

Studiedag Verweven Werklocaties & Leegstandsbeheer

26 april 2023



VLAIO



Oh ja ...
en financiële haalbaarheid is
ook belangrijk.

Financiële haalbaarheid
Hoe doe je dat?

Inhoud

- Kader voor financiële haalbaarheid is niet voor iedereen hetzelfde
- Met 3-tal tools kom je al heel ver
- Wanneer zet je welke tool in
- Een paar voorbeelden
- Te onthouden



Financiële haalbaarheid kent vele definities

Actor:

- Afhankelijk op welke stoel je zit

Project type:

- Investering vs ontwikkeling
- Site ontwikkeling vs gebouw

Locatie

Tijdshorizon van investeringen

**Elke actor / project type
vraagt een ander financiële model**

Actoren vs financiële haalbaarheid:

(Schijnbaar?) tegenstrijdige belangen te verenigen in 1 project

- Private grondeigenaar (**Afhankelijk van potentieel programma**)
 - Maximaliseren verkoopprijs
 - Verkoop aan de hoogst biedende
 - Opportuniteit
- Ontwikkelaar (**Kosten/baten → Winst/ROI**)
 - Bakstenen
 - Rendement op investeringen
 - Grondaankoop, bouwkosten en lasten vs vastgoedwaarde
 - Relatief korte termijn
- Overheid als aankoper /gebruiker (**Overheidsboekhouding**)
 - Voorziene budgetten (al dan niet legislatuur overstijgend)
 - Waardering ifv huidige bestemming/bouwrechten
 - Verplichte waardering ifv Venale waarde (bv. schattingsverslag)
- Overheid als grondeigenaar (**PPS – WOO – gelijkheidsbeginsel**)
 - Waardering gronden @ Venale waarde
 - PPS gebiedsontwikkelingen
 - Lasten @ koper ifv maatschappelijke meerwaarde

Actoren vs financiële haalbaarheid:



(Schijnbaar?) tegenstrijdige belangen te verenigen in 1 project

- Vastgoedinvesteerdere (IRR / CF planning/ Yield)
 - Investerings @ aankoop vastgoed
 - (Huur)inkomsten
 - Beheerskosten/ leegstand
 - Restwaarden
 - Lange termijn
- Eidgebruikers (Investering ifv eigen business)
 - Marktconforme huur
 - Marktconforme aankoopprijs
 - (Beperkte) beschikbare middelen vanuit operaties (bv. maatschappelijke invullingen)
- Banken (Waarde bij gedwongen verkoop)
 - Loan to value
 - Borgstellingen kredietnemer
- Alternatieve financieringen
 - Subsidies
 - Erfgoed premies
 - Crowd funding
 - ...

→ Actoren analyse

Vertalen van ambities naar financiële foto = referentie scenario



Scenario analyse

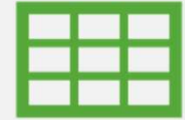
- Financiële foto van verschillende scenario's
 - Ruimtelijk
 - Actoren
 - Fiscaal
 - Eigendommen
 - Verdeling lasten en lusten
 - Financiering

Sensitiviteiten

- Verschillende visies rond parameters verenigen brengen
 - Wat als analyse
 - Marktvariaties
 - Wijzigende tijdslijn
 - Inflatie en rentekosten
- Risico's inzichtelijk maken

→ Dynamisch rekenmodel
→ Referentie scenario

Vermijden van een kaas met gaten en cherry-picking



- Zijn alle projectdelen afgedekt (elke m²)
 - Te rentabiliseren invullingen
 - Gemeenschappelijke delen/circulatie
 - Parkeren
 - Openbaar domein
 - Niet marktconforme invullingen
 - Nutsvoorzieningen
 - Nieuwe eigendomsstructuur
- Risico's (Wat als...)
 - Meerwerken/-kosten
 - Wijzigende normen
 - Leegstand
 - ...
- Koppelen van de projectdelen aan actoren ifv:
 - Eigendom
 - Investering
 - Financiering
 - Gebruik
 - Beheer
 - Risico's

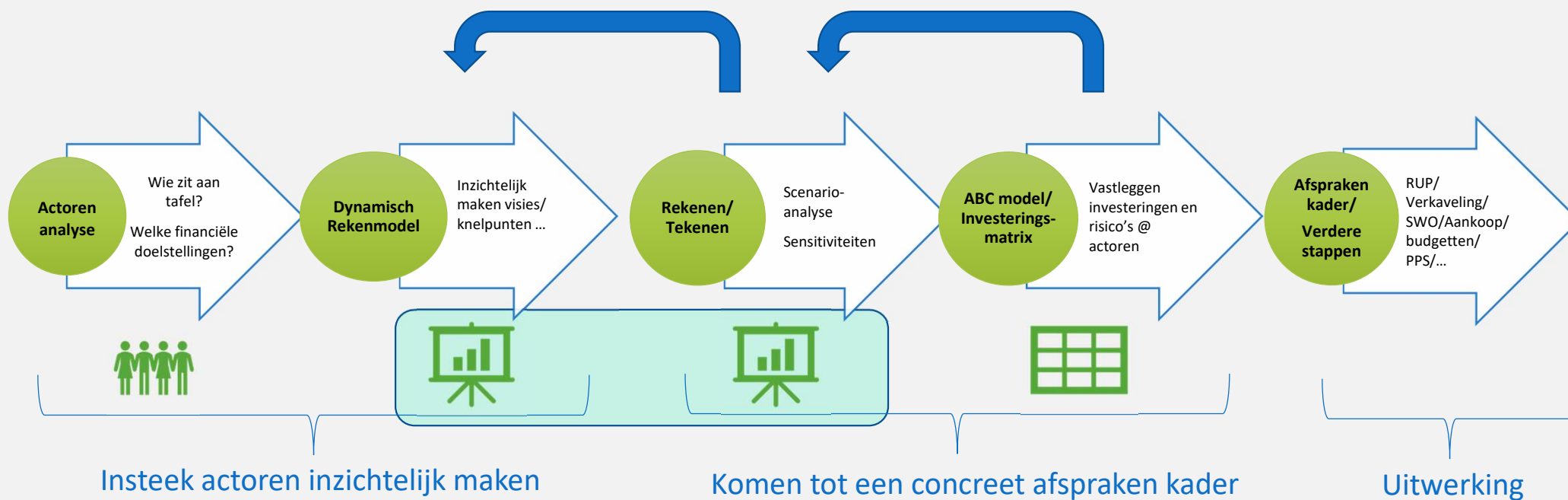
→ ABC/ investerings- en risicomatrix

Stappenplan financiële haalbaarheid

1. Inventariseren van actoren en identificeren zijn/haar van de financiële doelstellingen
2. Opmaak rekenmodellen ifv voorliggend ontwerp, insteek actoren, ... → financiële foto die inzicht verschaft in startsituatie = Referentie scenario
3. Scenario analyse en sensitiviteiten ifv ontwerpend onderzoek, onderhandeling, fiscale pistes,...
4. Toekennen van investeringen/risico's aan partijen
5. Samenwerking/ gedragen plan

Stappenplan financiële haalbaarheid

3 Financiële Tools



Voorbeeld 1: Lijnwaadsite te Kortrijk

- **Verdeelde eigendom** op te ontwikkelen project site
- Samenbrengen van eigenaren in een **grondcoalitie / opmaak afsprakenkader** ifv verdere ontwikkeling
- Een financieel model **ondersteunt de onderhandelingen** met als doel **sluiten van een LOI**



Lijnwaadsite: Kortrijk



Actoren analyse

- **Versnipperde eigenaren**
 - Verkopen gronden aan ontwikkelaar of ontwikkelen zelf de eigen zone
 - Wens om een marktconforme vergoeding voor de gronden
- **Stad Kortrijk:**
 - Kwalitatief ruimtelijk plan
 - Nood aan een publieke groene ruimte
 - Zelfbedruipende ontwikkeling: stad zal geen middelen inbrengen
- **Ontwikkelaar**
 - Zal gronden aankopen van de grondeigenaren (of beide rollen opnemen
 - Marktconform Rendement op de Investerings



Geïntegreerd rekenmodel

- Zelfbedruipende site
 - Kan het te realiseren programma de investeringen in openbare infrastructuur en publiek groen dragen?
- Marktconforme grondwaarde
 - Residuele grondwaarde \geq Venale waarde ?
- Billijke verdeling van de lasten en lusten
- Marktconform rendement ontwikkeling
- Scenario analyse/sensitiviteiten
 - Verschillende ruimtelijke en samenwerkingsscenario's worden inzichtelijk gemaakt ifv de randvoorwaarden
 - Risico's worden inzichtelijk gemaakt



ABC - Investeringsmatrix

- Welke partij staat in voor de aanleg openbaar groen – publieke infrastructuur, ...
- Gedragen afspraken kader
- Verder stappen ...

Voorbeeld 2: Site Cocon Sint Niklaas

- Circulaire HUB
- Eigendom @ stad Sint Niklaas
- 2 eindgebruikers:
 - OOC (Stad): ca. 3000m²
 - Broedplek (privaat): ca. 1500m²
- Investerings bij aanvang studie:
 - Stad: €3,2 mio
 - Privaat (partij nog niet gekend): €3,2 mio



Site Cocon: Sint-Niklaas



Actoren analyse

- **Stad Sint-Niklaas:**
 - Investeerder 50%
 - Gebruiker 2/3 ruimte
- **Private investeerder**
 - Investering 50%
 - Verhuur @ gebruikers broedplek 1/3 ruimte
- **Eindgebruiker broedplek**
 - Huur van private investeerder
 - 'Korting' ifv maatschappelijk nut?



Geïntegreerd rekenmodel

Markt conform rendement voor *private investeerder* vanuit huurinkomsten?

- Geen marktconform rendement mogelijk voor private investeerder (50% investering – 1/3 ruimte te verhuren)
 - Piste private investeerder werd verlaten

Mogelijkheid tot bankfinanciering en extra budgetten bij *de stad Sint Niklaas* werden onderzocht

- Inkomsten uit huur broedplek
- Budgetten voor eigen werking
- Subsidiëring maatschappelijke meerwaarde



ABC - Investeringsmatrix

- Inventaris investeringen stad @ eigen gebouwen + casco broedplek
- Financiering door verschuiven budgetten en bankleningen @ stad
- Afwerken broedplek bij verhuur door stad @ incubatoren door gebruikers
- Vervolgtraject gestart

Voorbeeld 3: site Corex/Bomarbre Harelbeke

- Paarse zone nabij stadscentrum
- Stopzetten/ herlocalisatie huidige activiteiten bedrijven
- (deel van) de site werd reeds verkocht aan ontwikkelaar – speculatie op herbestemming naar wonen
- Stad wenst dat de site (deels) paars ingekleurd blijft



Site Corex/Bomarbre



Actoren analyse

- **Oorspronkelijke grondeigenaar**
 - Verkoopt grond (speculatief) aan grondwaarde ifv herbestemming naar verdicht woonprogramma (welke beduidend hoger ligt dan de waarde in de huidige bestemming)
 - Residuele grondwaarde wonen
- **Stad Harelbeke:**
 - Referentie grondwaarde = waarde binnen huidige bestemming (paars)
 - Venale waarde/schatting vs. Residuele grondwaarde in bestemming paars
 - cf. logica onteigeningen/planbaten/aankoop overheden... = referentie waarde
- **Ontwikkelaar**
 - 'herbestemming is noodzakelijk ifv de financiële haalbaarheid'
 - Kosten baten analyse is gebaseerd op aankoopwaarde gronden ifv 'vermeende toekomstige bestemming'



Geïntegreerd rekenmodel

- Spagaat tussen residuele grondwaarden in *verschillende bestemmingen* (Paars/ Rood) **inzichtelijk maken**
- **Scenario analyse** van verschillende potentiële gemengde invullingen
- Men is niet tot een akkoord gekomen.
 - BELANGRIJKSTE VRAAG: **wat is de juiste grondwaarde?**
 - Waarde binnen **de huidige bestemming** of economische waarde (betaald door de eigenaar) die pas geactiveerd zou worden bij herbestemming, wat hier niet zal gebeuren = **speculatie!!**
 - **Wie wint finaal hierbij?** Ontwikkelaar of grondeigenaar?
 - De oorzaak hiervan is terug te brengen tot bij aankoop van de gronden reeds uit te gaan van herbestemming
- Stad Harelbeke zal huidige bestemming handhaven.
 - Opmaak inrichtingsplan ifv referentie grondwaarde binnen huidige bestemming (bv. ifv eventuele lasten).
 - Gesterkt door *uitgebreide scenario analyse* in *inzicht in huidige waarde* van de gronden



ABC - Investeringsmatrix

- Nog niet van toepassing
- Zonder meer in te zetten in vervolgtraject

Set van drie financiële tools



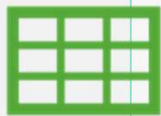
Actoren analyse

Resp. financiële modellen
@ Belangen in kaart brengen



Dynamisch rekenmodel

Scenario's te evalueren
@ risico's inschatten en toekennen



ABC/Investeringsmatrix

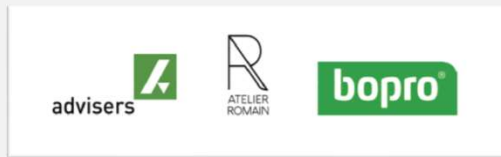
Investerings @ actoren
@ Duidelijk afspraken kader

Als ondersteuning voor

- Dialoog tussen actoren
- Financiële haalbaarheid ifv verschillende actoren
- Rapportage aan achterban
- Inzichtelijk maken van potentiële speculatie
- Financierbaarheid
- Risicomanagement
- Basis bij opmaken afspraken kader
- Basis bij juridisch en planologisch kader

Te onthouden?

- Financiële haalbaarheid is **maatwerk**
- **Drie tools** geven structuur aan dit maatwerk:
 - **Actoren analyse**
 - **Dynamisch rekenmodel**
 - **ABC/investerings- en risicomatrix**
- Financiële haalbaarheid betekent **niet voor alle partijen hetzelfde**
- Scenario analyse geeft inzicht in de (financiële) consequenties van (ruimtelijke) **opties**
- Financiële modellen geven geen absolute waarheid, maar door **sensitieveiten** geven ze wel **een waarheidsgetrouw kader**



Gwenny.moris@orientes.be
0485 079 902
www.orientes.be



VLAIO STUDIEDAG

Verweven werklocaties en leegstandsbeheer

Langetermijnbeheer

Wim Rasschaert

26 April 2023 - Brussel



Partner van



RASSCHAERT
ADVOCATEN

Waarover gaat deze (te korte) lezing?

We blijven (even) stilstaan bij het beheer van vastgoed, met focus op de gebruikers, het opzetten van **samenwerkingsverbanden** als VME's, coöperatieve, en op welke manier best **afspraken** te verankeren zijn in functie van een **langetermijn** beheer **waar economische functies kunnen gegarandeerd blijven.**

...bekeken vanuit de invalshoek van leegstand en een **lokaal bestuur met een actieve rol....**



Waarom lange termijn beheer bij leegstand?

- Vermijden van (verdere) economische schade door leegstand en verwaarlozing
- “Lange”: ook tijdelijk terugverdieneffecten mogelijk maken bij investeringen en beheer interessanter maken naar perspectief (*vergelijk met popup*), ook “complexere” beheersvormen mogelijk maken (vb. coöperatieve)
- Leegstand als hefboom gebruiken voor maatschappelijke positieve effecten (uitstraling)
- Geen hypotheek leggen op (huidige of latere) economische functies
- Actieve rol van een lokaal bestuur nodig

Waarover gaat dit niet?

- Discussie over economische “shift” – operaties
- Korte beheersformules zoals pop up
- Winkelwonen of wonen boven winkels
- “Inbreken” in privaatrechtelijke discussies tussen privé-eigenaars



Bekeken vanuit het standpunt van een lokaal bestuur

→ Passieve rol: “klassiek” overheidsdenken

- De heffing op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsgebouwen is een Vlaamse gewestbelasting die het stedelijk verval wil tegengaan: **opcentiem op gewestelijke heffing**
- Woningen en gebouwen (**geen bedrijfsruimten, minimaal 5 are**): heffing mogelijk door lokale besturen. Sinds het decreet van 14 oktober 2016 hebben de **gemeenten** zélf de **volle verantwoordelijkheid** inzake het **leegstandsbeleid** gekregen.
- Tussenkost bij onveilige toestanden (vb. burgemeestersbesluit)
- Vergunningsbevoegdheid

Bekeken vanuit het standpunt van een lokaal bestuur

→ Regierol:

- al dan niet op basis van een lokaal heffingsbeleid
- opportuniteiten inventariseren, ondersteuning bieden bij het maken van afspraken
- globaal ondernemersklimaat promoten
- leegstandsloket → “kansenbox”
- partijen bij elkaar brengen (“overheidsmakelaar”)
- kan nog gericht zijn op economische functies, niet noodzakelijk
- premies (vb. voor pop ups)





Bekeken vanuit het standpunt van een lokaal bestuur

→ Actieve rol

- Zelf leegstaande panden verwerven (al dan niet gedwongen, quid met VME?), **actieve vastgoedpolitiek**
 - Onderhands, waarde vs. schatting
 - Er rust **een voorkooprecht** op elke woning die opgenomen is in het leegstands / verwaarlozingsregister en die de gemeente heeft ingevoerd in het e-voorkooploket dat beheerd wordt door de Vlaamse Landmaatschappij. Dat betekent dat bepaalde actoren het recht hebben om bij een geplande verkoop de woning aan te kopen tegen de afgesproken prijs. Het gaat om sociale huisvestingsmaatschappijen (woonmaatschappijen) voor hun werkingsgebied, de gemeente voor haar grondgebied, het Vlaams Woningfonds en Vlabinvest apb.
 - Onteigening?

- **Decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten**

Artikel 50 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten:

§ 1, 2^e lid: "Een lokale overheid die onteigeningsbevoegdheid bezit, kan **bedrijfsruimten die in de inventaris zijn geregistreerd**, voor het algemeen nut onteigenen.";

§ 2. De onteigening wordt uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017."

Quid wanneer geen “bedrijfsruimten” in de zin van het Decreet van 19 april 1995?

Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017

Artikel 3. (01/01/2018- ...)

§ 1. Onteigening is, overeenkomstig artikel 16 van de Grondwet, slechts mogelijk ten algemene nutte. **Indien zij ook een privaat belang dient, kan dat slechts in zoverre het algemeen nut primeert.**

§ 2. Onteigening is, overeenkomstig artikel 16 van de Grondwet, slechts mogelijk indien daartoe een uitdrukkelijke wettelijke of decretale rechtsgrond is voorzien.

§ 3. Onteigening is, overeenkomstig artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, slechts mogelijk als dit noodzakelijk is. Deze onteigeningsnoodzaak heeft op cumulatieve wijze betrekking op de volgende drie elementen:
1° het **doel van de onteigening**;
2° de onteigening als middel;
3° het voorwerp van de onteigening.

§ 4. Onteigening is slechts mogelijk nadat daartoe de volgens dit decreet bepaalde procedures werden gevolgd.

§ 5. Onteigening is, overeenkomstig artikel 16 van de Grondwet, slechts mogelijk tegen een billijke en voorafgaandelijke schadeloosstelling.

Artikel 4. (01/01/2018- ...)

Als op een onroerend goed een **afzonderlijk zakelijk recht rust of wordt gevestigd, kan dat recht afzonderlijk worden onteigend.**

Artikel 5. (01/01/2018- ...)

Een **aandeel in een onverdeelde eigendom of een ander zakelijk recht kan niet afzonderlijk worden onteigend, uitgezonderd de situatie waar de onteigening van dit aandeel ertoe strekt uiteindelijk het volledige eigendomsrecht of zakelijk recht te verwerven.**

Bekeken vanuit het standpunt van een lokaal bestuur

→ Actieve rol

- Zelf leegstaande panden **inhuren of zakelijke rechten op vestigen** (zelfs op delen van panden, **volgens nieuw goederenrecht**): niet voor economische functies, wel voor tijdelijke functies
 - Huren sui generis
 - Ontzorgen van de eigenaar
 - **“SVK” – model voor leegstaande gebouwen en kleine handelsruimtes**
 - Contractuele afspraken maken over investeringen en terugbetaling (cf. zakelijk recht)
 - Investeren verantwoord door zakelijk recht
 - Maatschappelijke invulling vs. gemeentelijke klusjesdienst
 - Vastgoed wordt geactiveerd

+ zelf invullingen zoeken voor tijdelijk beheer (vb. tijdelijke invullingen aan leegstaande handelspanden, als circulaire co-werkplekken en etalageruimtes voor lokale ondernemers) (<https://www.gemeentevordetoekomst.be/>)

--> quid mededinging? →



Beheer door (lees: in opdracht van) de gemeente?

Aanduiding van beheers – regisseur, WOO
Voorwaarden voor beheer formuleren (vb. co-creatie, betrokkenheid, etc.)

WVV Art. 1:6. § 1. De feitelijke vereniging is een vereniging zonder rechtspersoonlijkheid beheerst door de overeenkomst tussen partijen.

Beheer door een VZW / feitelijke vereniging? **Met betrokkenheid van de gemeente als “locomotief”?**

Deelname in rechtspersoon?

Artikel 386 DLB: Artikel 386. (14/08/2021- ...)

§ 1. Met behoud van de toepassing van titel 3 van dit deel, kunnen de gemeenten verenigingen, stichtingen en sociale ondernemingen oprichten, erin deelnemen of zich erin laten vertegenwoordigen als die verenigingen, stichtingen en sociale ondernemingen niet belast worden met de verwezenlijking van welbepaalde taken van gemeentelijk belang.

Onder dezelfde voorwaarden kunnen de gemeenten een andere vennootschap als vermeld in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen oprichten, erin deelnemen of zich erin laten vertegenwoordigen als die vennootschap uitsluitend de realisatie van lokale pps-projecten als vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking als doelstelling heeft.

§ 2. Met behoud van de toepassing van artikel 185 mag deze oprichting, deelname of vertegenwoordiging, vermeld in paragraaf 1, **niet gepaard gaan met de overdracht van gemeentelijke infrastructuur, noch met de overdracht of terbeschikkingstelling van personeel.**

➤ **Autonoom gemeentebedrijf**

Leegstaand pand
(afzonderlijk, in VME)

Vaste huur sui
generis /
zakelijk recht
OPTIES

gemeente

Flexibele
rechten –
marktbevraging
Voorwaarden
(vb. coöperatie)

Maatschappelijke
invulling

Economisch vs.
maatschappelijk
“rendement”

Er kan gezocht worden naar coöperatieve beheersvormen die in opdracht van de gemeente het leegstaande pand beheren:

inspiratie voor coöperatieve modellen uit de sector van het (betaalbaar) wonen...



H.

HASSELT
HEEFT
HET.

Stad Hasselt

- Hasselt: eerste Vlaamse stad die een van haar sites in erfpacht uitgeeft aan een wooncoöperatie.
- De coöperatie, die bouwheer is, betaalt maandelijks een canon aan de stad
- Stad blijft eigenaar van de site

woon
coop

Woon coop

Wooncoop (CVBA)

Wooncoop is een **wooncöoperatie**: een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun woonbehoefte te behartigen, door middel van een onderneming waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze democratisch controleren. Je wordt coöperant door aandelen te kopen.

Wie wil wonen bij Wooncoop moet minstens drie aandelen bezitten. Een aandeel kost 250 euro. De waarde van drie aandelen is gelijk aan de huurwaarborg.

Kapitaal

- ✓ Huurinkomsten
- ✓ Aandelen Wooncoop kopen
- ✓ Lening geven aan Wooncoop



Collectief Goed (CVSO)

Wat?

Deze erkende CVSO is een coöperatief woonmodel dat leegstaande huizen verwerft in eigendom of bruikleen via het patrimonium van sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning, deze renoveert en beschikbaar stelt voor verhuur, ten behoeve van grote gezinnen (minstens drie kinderen) met een klein budget. Het sociaal oogmerk is: “Betaalbare woonkosten voor maatschappelijk kwetsbare gezinnen of alleenstaanden realiseren, om zo de levenskwaliteit van ouders en kinderen te verhogen”.

Iedere bewoner wordt coöperant door de aankoop van aandelen in de CVSO. Iedere coöperant heeft één stemrecht, ongeacht zijn aantal aandelen. Om te kunnen toetreden, moet men in aanmerking komen voor sociale huisvesting en dus huursubsidies.



Collectief Goed (CVSO)

Voor wie en hoe?

- De A-vennoten zijn de oprichters die het sociaal oogmerk bewaken, zij hebben vetorecht (hebben minstens 248 aandelen)
- De B-vennoten zijn de bewoners, zij hebben eveneens vetorecht (hebben minstens 2 aandelen)
- De C-vennoten zijn de sympathisanten/ investeerders (hebben minstens 10 aandelen van €25)

Toewijzing:

Gezinnen die een woning van Collectief Goed willen huren, moeten zich inschrijven bij het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen (SVKA).

Vanuit het kantoor worden volgende diensten geleverd aan lokale besturen:



publiek - private samenwerking: stads- en centrumontwikkeling, gebiedsontwikkeling, greenfields en brownfields, gebouwen.



publiekrechtelijk vastgoed: domeingoederen, concessies, verkoop, zakelijke rechten, optimalisaties, huur ...



geschillenbehandeling voor burgerlijke en administratieve rechtbanken.



onteyning: minnelijke onderhandelingen, gerechtelijke procedure.



plaatsing, onderhandeling, gunning en uitvoering van overheidsopdrachten.



omgevingsrecht



tuchtrecht



verzelfstandiging en bestuurlijke organisatie.

Steeds in samenspraak met het lokaal bestuur kunnen de diensten geleverd worden in een multidisciplinaire context.



RASSCHAERT ADVOCATEN

Gentse Steenweg 323
9620 Leeuwergem

T 0032 (0)9/396 81 60
E wraschaert@rasschaertadvocaten.be

rasschaertadvocaten.be



Partner van



bopro[®]



**VLAIO-Studiedag Verweven
werklocaties en leegstandsbeheer
Brussel 26 april 2023**

**Aspecten van projectstrategie : juridisch
instrumentarium**

Procesontwikkeling bij verwevingsprojecten : zoeken naar de juiste instrumentenmix

Verwevingsprojecten zijn per definitie complex en vereisen een helder procesmanagement.

Hierbij is het zoeken naar een intern en extern draagvlak zeer belangrijk.

Een heldere startnota (met economische en ruimtelijke randvoorwaarden) is noodzakelijk (basisdocument voor LOI).

De belangrijkste stakeholders (eigenaars, ontwikkelaars) moeten vertrouwen krijgen in door lokaal bestuur gestuurd planproces.

Processen zijn meestal garantie voor vlotte **procedures** die daarop volgen.

De vorming van een "gespreksarena" is eerste stap voor het winnen van het vertrouwen in elkaar. De "gespreksarena" stelt een LOI op waarbinnen principes, processtappen worden vastgelegd. (startnota)

LOI dient als gids voor het planproces.



De opmaak van een LOI als eerste stap in het proces

LOI is de eerste verkenning en toets voor het vertrouwen tussen de spelers.
LOI is geen contract maar eerder intentieverklaring tussen de stakeholders.
Vertrouwen tussen de stakeholders wordt "geconsacreerd" door ondertekening.

Wordt bij het begin van het proces opgebouwd (eerste stap).
Startnota als uitgangsbasis.

Voorbehouden voor de spelers die in het gehele traject zullen participeren, het zullen begeleiden en het uitvoeren.

LOI bevat een overzicht van de intenties tussen de spelers ("wat wil ik in het project").
Duidt de verschillende rollen aan die de spelers zullen/ willen opnemen.

Helderheid over de coördinatiefunctie (overheid, IGS, gemeente).

Geeft doorkijk in de werkstructuur.

Kan ook financiële afspraken bevatten.

de opmaak van een masterplan

Is werkproduct van de "arena".

Verfijning van het afsprakenkader (startnota, LOI).

Open discussie binnen de krachtlijnen van de LOI.

Nadere uitwerking van de afgesproken doelstellingen (missie, visie op gebied).

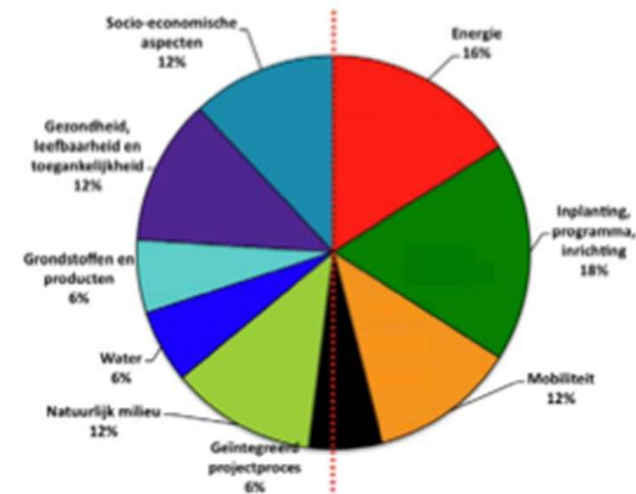
Alle relevante spelers (ook buiten de arena) betrekken (relevante buurt – draagvlakvorming).

Masterplan moet dienen als geïntegreerde gebiedsvisie op het project : met economische, ruimtelijke, mobiliteits- en milieu-randvoorwaarden.

Masterplan slechts definitief nadat het wordt gedragen door alle spelers (weerstandn wegnemen).

Arena van stakeholders gebruiken als gespreksforum om te voorkomen dat in volgende stappen/procedures (RUP) nog weerstanden ontstaan(buurt).

Wenselijk laten goedkeuren door (lokale) overheid.



het Masterplan juridisch vertalen..

Het lokale beleidsplan "ruimte" is generieke gids (structuurvisie)

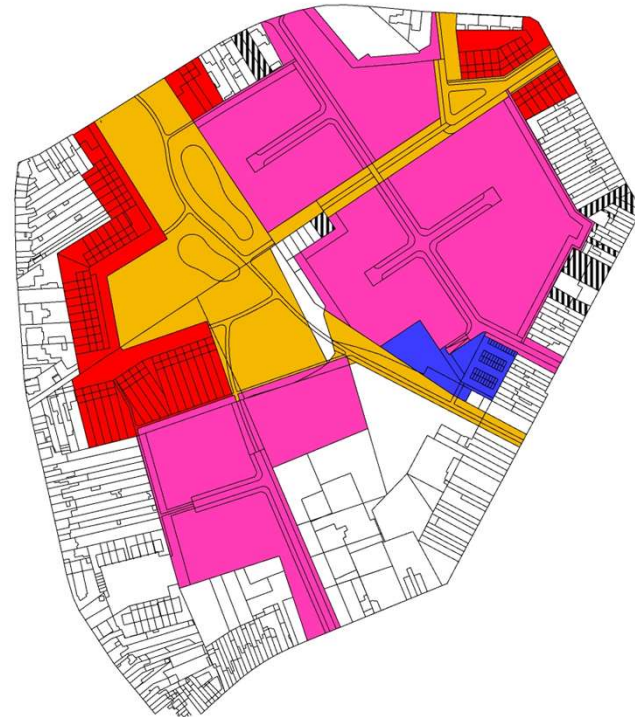
Opmaak van een gemeentelijk **Ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)** dat vertaling is van Masterplan en dat spoort met het beleidsplan ruimte.

L-RUP vormt de basis voor de opmaak van een technische inrichtingsschets (**verkavelingsplan**).

L-RUP vormt de basis voor de indiening van de nodige **omgevingsvergunningen**.

Wellicht is een **plan/projectMER** nuttig/ nodig voor de onderbouwing (meting) van de effecten van het project.

Beleidsplan "gewenste ontwikkelingen", wijkcontracten, brownfieldconvenant, ... kunnen aantrekkelijke aanvullende instrumenten zijn.



Hoe samenwerken ?

Rol van publieke en private spelers wordt best snel (bij aanvang van het planproces) gedefinieerd.

Indien mogelijk, voorafgaandelijk vastleggen in LOI.

Eigenaarschap van de gronden speelt belangrijke rol in de nabestemming.

Grondposities kunnen wijzigen (private en publieke belangen).

Inschatting van de rendabiliteit van het project berekenen indien mogelijk en gewenst.

Samenwerking kan contractueel of vennootschapsrechtelijk.

Contractuele samenwerking : mogelijke spelregels

Autonome ontwikkeling per eigendom.

Partijen dragen bij in een aantal collectieve zaken (aankoop noodzakelijke gronden, aanlegkosten centraal groen, waterhuishouding, etc.)

Eén (of meerdere) partij(en) prefinancier(t)(en) een aantal collectieve kosten

Voor de gehele ontwikkeling wordt (1) een inrichtingsplan opgemaakt, alsook (2) een uitgifteplan en (3) een terreinbeheersplan

Inrichting

- partijen stellen samen studiebureau aan
- collectieve werken in één beweging uit te voeren
- iedere eigenaar staat in voor de kosten (met inbegrip van planbaten) van de geplande ontwikkeling op het eigen terrein en deelt in een aantal gemeenschappelijke kosten, te verevenen via een af te spreken formule

Uitgifte

- gezamenlijke set van verkoopvoorwaarden
- geen afspraken rond timing uitgifte, wel rond typologie
- uitgifte opstellen voor eigen rekening en op eigen risico
- inkomsten uit verkoop gaan integraal naar de betrokken eigenaar

Terreinbeheer

- ambities rond terreinbeheer worden vastgelegd

Vennootschap : mogelijke spelregels

Grondeigenaars richten vennootschap op en brengen er hun gronden in.

Ze voorzien voldoende fondsen om gronden aan te kopen en inrichtingswerken uit te voeren (inbreng eigen kapitaal en/of leningen).

De vennootschap staat in voor ontwikkeling, realisatie en commercialisatie.

Het masterplan houdt niet noodzakelijk rekening met eigendomsgrenzen want er is verevening binnen de vennootschap.

voor de gehele ontwikkeling wordt (1) een inrichtingsplan opgemaakt, alsook (2) een uitgifteplan en (3) een terreinbeheersplan, in lijn met de subsidieregeling van VLAIO

Inrichting

- vennootschap laat masterplan opmaken voor infra en gebouwen
- vennootschap stelt studiebureau aan
- fasering werken mogelijk
- vennootschap draagt kosten (incl. planbaten) en krijgt desgevallend subsidies

Uitgifte

- set van verkoopvoorwaarden
- geen afspraken rond timing uitgifte, wel rond typologie
- inkomsten pro rata aandeel in vennootschap te verdelen

Terreinbeheer

- ambities rond terreinbeheer worden vastgelegd

Publiek-private samenwerking

Nuttig voor complexe projecten.

Meer financiële draagkracht, versnelling in beleid.

Risico-deling : risico's kunnen ingepast worden in de natuur van de spelers.

Externe expertise wordt aanzienlijk groter (multi-disciplinaire inbreng).

Grondgebonden pps noopt zorgvuldige planning en het herbekijken van de grondposities (grond in de vennootschap inbrengen in ruil voor ontwikkelingsrechten).

Gebruik maken van Vlaamse expertise (kenniscentrum, VLAIO).

gemeente, provincie (POM), gewest (PMV) , of (streek)intercommunales, kunnen vanuit de overheid deelnemen.

Know how, expertise, en middelen bij elkaar brengen rond één specifiek project.

Rechtsregels (mededinging) blijven van kracht, maar facilitering, versnelling besluitvorming is mogelijk.

brownfieldconvenant

Nuttig instrument om het planproces te faciliteren.

Draagvlak bij de spelers (publieke en private) noodzakelijk.

Stelt zich niet in de plaats van de juridische procedures maar kan ze wel faciliteren.


Vorgezeten door facilitator aangesteld door de overheid.

Is dus geen juridisch instrument.

Bijna randvoorwaarde bij ontwikkeling verontreinigde site.

Kan ook fiscale voordelen omvatten.

Wegens "Vlaams" gestuurd, kan draagvlak bij de overheden vergroten.



Studiedag Verweven Werklocaties & Leegstandsbeheer

26 april 2023



VLAIO

