancierd door opbrengsten van ontwikkeling



## RESULTAAT (3)



Ontwerp: Styfhals & partners



# 3 TOEPASSINGEN

## GRONDENBANK

## TOESTAND IN SITU

---

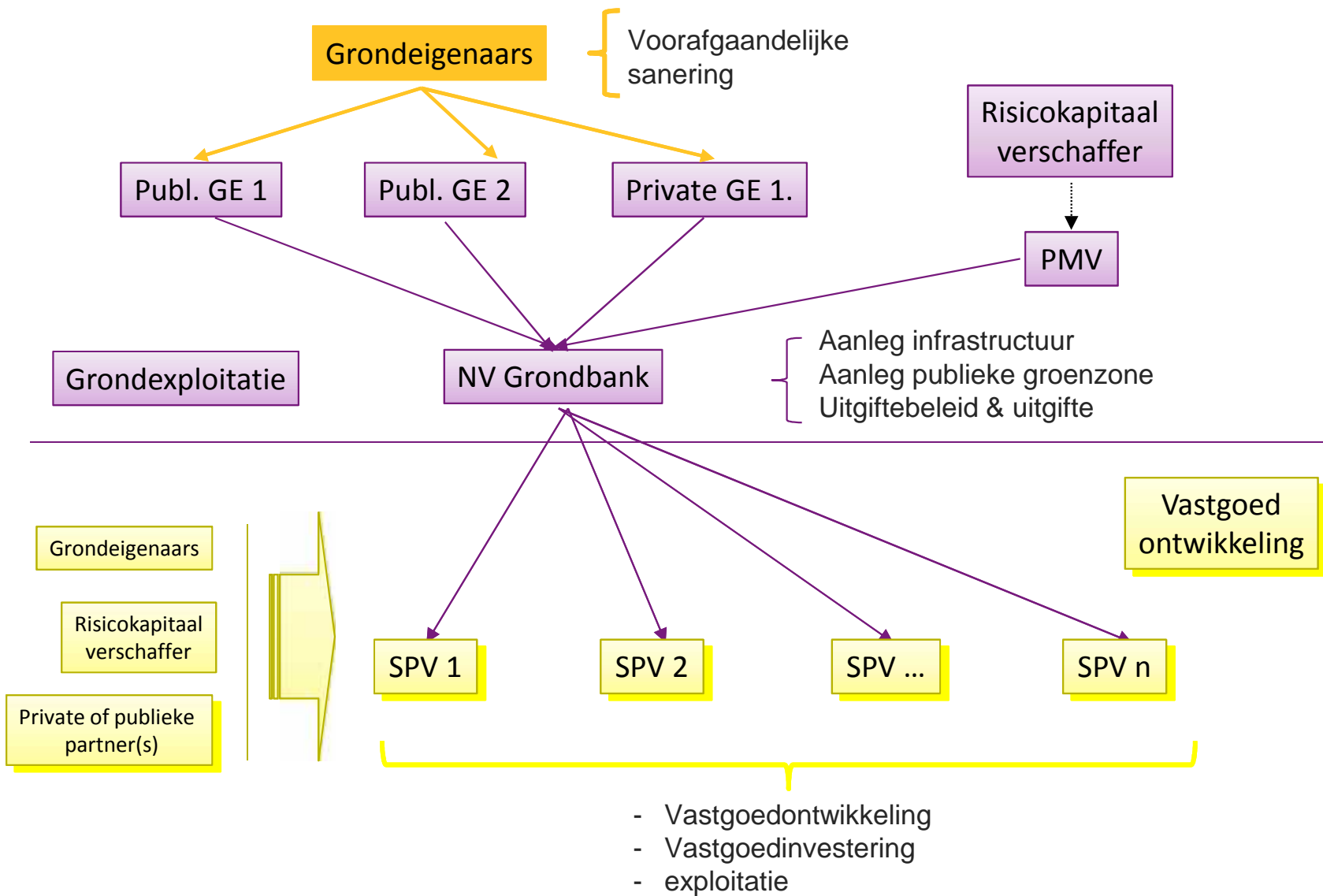


## EIGENDOMSTOESTAND

---



# STRUCTUUR





## RISICOALLOCATIE (1)

---

### › Grondeigenaars

- Bestemmingsrisico
- Saneringsrisico
- Marktrisico grond ( timing )
- *Financieringsrisico grondenbank*

### › Grondenbank

- Vergunningsrisico infrastructuur
- Bouwrisico infrastructuur ( incl. grondverzet )
- Marktrisico grond ( timing & prijs )
- Financieringsrisico infrastructuur



## RISICOALLOCATIE (2)

---

### › SPV's

- Vergunningsrisico opstallen
- Bouwrisico opstallen ( incl. grondverzet)
- Ev. marktrisico (gebouw)
- Financieringsrisico gebouw
- Exitrisico



## FINANCIËLE (DEEL)PLANNEN (1)

---

### › Grondeigenaars

- Kosten: verwerving A, studiekosten A, sanering, financieringslasten A
- Opbrengsten: verkoop van gronden

### › Grondenbank

- Kosten: verwerving B, studiekosten B, infrastructuur, commercialisatie, financieringskosten B
- Opbrengsten: verkoop van gronden

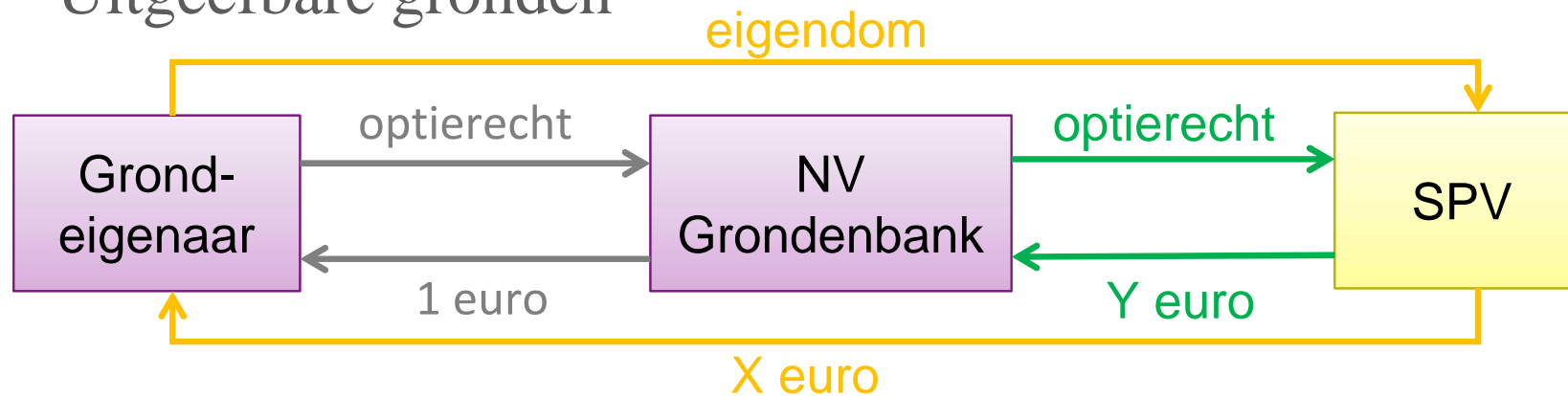
### › SPV's

- Kosten: verwerving C, studiekosten C, bouw, commercialisatie, financieringskosten C
- Opbrengsten: verkoop van gronden & opstallen

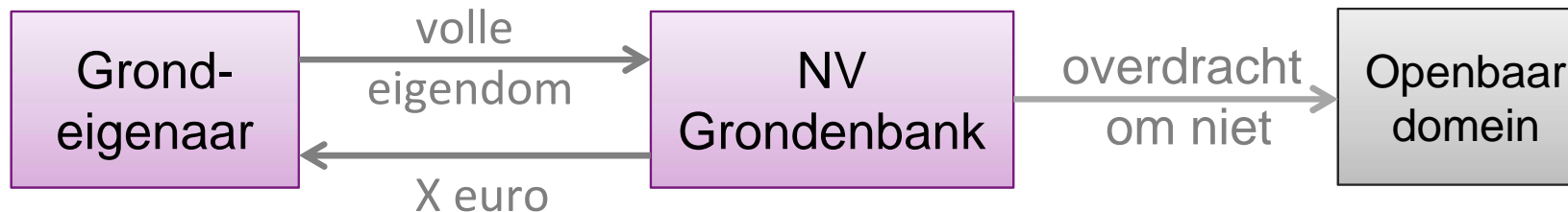


## GRONDENBANK - GRONDVERWERVING

### › Uitgeefbare gronden



### › Toekomstig openbaar domein

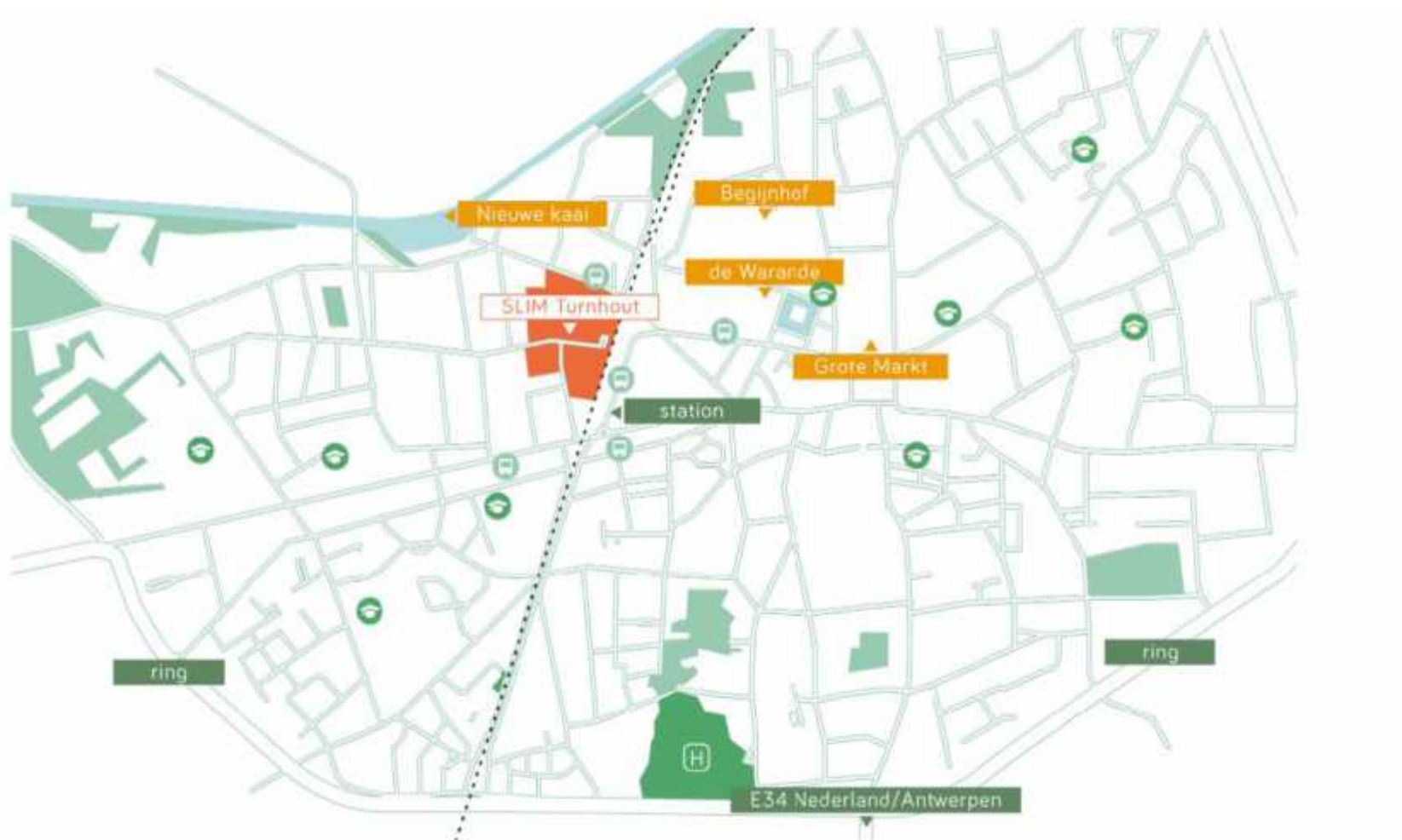


# 3 TOEPASSINGEN

## GRONDENBANK TURNHOUT

## SITUERING

---



## PROJECTGEBIED GRUP

---



## PROJECTGEBIED MASTERPLAN





# EIGENDOMSSTRUCTUUR



Publiek

Privaat

Particulier

## PROJECTGEBIED

---



## PROJECTGEBIED

---

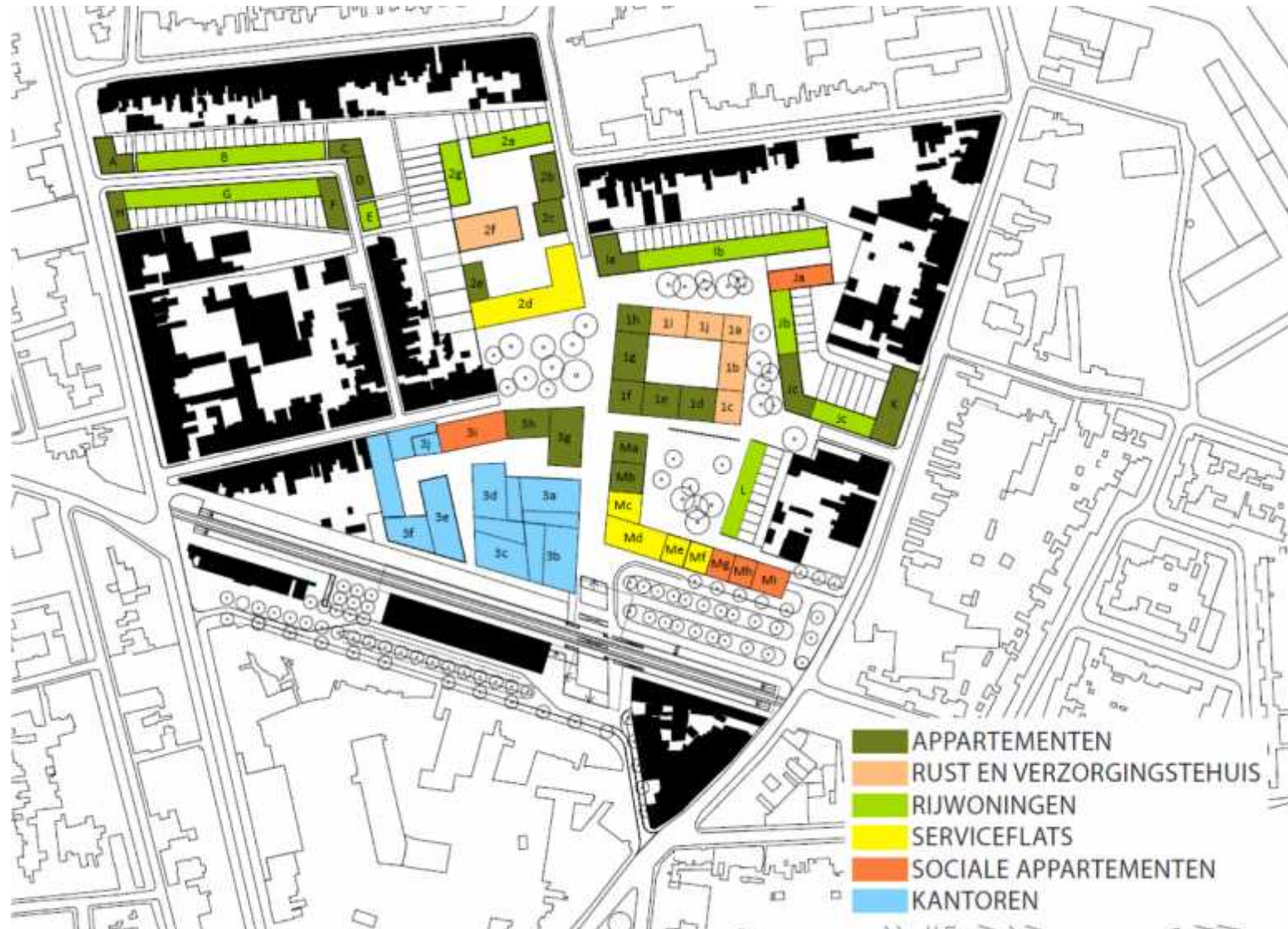


## DE WEG NAAR INNOVATIE EN VERVLECHTING

---

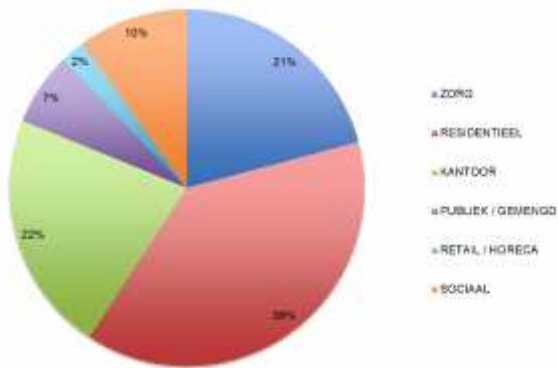
- › **Spoor 1:** het uitwerken van een **ruimtelijke visie** op de ontwikkeling van een dynamische wijk met een combinatie van wonen en economische activiteiten;
- › **Spoor 2:** het opzetten van een **realisatiestructuur** die inspeelt op de noden van een gemengd binnenstedelijk ontwikkelingsproces in publiek-private context;
- › **Spoor 3:** de implementatie van een **breed gedragen maatschappelijke visie** over een zorgzame woonomgeving gebaseerd op de realisatie van een sociale mix en een geïntegreerde aanpak van de ecologische uitdagingen

## SPOOR 1: PROGRAMMA



## SPOOR 1: KENMERKEN VAN VERVLECHTING

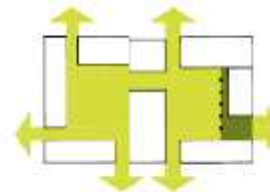
Verdeling functies in projectgebied



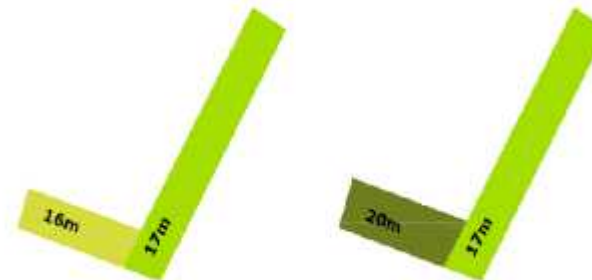
GEBOUW 1



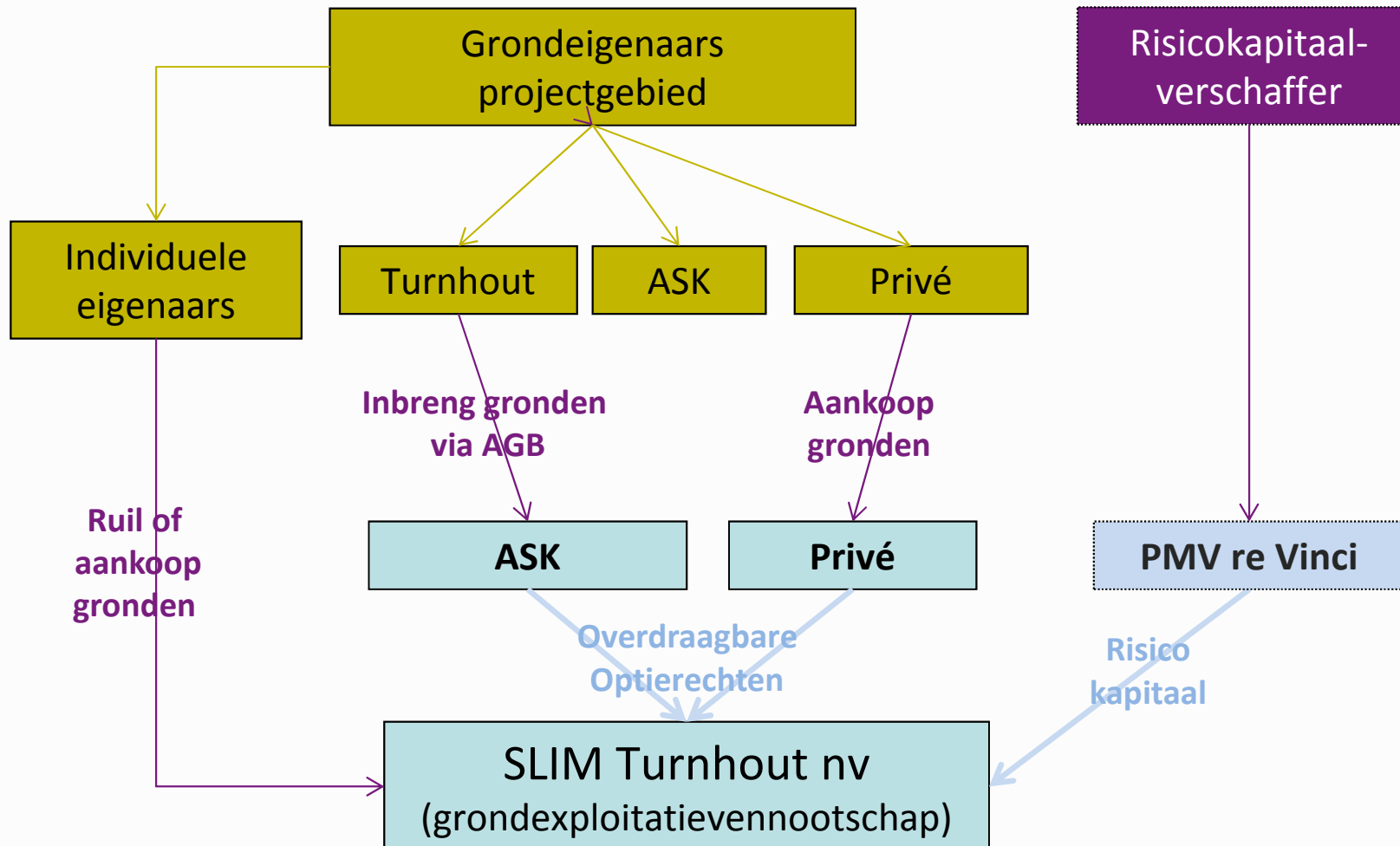
GEBOUW 2



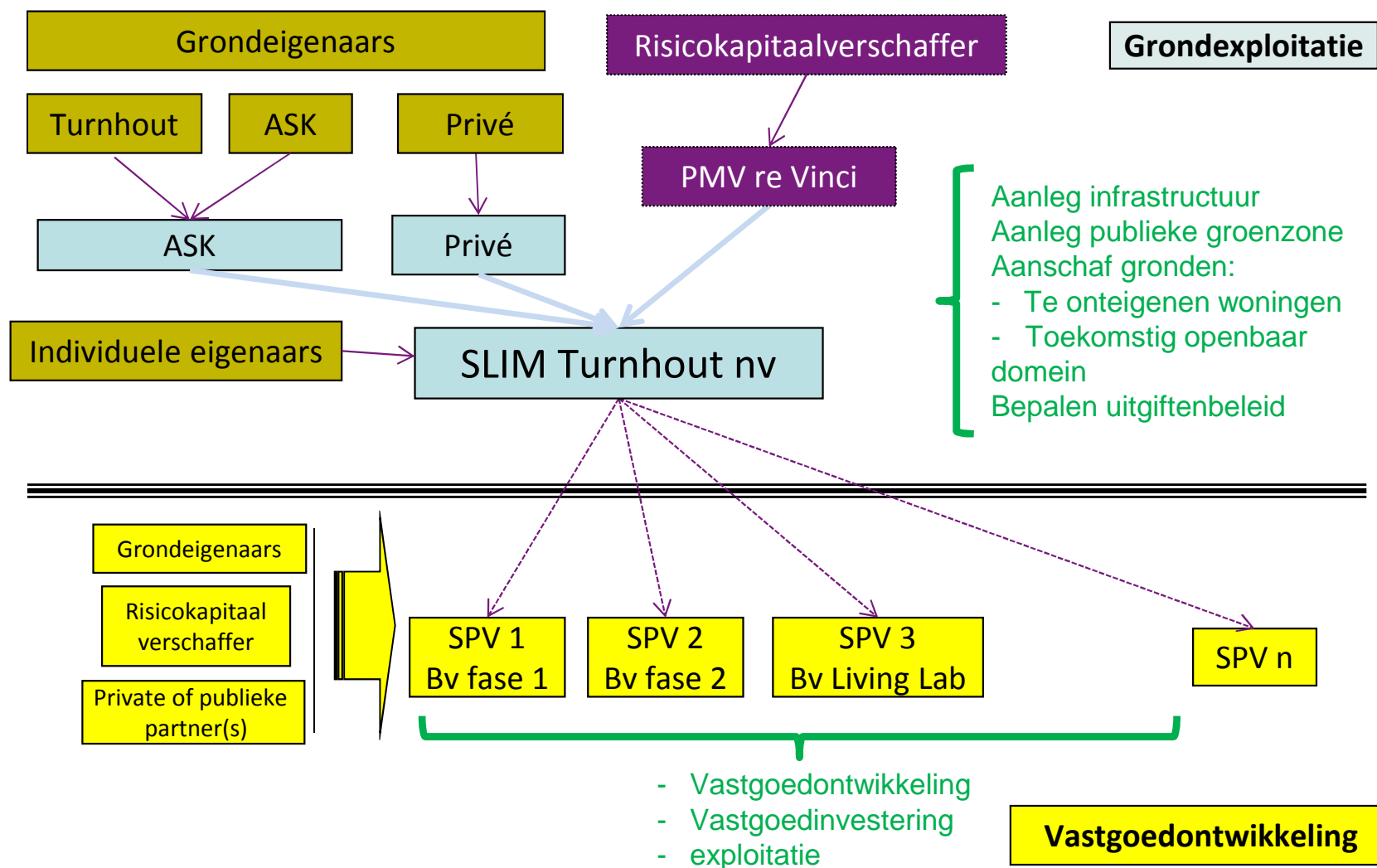
GEBOUW 3



## SPOOR 2: STRUCTUUR (1)



## SPOOR 2: STRUCTUUR (2)





## SPOOR 3: MAATSCHAPPELIJKE VISIE

---

- › Verweving van functies:
  - › Experimenteerruimte voor de veranderende zorgmaatschappij: Living Lab
  
- › Verankering in de tijd:
  - › Samenwerkingsovereenkomst met VITO en Thomas More
  
- › Antwoorden op ecologische uitdagingen:
  - › Ondiepe geothermie gekoppeld aan warmtepompen als meest attractieve scenario;
  - › Uitwerking strategie rond collectief warmtenet;
  - › Compactere woningen resulteren in meer ruimte voor publieke- vrije tijds- en groene ruimte;
  - › .....

## COÖRDINATEN

---

**PHILIP BORREMANS**

Tel.: +32 (0)2 229 52 30

[philip.borremans@pmv.eu](mailto:philip.borremans@pmv.eu)

[www.pmv.eu](http://www.pmv.eu)





**DANK U  
VOOR UW  
AANDACHT**