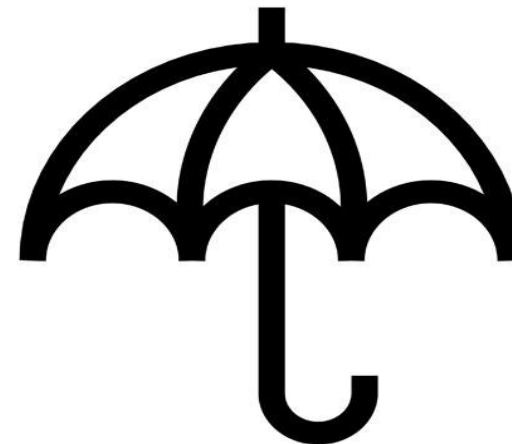


# Gebiedsontwikkeling beschermen tegen de crisis?

Durft u het aan?



SEVEN  
HEVEN

John van den Hof  
Peter Leferink

30 november 2009

# Deze sessie



- **Historie grondbeleid**
- **Amerikaans toestanden?**
- **Focus op de regio**
- **Twee scenario's voor Twente**



# Grondbeleid tot 1993



- Gemeenten produceren bouwrijpe grond
- Voor een functiegerelateerde kostprijs
- Rijk dekt risico's af

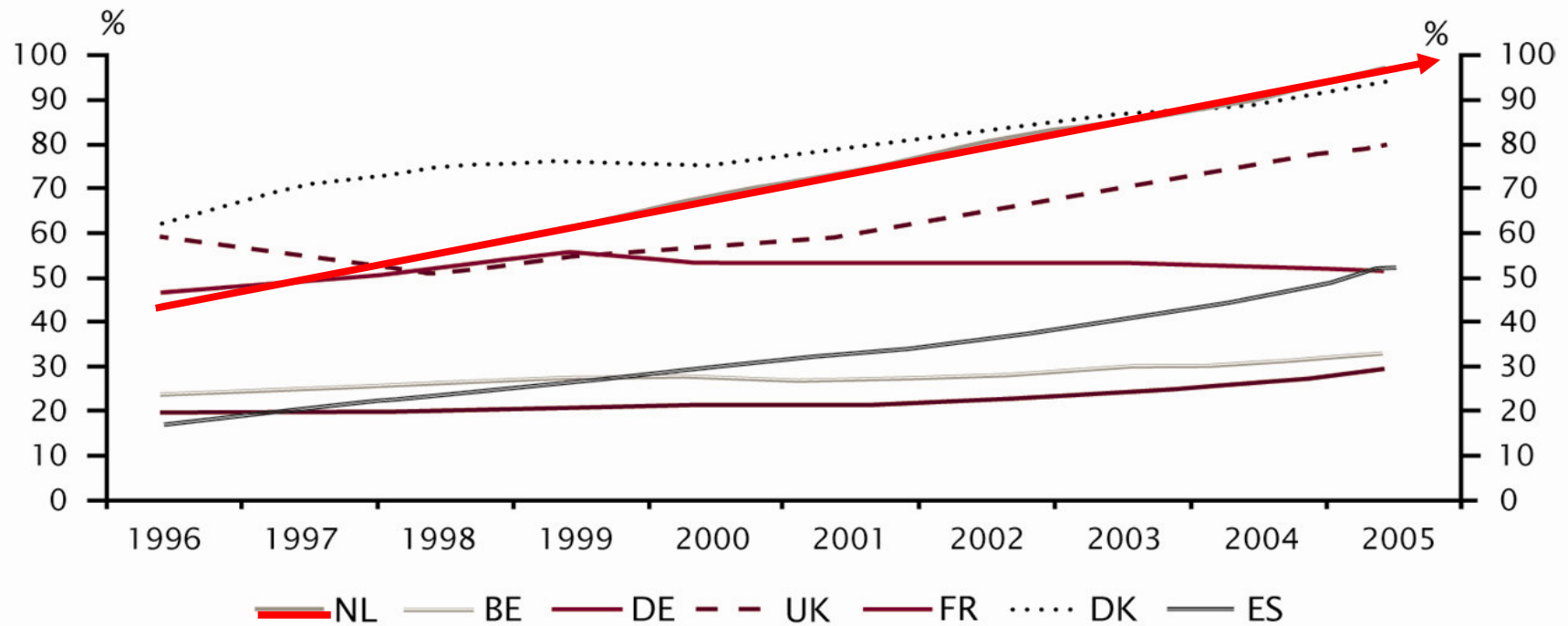
## Vanaf ca. 1993



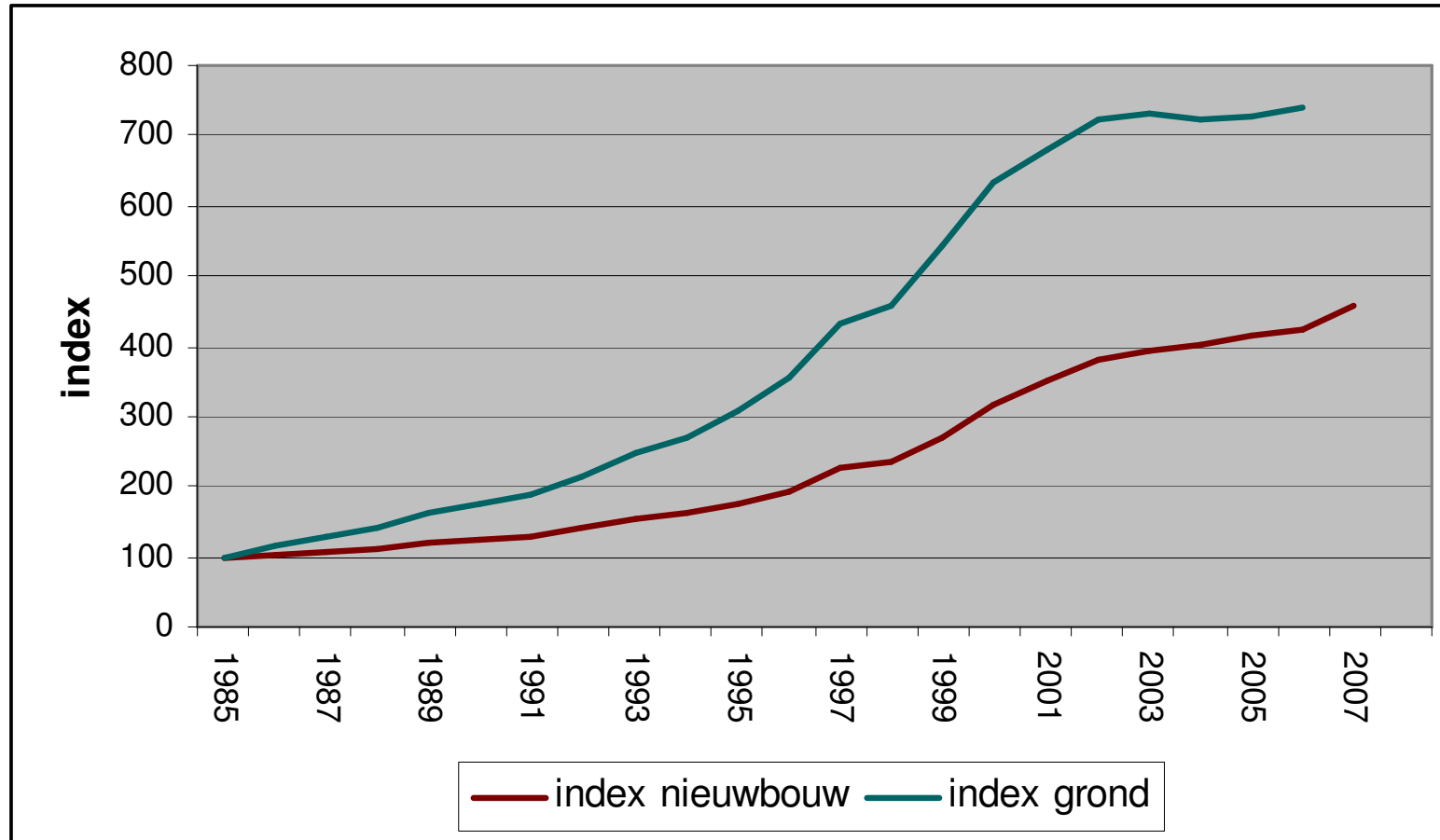
- Vinex markeert omslag
- Meer markt, minder overheid
- Meer vraag naar (middel)dure koopwoningen
- Ruimere financieringsmogelijkheden
- Residuele grondwaarde



# Hypotheek/BBP-index



# Prijzen exploderen



# Grond als melkkoe



2009-2012

*Overheid*

- Grondexploitatie
- Uitkering gemeentefonds
- OZB

*Markt*

- Omzet en winst nieuwbouw
- Exploitatie grond en vastgoed
- Kosten financiering



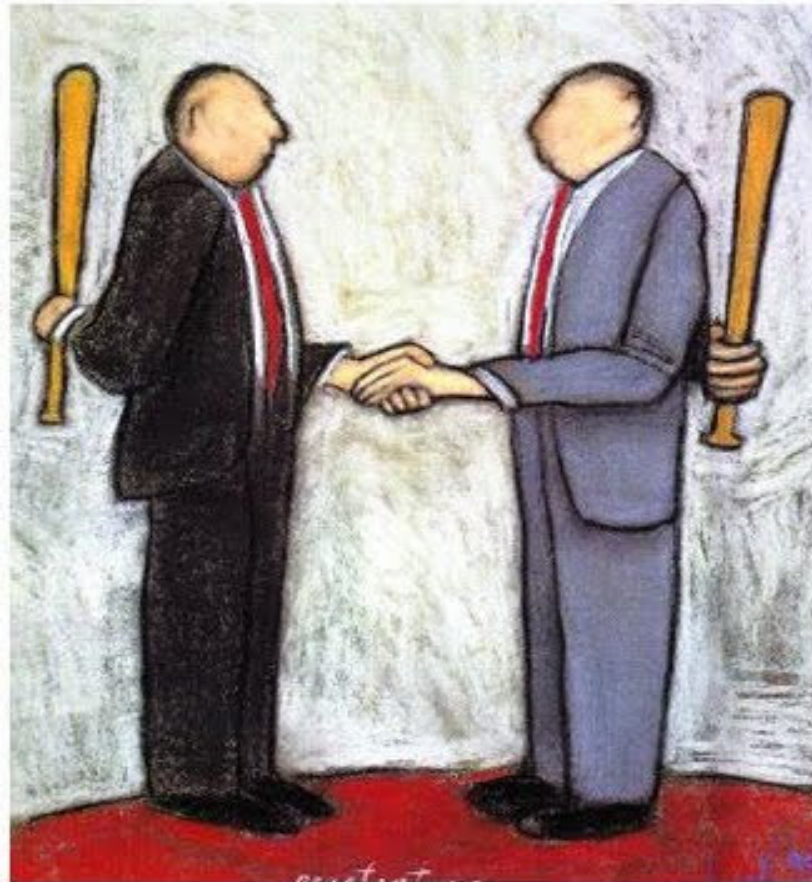
## Roeien met de riemen....



# Two scenario's



# Nulscenario



**Business as usual**

# Focus op de regio



## Voorbeeld: Twente

- **Concurrerende regio**
- **Economische middenmoot**
- **Demografische middenmoot**
- **Scheefgroei woningbehoefte en plancapaciteit**



# Scheefgroei in de Netwerkstad Twente (2010-2020)



Bron	Woningbehoefte	Plancapaciteit	Overcapaciteit
Regio Twente	10.000	12.000	2.000
VROM/ABF	12.000	14.500	2.500

Geïnvesteed in grond



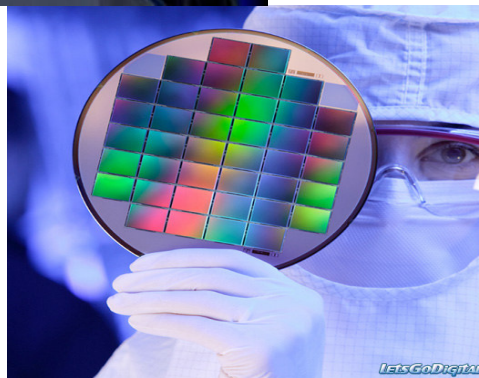
**€ 1.000.000.000**

**3.000 ha**

# Nulscenario?



# Alternatief scenario



Altijd een oplossing verder

# Begint met samenwerken



# Dan slikken en saneren



+



# Vertaald in regionale structuurvisie

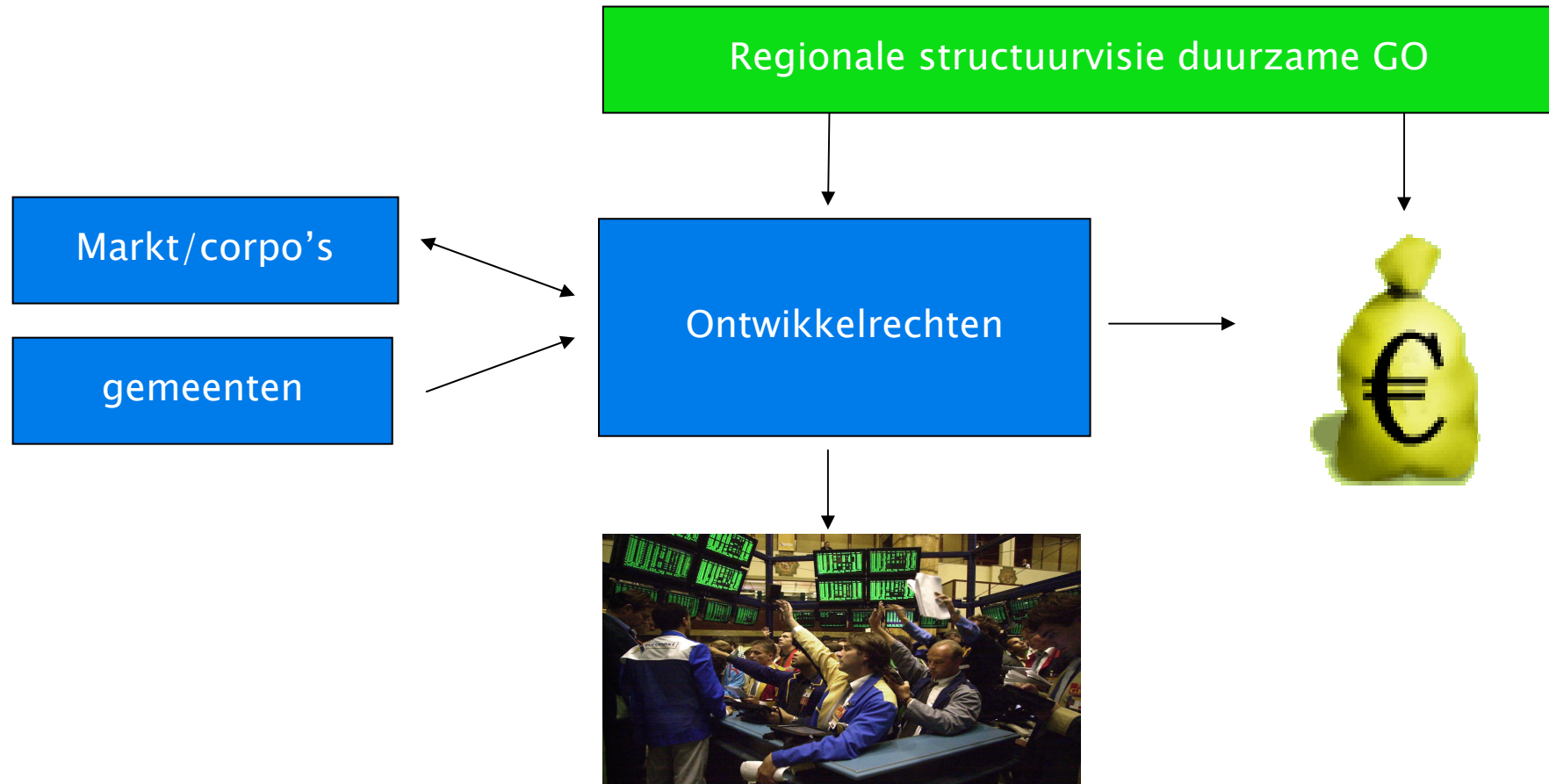


Ontwikkelprogramma

Investeringsprogramma



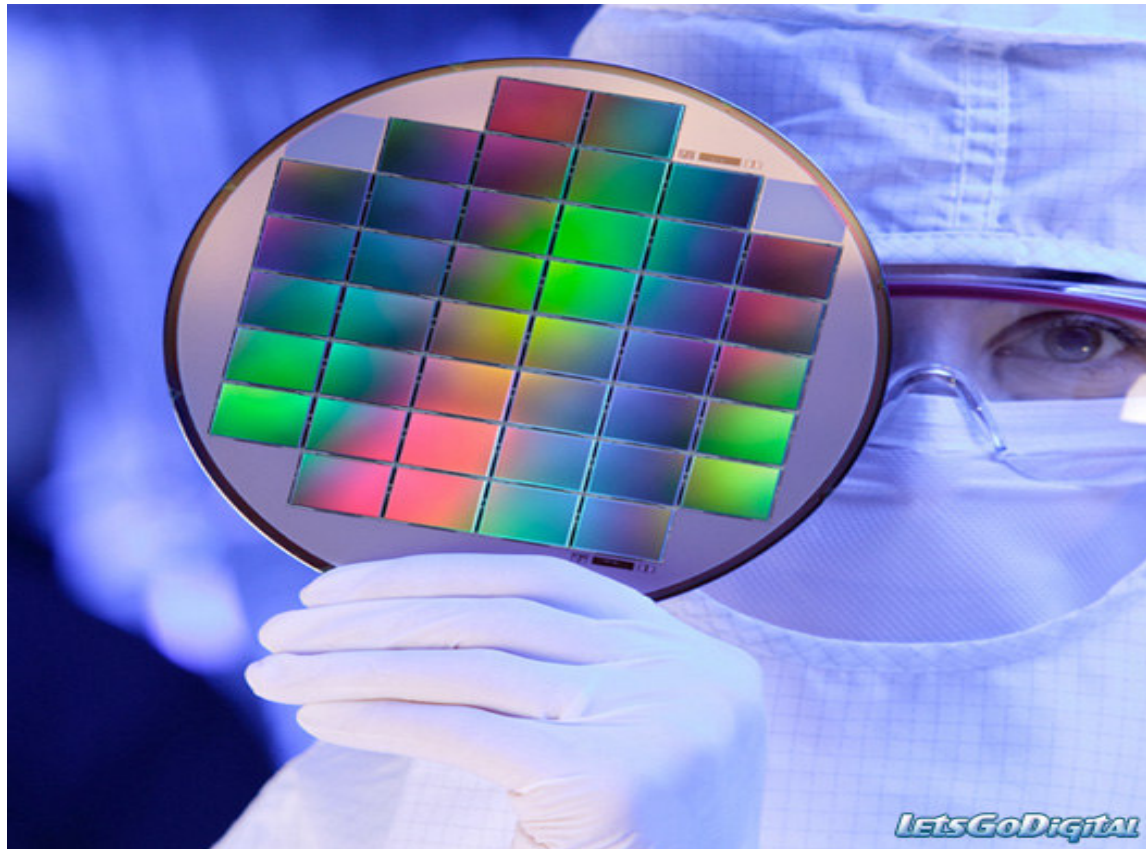
# Herverdeling ontwikkelrechten



# Doel: regionale optimalisatie



# Van aanbod- naar vraaggestuurd



# Vertrouwen herstellen

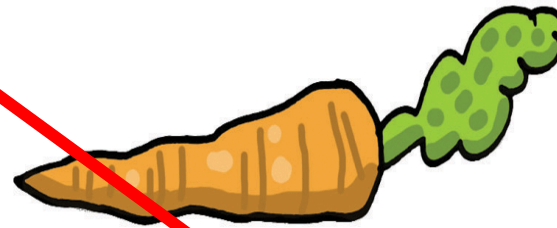


- Koopgarant
- Uitgestelde betaling grond
- Opkoopregeling
- Gunstige startersleningen
- Groene hypotheke



23

# Ruimte voor regionale regie



Durft u het aan??



search ID: mlym862

© Original Artist  
Reproduction rights obtainable from  
[www.CartoonStock.com](http://www.CartoonStock.com)