

Integrale businesscase doorontwikkeling Binckhorst

Concept eindrapportage

Opdrachtgever:

Gemeente Den Haag

Opgesteld door:

- Fakton
- Decisio
- Rebel Group

19 december 2018









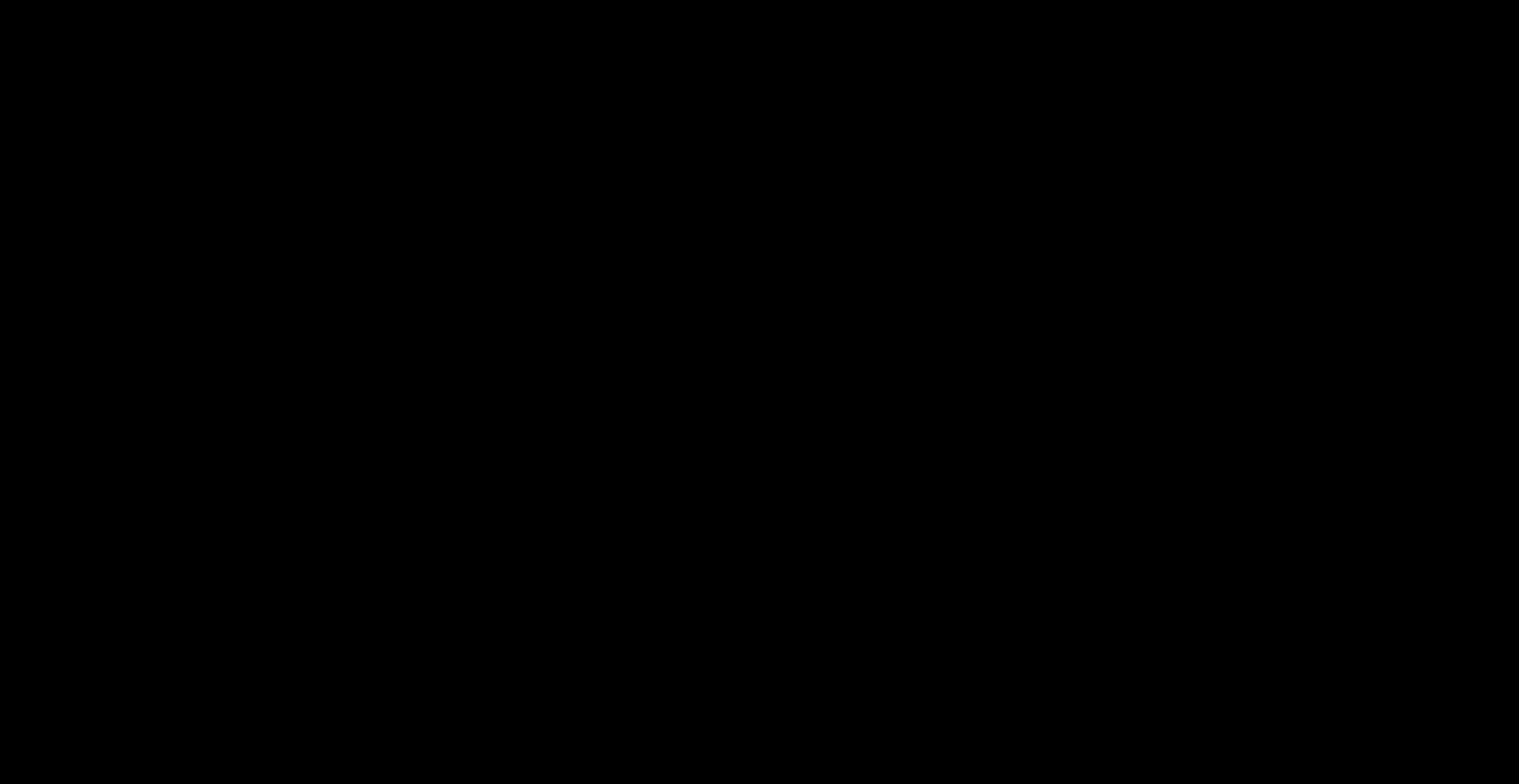


















Concept Den Haag, mmv Decisio, Rebel, Fakton

d.d. 13 dec 2018

Disclaimer: alle bedragen onder voorbehoud van eindrapportage

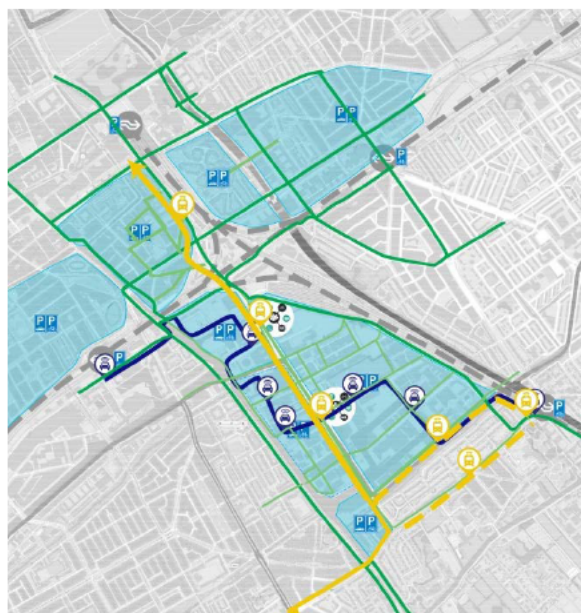
1

Opgave

De opgave en maatschappelijke meerwaarde: Binckhorst Den Haag

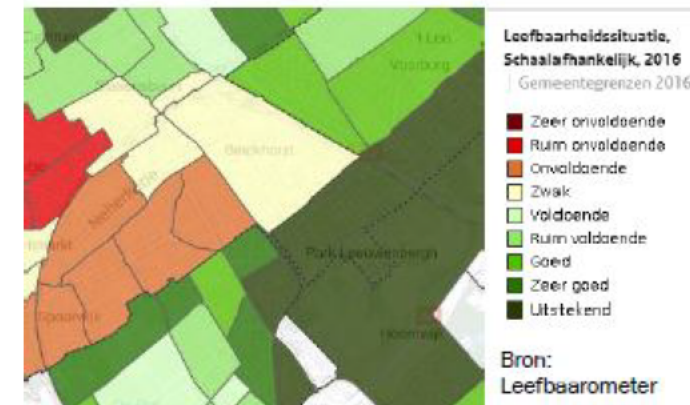
Eindtabel

		Van nul- naar projectalternatief	
Woningen		5.000	10.000
Arbeitsplaatsen		15.000	20.000
INVESTERINGEN			
Gebiedsontwikkeling			
Infrastructuur			
Bovenwijkse openbare ruimte			
Energie			
Totaal investeringen			
MAATSCHAPPELIJKE EFFECTEN			
Vastgoedwaardestijging			
Woningen			
Kantoren			
Bedrijfsruimten			
Agglomeratie-effect			
Mobiliteit			
Energie			
Totaal maatschappelijke effecten			
Saldo kosten baten			



• Mobiliteitsbaten gebiedsontwikkeling Binckhorst

Effecten gebiedsontwikkeling Binckhorst	
Bereikbaarheid auto	
Bereikbaarheid OV (gebiedsoverstijgend)	
Milieu, verkeersveiligheid en gezondheid	
Inkomsten overheid (accijnzen + OV exploitatie)	
Totaal effecten mobiliteit	

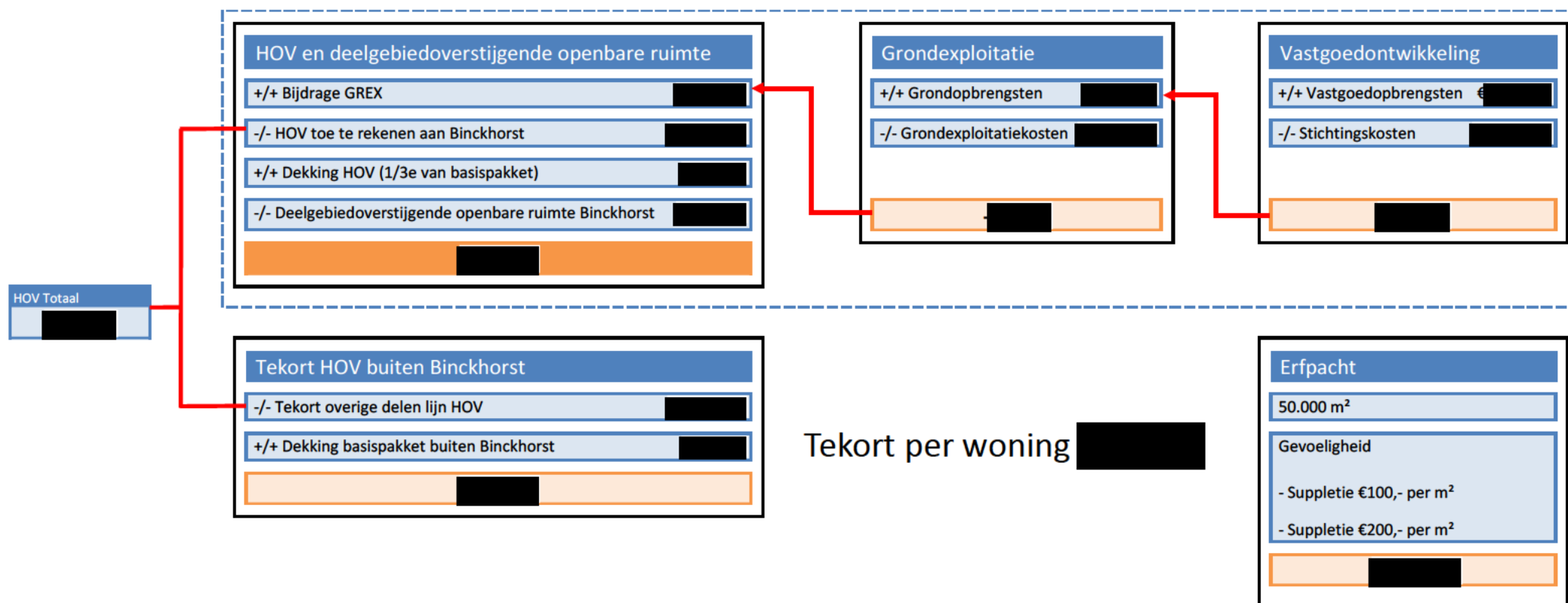
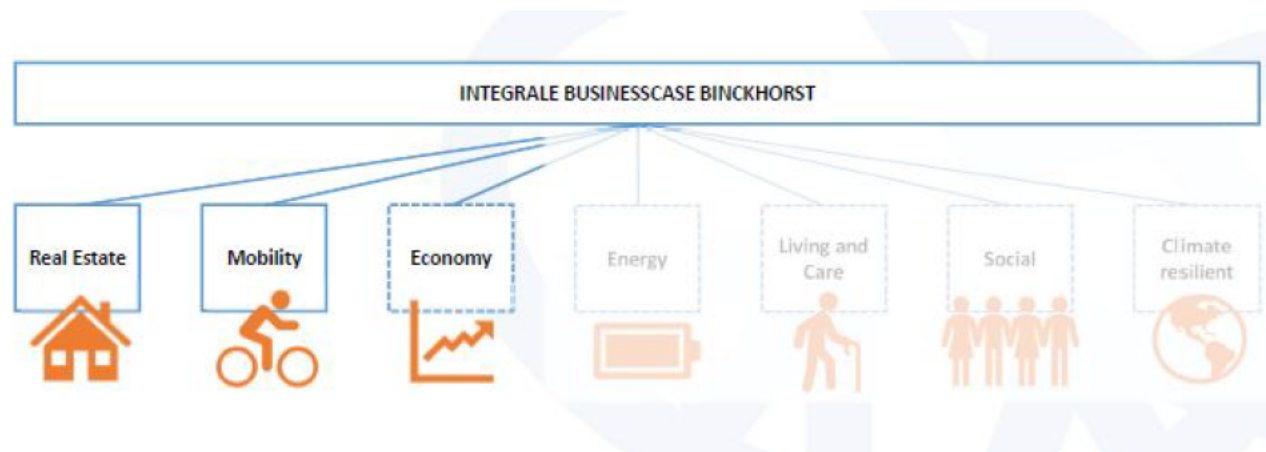


10.000 woningen
20.000 arbeidsplaatsen
klimaatneutraal

2

Gebiedsexploitatie

Integrale businesscase Inclusief HOV



3

Onze inzet

Lokaal beleid

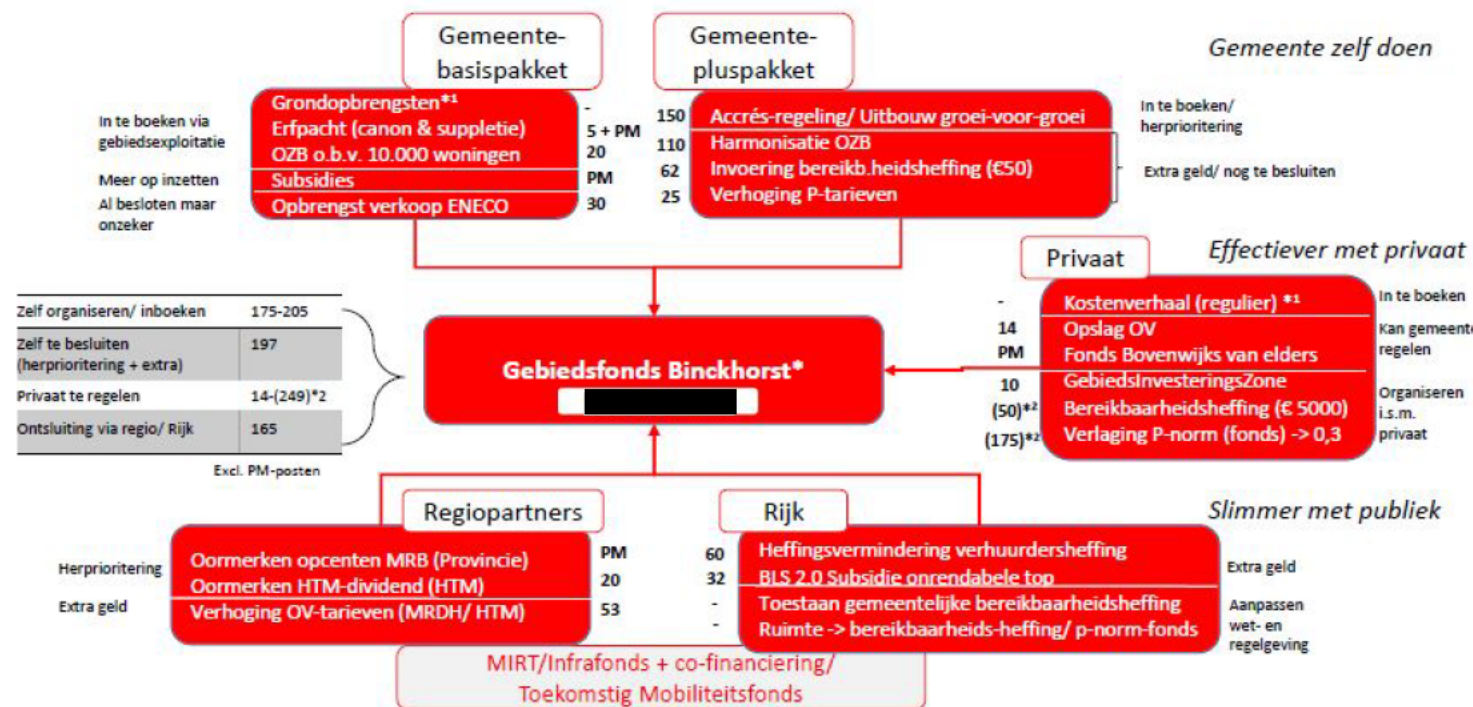
Grondopbrengsten en erfpachtsuppletie blijven in het gebied
Kostenverhaal op basis van CHW
Voorgenomen verkoop Eneco-aandelen



Beïnvloeding private partijen en gezamenlijke overheden



Totaaloverzicht alternatieve/ additionele bekostigingsopties en oplossend vermogen



*¹ Grondopbrengsten + regulier kostenverhaal zijn door Fakton ingerekend. Plus een al toerekende bijdrage uit basispakket HOV van 45 mln.

Inventarisatie van maatregelen bekostiging verstedelijking

14 december 2018

Maatregel	Opbrengstpotentie ++ = hoog -- = laag	Complexiteit ++ = laag -- = hoog	Implementatie ++ = direct -- = na 2025	Middelen + = "Nieuw geld" 0 = herverdeling
Publieke fondsen beter benutten				
1. Infra/Mobiliteitsfonds	+/-	++	+/-	0
2. Gemeentefonds	+/-	-	-	0
3. Lokaal mobiliteitsfonds	+	--	--	0
4. Provinciale middelen	+/-	+	+	0
5. 'Groeï voor groei'	+/-	+	++	0
6. BDU	+/-	+	+	0
Baathebbers betalen mee				
7. Grex-vaste afdracht	+/-	+/-	+/-	+
8. Grondexploitatie en kostenverhaal	+/-	+/-	+/-	+
9. Beprijzen van verkeer	+	--	--	+
10. Opslag metrokaartjes	+	+	+/-	+
11. Parkeren op P+R locaties	+	-	--	+
12. Opslag vliegtickets	+	-	--	+
13. Baatafroming (waardestijging vastgoed)	+	-	-	+
14. Opcenten	+/-	+/-	+/-	0/+
15. Gebieds-investeringszone	+	--	-	+
Investerend vermogen vergroten				
16. Verhuurderheffing	+/-	+	++	+
17. Verevening en/of matching	+/-	+/-	++	+
18. Erfpacht	-	+	+	+
19. DBFMO	+/-	+/-	+	+
Vernieuwen samenwerking				
20. Slimme planvorming	ntb	ntb	ntb	Ntb
21. Anders aanbesteden	-	+/-	+/-	+
22. Efficiency	+/-	+	++	+
23. Integrale aanbesteding	+	+/-	+	+
24. Ruimte corporaties	-	-	-	0
25. BLS 2.0 cofinanciering	++	+	++	+

Op de volgende pagina's een toelichting per maatregel

1. Infra/Mobiliteitsfonds

Hoe werkt het:	Het infrastructuurfonds (straks Mobiliteitsfonds) is een onderdeel van de rijksbegroting waaruit (rijks-)wegen, spoor- en waterprojecten betaald worden. Het Infrastructuurfonds wordt jaarlijks (14 jaar vooruit) verlengd (bedrag afhankelijk van politieke keuze). De financiering van projecten wordt vastgelegd in het MIRT.
Potentie: (€€/vermeden kosten)	Afhankelijk van politieke keuzen.
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	In het kader van de omvorming van het Infrastructuurfonds naar het Mobiliteitsfonds wordt er op dit moment aan de spelregels gewerkt. Daarbij wordt onder andere de bestaande verdeelsleutel tussen modaliteiten losgelaten en mobiliteit meer centraal gesteld.
Binnen welke tijd realiseerbaar:	Eerste kwartaal 2019: Kamerbrief met eerste contouren MF. In het kader van het fonds worden vanaf Q1 2019 de eerste contouren van het MF in een aantal proeftuinen getoetst. 2021 inwerkingtreding wet Mobiliteitsfonds
Aangeleverd door:	IenW

2. Gemeentefonds/doorwerking OZB

Hoe werkt het:	De uitkering uit het gemeentefonds wordt verlaagd als OZB inkomsten toenemen. Dit werkt als een negatieve prikkel voor gebiedsontwikkeling.
Potentie: (€€/vermeden kosten)	Voorbeeld-berekening voor Utrecht: De impact van de maatstaf WOZ-waarde op de algemene uitkering is voor Utrecht in 2019 ruim [REDACTED] <i>PM berekening voor Den Haag</i> NB: hierbij moet wel worden aangetekend dat hier uitsluitend naar doorwerking op GF vanuit stijging OZB is gekeken. Ook is niet gerekend met fluctuatie WOZ in andere gemeente.
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Aanpassing systematiek GF. Vraagt wel bredere heroverweging van de systematiek om te kijken welke aanpassing binnen GF effectief en haalbaar is.
Binnen welke tijd realiseerbaar:	De mate waarin inkomsten verevend worden loopt mee in het traject "heroverweging financiële verhoudingen". De leidt per 1/1/2021 tot een aanpassing van de verdeling. Onderzoeken vinden in 2019 plaats.
Aangeleverd door:	BZK

3. Lokaal Mobiliteitsfonds

Hoe werkt het:	Vulling fonds met verschillende bronnen vanuit baathebbersbeginsel: 1. Bespaarde bijdrage per woning omdat minder (gebouwd) parkeren hoeft te worden aangelegd (0.3 ipv 1.2 norm) die ingelegd wordt in fonds 2. Generieke bereikbaarheidsheffing: eenmalige bereikbaarheidsheffing (€ 0) (Vast bedrag per nieuwe woning 5000 euro (ontwikkelaar) 3. Jaarlijkse bereikbaarheidsheffing (€ ,,- huishouden / €50 bedrijven, apart naast OZB) 4. Verhoging OV-tarieven (met 6%) 5. Aanvullen kostenverhaal (omgevingsplan) met OV-component 6. Verhogen parkeertarieven in gehele stad met 10%
Potentie: (€/vermeden kosten) (Alle bedragen naar Binckhorst berekend, sommige worden in hele stad geheven)	€ . parkeerafdracht (bij parkeernorm 0.3) € generieke eenmalige bereikbaarheidsheffing € jaarlijkse bereikbaarheidsheffing (opbrengst alleen in Binckhorst, gekapitaliseerd over 20 jaar, vanaf 2030) € Verhoging OV-tarieven € OV aanvulling in bestaand kostenverhaal € 1/5 totaalopbrengst ten goede van Binckhorst aken voor dubbeltellingen/maximale inning per woning heeft zen (zie ook knop Vaste Afdracht – Utrecht)
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Aanpassing mobiliteits- en parkeerbeleid gemeente Private afspraken én evt wettelijke afdwingbaarheid Belastingsheffingsbevoegdheid Overleg HTM / MRDH 6e tranche CH-wet toepassen Gemeenteraadsbesluit
Binnen welke tijd realiseerbaar:	• Raadsbesluit • Afspraken partijen cq. Aanpassing regelgeving
Aangeleverd door:	Den Haag

4. Provinciale middelen

Hoe werkt het:	Provinciale middelen op diverse beleidsterreinen dragen bij aan het realiseren van de integrale verstedelijkingsopgave in de G4. Investerings in infrastructuur, regionaal groen en energie-systemen zijn de belangrijkste beleidsterreinen. De voeding van deze Provinciale middelen is meerledig zoals het Provinciefonds en de Provinciale opcenten.
Potentie: (€/vermeden kosten)	De exacte potentie is niet eenduidig te bepalen. Een indicatie van de omvang: jaarlijks heeft de PZH circa 30 miljoen euro beschikbaar voor realisatie infrastructuur in de gehele provincie Zuid Holland. De omvang van provinciale investeringen in regionale energie-infrastructuur en – projecten is divers. Zo heeft de PZH een revolverend fonds om de energietransitie te ondersteunen, bijv gericht op het warmtenet en innovatie.
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Besluit PZH
Binnen welke tijd realiseerbaar:	Snel
Aangeleverd door:	Rotterdam

5. Groei voor groei

Hoe werkt het:	De grote steden kunnen jaarlijks een deel van de extra algemene middelen als gevolg van de groei van de stad (algemene uitkering Gemeentefonds, OZB en toeristenbelasting) bestemmen voor de (ruimtelijke en maatschappelijke) verstedelijkingsopgave. De gemeente Utrecht heeft hiervoor sinds 2016 een groeikader ontwikkeld.
Potentie: (€/vermeden kosten)	Illustratie potentie: in 2017 was de bijdrage uit het groeikader aan de verstedelijkingsopgave van de stad Utrecht 4 mln. structureel. De groei van de woningvoorraad bedroeg in dat jaar 2600 woningen. Bij een toename van de woningvoorraad in de G4 van ca. 350.000 - 400.000 woningen kan toepassing van een groei voor groei afspraak op G4 niveau tot een dotatie leiden aan een Groeifonds van [REDACTED]. NB. De werking van het Groeikader wordt gedempt tot naar verhouding maximaal [REDACTED] door de averechtse prikkel die bij verdichting optreedt binnen het Gemeentefonds: zie knop Hervorming systematiek OZB binnen het Gemeentefonds
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Besluitvorming in de Gemeenteraad voor het instellen van een spelregel passend bij een Groeikader en de verstedelijkingsopgave in de steden
Binnen welke tijd realiseerbaar:	Jaarlijks in het voorjaar bij de integrale besluitvorming
Aangeleverd door:	Utrecht

6. BDU (brede doeluitkering)

Hoe werkt het:	De vervoerregio's Vervoerregio Amsterdam (VRA) en Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) ontvangen jaarlijks op basis van de Wet BDU een subsidie voor het uitvoeren van hun regionaal Verkeer en Vervoerbeleid. Voor Utrecht gaat de BDU via de provincie.
Potentie: (€/vermeden kosten)	Er is onderzocht dat de beide regio's nauwelijks ruimte hebben voor investeringen in nieuwe infrastructuur. De BDU gaat in toenemende mate op aan het beheer en onderhoud van hun railsystemen. Daarnaast wordt geld besteed aan exploitatie van het OV. Naarmate de kosten voor beheer en onderhoud en exploitatie lager worden, ontstaat er meer ruimte voor nieuwe investeringen.
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	In het verleden is bezuinigd op de BDU van beide regio's. Het ongedaan maken van deze maatregel zou de regio's meer ruimte geven.
Binnen welke tijd realiseerbaar:	Verhogen van de BDU kan jaarlijks in het kader van begrotingsvoorbereiding. Daarnaast loopt discussie over [REDACTED]. mee in traject Mobiliteitsfonds
Aangeleverd door:	IenW

7. GREX - vaste afdracht

Hoe werkt het:	Een vaste bijdrage per nieuw verkochte woning af te dragen door de ontwikkelaar/ bouwer of bij overdracht door koper voor de verstedelijkingsopgave waar steden voor staan, zoals de bereikbaarheidsopgave en de ambities van gezond stedelijk leven. Het concept werkt hetzelfde als aansluitkosten op het energienet, riool of andere infrastructuur en is vergelijkbaar met in het buitenland toegepaste instrumenten als 'versement transport' en 'TIFF' (zie o.a. rapport McKinsey)
Potentie: (€€/vermeden kosten)	Illustratie potentie: bij een extra bedrag van gemiddeld ██████ per nieuw verkochte woning/vastgoed en uitgaande van ██████ woningen binnen de G4 in bestaande stedelijk gebied, is de potentiële opbrengst circa 1,75 -2 miljard euro. Bij de meeste gebiedsontwikkelingen vertaalt deze potentiële opbrengst zich echter in een dempend effect in andere financiële geldstromen, bijvoorbeeld in de gronduitgifteprijs bij gemeentelijke gronduitgifte, in het kostenverhaal bij anterieure ontwikkelingen of in de meerwaarde afdracht bij conversies en bestemmingswijzigingen in geval sprake is van erfpacht. Aan de hand van het voorbeeld uit de Utrechtse Business Case Zuidwest wordt de extra opbrengst grofweg geraamd op ca. ██████ voor de G4 uitgaande van 350.000-400.000 woningen.
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Aanpassing regelgeving proportionaliteit (PPT) en verbreden werking kostensoortenlijst (Rijk)
Binnen welke tijd realiseerbaar:	Afhankelijk van de snelheid van aanpassing van de bovenstaande rijksregelgeving
Aangeleverd door:	Utrecht

8. Grondexploitatie en kostenverhaal

Hoe werkt het:	De Wet ruimtelijke ordening verplicht overheden om de plankosten en de kosten van de aanleg van openbare voorzieningen te verhalen op bouwers en ontwikkelaars die op eigen grond bouwplannen realiseren In het Besluit op de ruimtelijke ordening is vastgelegd welke kosten overheden mogen verhalen (kostensoortenlijst) De kosten voor de overheid zullen dalen wanneer de kostensoortenlijst wordt verruimd. Daardoor kunnen immers meer kosten worden verhaald.
Potentie: (€€/vermeden kosten)	Het is onduidelijk welke kostensoorten aan de kostensoortenlijst zouden moeten worden toegevoegd. Daardoor kan niets over de financiële effecten worden gezegd. Overigens moet er rekening mee worden gehouden dat het kostenverhaal in de wet is begrensd. Kosten kunnen worden verhaald tot ten hoogste het bedrag van de grondopbrengsten (macro-aftopping).
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Wijziging van de kostensoortenlijst Deze wijziging kan worden geregeld via het Aanvullingsbesluit grondeigendom, dat medio volgend jaar een consultatieronde zal doorlopen.
Binnen welke tijd realiseerbaar:	Eventuele wijzigingen van de kostensoortenlijst zullen in 2021 tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van kracht worden.
Aangeleverd door:	BZK

9. Beprijzen van verkeer van en naar de luchthaven en toeristen

Hoe werkt het:	Gemeenten en vervoersautoriteiten zetten lokale heffingen in om openbaar vervoer te bekostigen. Bijvoorbeeld door: • Verhogen toeristenbelasting • Standaardtarief voor taxi's vanaf de luchthaven verhogen • Tolheffen op de A4 tussen Amsterdam en Schiphol en binnen de milieuzone van de ring voor buitenlandse kentekens (grootstedelijk tolvignet)
Potentie: (€€/vermeden kosten)	PM
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Besluitvorming in de gemeenteraad, vervoerregio en Rijk
Binnen welke tijd realiseerbaar:	2030
Aangeleverd door:	Amsterdam

12. Opslag op vliegtickets

Hoe werkt het:	Opslag op vliegtickets van en naar Schiphol
Potentie: (€€/vermeden kosten)	Opslag van €x,- * 30 miljoen O/D passagiers per jaar is y miljoen per jaar
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Het rijk moet een airporttax invoeren. Dit zit al in de pijplijn maar is niet gekoppeld aan verstedelijking. Daarom is nader overleg nodig. (Het kabinet wil per 1 januari 2021 een vliegbelasting invoeren. Daarbij gaat de voorkeur uit naar een Europese belasting. Het kabinet heeft besloten dat staatssecretaris Snel alvast een voorstel voor een nationale vliegbelasting – passagiers en vracht – uitwerkt voor het geval een Europese vliegbelasting te lang op zich laat wachten.)
Binnen welke tijd realiseerbaar:	2025
Aangeleverd door:	Amsterdam

10. Opslag op Metrokaartjes

Hoe werkt het:	De vervoersautoriteit besluit om een opslag in te voeren op bepaalde OV trajecten
Potentie: (€€/vermeden kosten)	€1,- opslag * x per jaar is y euro. Hierbij moet rekening gehouden worden met prijselasticiteit en de kosten van andere alternatieven wijzen van vervoer.
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Besluit vervoerregio Amsterdam, de Vervoerregio heeft tariefvrijheid
Binnen welke tijd realiseerbaar:	2022
Aangeleverd door:	Amsterdam

11. Parkeren op P+R locaties

Hoe werkt het:	De gemeente koopt grond aan een nieuwe openbaar vervoerverbinding, realiseert daar een P+R en incasseert de ingekomen kosten
Potentie: (€€/vermeden kosten)	PM
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Actieve grondpolitiek en een gemeentelijk parkeerbedrijf (NB: tot nu toe zijn alle P+R locaties vaak verliesgevend). Alleen haalbaar bij een parkeerbeleid dat aanzienlijk restrictiever is dan het huidige. Nader onderzoek nodig.
Binnen welke tijd realiseerbaar:	2030
Aangeleverd door:	Amsterdam

12. Opslag op vliegtickets

Hoe werkt het:	Opslag op vliegtickets van en naar Schiphol
Potentie: (€€/vermeden kosten)	Opslag van €x,- * 30 miljoen O/D passagiers per jaar is y miljoen per jaar
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Het rijk moet een airporttax invoeren. Dit zit al in de pijplijn maar is niet gekoppeld aan verstedelijking. Daarom is nader overleg nodig. (Het kabinet wil per 1 januari 2021 een vliegbelasting invoeren. Daarbij gaat de voorkeur uit naar een Europese belasting. Het kabinet heeft besloten dat staatssecretaris Snel alvast een voorstel voor een nationale vliegbelasting – passagiers en vracht - uitwerkt voor het geval een Europese vliegbelasting te lang op zich laat wachten.)
Binnen welke tijd realiseerbaar:	2025
Aangeleverd door:	Amsterdam

13. Baatafoming waardevermeerdering vastgoed

Hoe werkt het:	Bij investeringen van de overheid in infrastructuur of gebiedsontwikkeling wordt een (belasting-)heffing opgelegd aan eigenaren van grond en vastgoed. Die heffing wordt vastgesteld op basis van: - de omvang van de investering - de mate van profijt (o.a. op basis van de functieverandering van de grond die mogelijk wordt gemaakt, de verbetering van het woongenot etc.) - de betaalbaarheid De heffing is altijd gekoppeld aan het moment waarop de investeringen worden gedaan. Dat is het moment waarop de overheid het geld nodig heeft. De heffing kan eventueel over meerdere jaren worden gespreid (voor, tijdens en nog enkele jaren ná de uitvoering van het project). Value capturing is om meerdere redenen problematisch (dubbeling met andere belastingen, inschatting van de waardevermeerdering nadat de overheidsinvesteringen zijn gedaan, verhouding tot het kostenverhaal en de baatbelasting).
Potentie: (€/vermeden kosten)	Afhankelijk van keuze parameters o.b.v. bovengenoemde grondslagen.
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Het regeerakkoord biedt geen ruimte voor verruiming van het gemeentelijk belastinggebied, wel voor onderzoek. Een hervorming van het belastinggebied moet door nieuwe kabinet worden besloten. Vereist ook wetwijziging.
Binnen welke tijd realiseerbaar:	Afhankelijk van uitkomsten onderzoek, eventuele agendering richting nieuw kabinet
Aangeleverd door:	BZK

14. Opcenten

Hoe werkt het:	De provincies maken (meer) gebruik van de nu nog onbenutte belastingcapaciteit in de opcenten op de Motorrijtuigenbelasting. Voorwaarde hiervoor dat de provincies bereid worden gevonden het tarief van de provinciale opcenten te verhogen én de extra-opbrengst in te zetten voor investeringen in bereikbaarheid.
Potentie: (€/vermeden kosten)	Huidige opbrengst is ca. [] voor de drie provincies. Een extra opbrengst van [] miljoen per jaar zou haalbaar moeten zijn. Theoretisch is een veel hogere extra opbrengst denkbaar, maar bestuurlijk is dit complex gezien de relatief grote verschillen tussen de huidige drie tarieven.
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Bestuurlijke afspraken met de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht, belastingmaatregelen in de provinciale staten
Binnen welke tijd realiseerbaar:	v.a. begroting 2020
Aangeleverd door:	Amsterdam

15. Gebiedsinvesteringszone

Hoe werkt het:	Als 70 % van de grondeigenaren akkoord geeft op instelling van een GIZ, heft de gemeente bij 100 % van de eigenaren een heffing, die in een door de GIZ te beheren fonds wordt gedaan ter ontwikkeling van een (deel)gebied. (vergelijkbaar met BIZ)
Potentie: (€/vermeden kosten)	■■■■■ (afhankelijk van overeengekomen inbreng)
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	• Aanpassing wetgeving, huidige wetgeving BIZ ziet alleen op beheersituaties (bijvoorbeeld betalen van Kerstverlichting of bloembakken in winkelstraat) • Private afspraken onderling (attentie free-rider gedrag) waarbij gemeente behulpzaam is bij het innen van de gelden. • Kan gehanteerd worden als start met een uitbouw naar bredere GIZ. • Start met proefgebied in (deel van) de Binckhorst
Binnen welke tijd realiseerbaar:	Na aanpassing wetgeving voorbereiding voor stemming onder eigenaren, bij voldoende medewerking oprichten stichting etc., 1 tot 3 jaar nodig vanaf aanpassing wetgeving.
Aangeleverd door:	Den Haag

16. Verhuurderheffing

Hoe werkt het:	Inbouwen van een prikkel in de Verhuurderheffing waardoor deze gunstiger uitpakt voor corporaties die investeren in binnenstedelijke woningbouw. Per 1 juli 2018 zijn de huidige heffingsverminderingen voor woningbouw gestopt binnen de systematiek van de Verhuurderheffing. De prikkel om te investeren heeft goed gewerkt en was dus erg effectief om nieuwbouw en verbouw te stimuleren. Introduceer daarom op korte termijn een nieuwe heffingsvermindering specifiek voor sociale woningbouw op binnenstedelijke transformatiegebieden. Corporaties en andere partijen die sociale woningbouw realiseren krijgen korting op de verhuurderheffing. Het bedrag voor heffingsvermindering wordt opgebracht door alle sociale verhuurders in Nederland en vervolgens uitgekeerd aan partijen die betaalbare binnenstedelijke woningen realiseren.
Potentie: (€/vermeden kosten)	BC Bickhorst: voor het hele programma <u>3.000</u> sociale huurwoningen (30% sociaal van de totale woningbouwproductie van 10.000 woningen) is een bedrag (korting) van ■■■■■ <u>dit</u> betekent in totaal ■■■■■ heffingsvermindering. Voor de G4 komt het <u>jaarlijks</u> uit op: G4 woningbouwproductie in 2019 is ca. 20.000 woningen. Gemiddeld 30% daarvan is sociale huur (6.000 woningen), <u>jaarlijkse</u> heffingskorting voor de G4 komt daarmee uit op ■■■■■.
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Rijk past de systematiek Verhuurderheffing aan en voert nieuwe heffingsvermindering in.
Binnen welke tijd realiseerbaar:	Snel, bv. per 1 juli 2019
Aangeleverd door:	Den Haag

17. Verevening en/of matching

Hoe werkt het:	Veel grootstedelijke corporaties hebben te weinig investeringsruimte voor sociale woningbouw. Instrumenten hier zijn landelijke verevening en/of matching corporatiemiddelen. Herverdeling van middelen van beherende corporaties met veel investeringsvermogen naar corporaties die moeten investeren in binnenstedelijke woningbouw. Hiervoor wordt een Er komt een Vereveningsfonds. Een tweede mogelijkheid is (vrijwillige) matching; corporaties van buiten een kermwerggebied (KWG) mogen investeren in een ander KWG (zoals de hoogstedelijke regio's).
Potentie: (€€/vermeden kosten)	BC Bickhorst: voor het <u>totale</u> programma (10.000 woningen in de Binckhorst) dient 30% sociale huur gerealiseerd te worden, te weten 3.000 woningen. Hiervoor is een bedrag van [REDACTED] nodig om de onrendabele top te bekostigen. Dit betekent in totaal [REDACTED] uit een landelijke Vereveningsfonds. Voor de G4 komt dit <u>jaarlijks</u> uit op het volgende: totale woningbouwproductie in 2019 in de G4 is ca. 20.000 woningen. Gemiddeld 30% daarvan is sociale huur (6.000 woningen), dekking van onrendabele top komt voor de G4 <u>jaarlijks</u> uit op [REDACTED] uit een Vereveningsfonds.
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Rijk gaat solidariteit binnen de sector afdwingen: matching (BZK koppelt actief corporaties van buiten KWG van de G4 die geld over hebben) of verevening verplicht opleggen (de corporaties sector draagt af en vult een landelijk fonds).
Binnen welke tijd realiseerbaar:	Tweede helft 2019
Aangeleverd door:	Den Haag

18. Erfpacht

Hoe werkt het:	De steden die te maken hebben met erfpacht kunnen ervoor kiezen het voordeel op het instrument erfpacht (saldo van kosten en opbrengsten) jaarlijks te bestemmen voor de verstedelijkingsopgave. De gemeente Utrecht heeft op dit moment al twee afspraken die hier in lijn mee zijn. In de eerste plaats heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarbij de opbrengsten uit de conversieregeling erfpacht die in 2017 in de gemeenteraad is vastgesteld worden aangewend voor het toevoegen van (betaalbare) woningen aan de woningvoorraad. In de tweede plaats is 2/3 van de meerwaarde afdracht die samenhangt met conversies en bestemmingswijzigingen van woningcorporatie bezit bestemd voor bestedingsdoelen die samenhangen met de Prestatieafspraken die met de Utrechtse woningcorporaties worden gemaakt.
Potentie: (€/vermeden kosten)	De programmabegroting 2018 van de gemeente Utrecht houdt rekening met een jaarlijkse opbrengst van ██████████. In deze raming is uit oogpunt van behoedzaamheid geen rekening gehouden met de opbrengsten uit de conversieregeling erfpacht.
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Besluit gemeenteraad
Binnen welke tijd realiseerbaar:	Jaarlijks in het voorjaar bij de integrale besluitvorming
Aangeleverd door:	Utrecht

24. Ruimte corporaties

Hoe werkt het:	Corporaties moeten voldoende ruimte hebben om de Verstedelijkingsopgave goed te kunnen oppakken. Zij zijn voor de G4 zeer belangrijke partners: in de bouwopgave, de wijkaanpak, de energietransitie en de verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad. Wat betreft de Woningwet is in ieder geval op het gebied van middenhuur/toewijzing aan lage middeninkomens (voortzetting tijdelijke verhoging inkomensgrens) en leefbaarheid verruiming van het taakveld van de corporaties noodzakelijk.
Potentie: (€/vermeden kosten)	BC Bickhorst: ruimte voor corporaties om gemengd te bouwen (sociaal en middenhur) zorgt ervoor dat de business case voor corporaties breder wordt en minder onrendabel wordt.
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Rijk: aanpassing van de Woningwet
Binnen welke tijd realiseerbaar:	Snel, in 2019
Aangeleverd door:	Den Haag

19. DBFMO

Hoe werkt het:	De overheid treedt op als opdrachtgever voor een helder afgebakend project. Dat kan zijn stedelijke ontwikkeling, een infrastructurele maatregel maar bijvoorbeeld ook een museum. Opdrachtnemer is meestal een consortium uit de markt neemt een serie aan taken over: Ontwerp (Design), Realisatie (Build), Financiering, Onderhoud (Maintenance) en soms Exploitatie (Operate).
Potentie: (€€/vermeden kosten)	RWS werkt met dit soort contracten. Vermeden kosten zitten in de efficiency die DBFMO-contracten zouden kunnen opleveren. Doordat de opdrachtnemer extern zal laten financieren, ontstaat er een 'waakhond-rol' voor deze financiers. Belangrijk om deze vermeden kosten goed te wegen tegen kosten die gepaard gaan met DBFMO.
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Een aan alle kanten goed doordachte opdracht, waarbij het helder is wat het eindproduct moet zijn. Randvoorwaarden zijn onder andere helderheid over scope, reikwijdte, prestatie-indicatoren en risicodeling. Daarnaast is voldoende expertise over het inrichten en uitvoeren van DBFM(O)-contracten vereist evenals juridisch kader voor opdrachtgever-opdrachtnemer. Opdrachtnemers moeten BV sluiten voor financiering.
Binnen welke tijd realiseerbaar:	Er is voldoende ervaring met deze contractvorm om meteen te kunnen beginnen. Maar het is geen hosanna-verhaal. De verbintenis van minstens enkele decennia onder vaak een strak juridisch dichtgetimmerd gesternte is niet per se optimale omgeving voor flexibele uitvoering van project.
Aangeleverd door:	IenW

20. Slimme Planvorming

Hoe werkt het:	n.t.b.
Potentie: (€€/vermeden kosten)	n.t.b.
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	n.t.b.
Binnen welke tijd realiseerbaar:	n.t.b.
Aangeleverd door:	Rotterdam

21. Anders aanbesteden

Hoe werkt het:	Deloitte heeft in 2017 becijferd dat de tenderkosten voor marktpartijen in de bouw ongeveer even hoog zijn als de jaarlijkse winst in de sector, [REDACTED]. Daarnaast verspillen ook overheden geld door vaker dan nodig te kiezen voor grootschalige aanbestedingsprocedures waarbij de kwaliteitseisen vooraf tot in detail worden vastgelegd. Het gevolg is dat marktpartijen steeds vaker passen voor een inschrijving. Transparantie en competitie zijn belangrijk maar de huidige wijze van aanbesteden laat vaak te weinig ruimte om gaandeweg de planvorming te zoeken naar wederzijdse (publiek-private) optimalisaties. Door frequente samenwerking dalen bovendien de faalkosten.
Potentie: (€€/vermeden kosten)	Vermindering van tender- en faalkosten [REDACTED] ([REDACTED])
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	• De juridische ruimte om 1:1 of onderhands tot samenwerking te komen moet beter worden benut • bij toepassing van marktselectie moeten overheden niet onnodig om zeer ver uitgewerkte ontwerpen en plannen vragen • het accent zou moeten verschuiven van planselectie naar partnerselectie
Binnen welke tijd realiseerbaar:	Er is nieuw voorlichtingsmateriaal op komst, de nieuwe Reiswijzer gebiedsontwikkeling. Snake preview tijdens het congres van het programma binnenstedelijk bouwen in februari. Publicatie in juni.
Aangeleverd door:	BZK

22. Efficiency

Hoe werkt het:	De knop "Efficiency" richt zich zowel op kostenoptimalisatie als het vergroten van de baten in de fase van het ontwerp en uitvoering. De mogelijkheden hiertoe zijn zeer case-specifiek. Het "werk-met-werk" maken, bijvoorbeeld door infrastructuuringrepen slim te combineren kan leiden tot kostenbesparingen. Het versnellen van de realisatie kan leiden tot het eerder bereiken van baten uit de gebiedsontwikkelingen.
Potentie: (€€/vermeden kosten)	De omvang is zeer divers en casespecifiek. Zo kan het slim combineren van grote renovatieprojecten van infrastructuur met de realisatie van nieuwe infrastructuur leiden tot substantiele kostenbesparingen.
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Samenwerking tussen de diverse partners. De verantwoordelijkheid voor gerelateerde projecten is veelal verdeeld over diverse partijen.
Binnen welke tijd realiseerbaar:	Snel
Aangeleverd door:	Rotterdam

23. Integrale aanbesteding

Hoe werkt het:	• Gedeeltelijke of volledige privatefinanciering • Private levering van een traditioneel door de overheid geleverde dienst • Delen of overdragen van risico's in een deel van de waardeketen Een integrale aanbesteding van een gebiedsontwikkeling inclusief publieke voorzieningen en infrastructuur is erop gericht naast de publieke partijen en de stakeholders ook de markt bij de transformatie te betrekken. Door in een vroeg stadium gebruik te hebben gemaakt van marktspecifieke expertise kunnen nieuwe impulsen ontstaan. Het ambitieniveau, met name de aansluiting tussen de ruimtelijke opgaven en de maatschappelijke ambities, vereist zowel in de planontwikkeling als realisatie een goede samenwerking. In grootschalige gebiedsontwikkeling waar op zichzelf staande onrendabele projecten (bijv. mobiliteitsverbinding) deels bekostigd kunnen worden door waardecreatie van bredere gebiedsontwikkeling. Wanneer slim opknippen van projecten binnen verstedelijkingsopgave mogelijk is en tot optimale waardecreatie en risicoallocatie leidt (opgeknippte projecten worden niet te klein of te complex)
Potentie: (€€/vermeden kosten)	De potentie is case-specifiek. In de opdracht van de G4 "Versnelling bekostiging verstedelijking" wordt aangegeven dat het reductiepotentieel bij infrastructuur kunnen oplopen tot 29% (ontwerp, inkoop en bouw).
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Er moet een mogelijkheid zijn om delen van de verstedelijking in een PPS vorm te geven inclusief politieke bereidheid.
Binnen welke tijd realiseerbaar:	Snel
Aangeleverd door:	Rotterdam

24. Ruimte corporaties

Hoe werkt het:	Corporaties moeten voldoende ruimte hebben om de Verstedelijkingsopgave goed te kunnen oppakken. Zij zijn voor de G4 zeer belangrijke partners: in de bouwopgave, de wijkaanpak, de energietransitie en de verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad. Wat betreft de Woningwet is in ieder geval op het gebied van middenhuur/toewijzing aan lage middeninkomens (voortzetting tijdelijke verhoging inkomensgrens) en leefbaarheid verruiming van het taakveld van de corporaties noodzakelijk.
Potentie: (€€/vermeden kosten)	BC Bickhorst: ruimte voor corporaties om gemengd te bouwen (sociaal en middenhuur) zorgt ervoor dat de business case voor corporaties breder wordt en minder onrendabel wordt.
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Rijk: aanpassing van de Woningwet
Binnen welke tijd realiseerbaar:	Snel, in 2019
Aangeleverd door:	Den Haag

25. BLS 2.0 Cofinanciering

Hoe werkt het:	Rijks- en provinciale bijdrage cofinanciering onrendabele investeringen in verstedelijkingsopgave, naast bijdrage gemeente, (vergelijkbaar met BLS fonds voor de VINEX opgave) als gevolg van toegenomen baten rijksbegroting.
Potentie: (€/vermeden kosten)	BC Binckhorst: Gemiddelde onrendabele top van alle woningen (nu geraamd op ██████ impact niet-financiële optimalisatiemaatregelen x 10.000 (aantal woningen) ██████. Cofinanciering van dit bedrag (verdeel principe 1/3, 1/3, 1/3) komt uit op rijksbijdrage ██████, provinciale bijdrage van ██████. en gemeentelijke bijdrage van ██████ (naast optimalisatie van exploitatie nog overblijvend tekort per woning van ██████) Voor de G4 komt dit <u>jaarlijks</u> uit op: gemiddelde onrendabele top van alle woningen (nu geraamd op ██████ 0 ██████t niet-financiële optimalisatiemaatregelen x ██████. Cofinanciering van dit bedrag (verdeelprincipe 1/3, 1/3, 1/3) komt uit op rijksbijdrage ██████, provinciale bijdrage van ██████. en gemeentelijke bijdrage van ██████.
Wat is nodig om te realiseren? (bijv. regels, afspraken)	Afspraken; samenhang met opbrengstpotentie bij rijk (belastinginkomsten) en provincie (opcenten?)
Binnen welke tijd realiseerbaar:	Besluitvorming 2019, uitgaven looptijd tot 2030
Aangeleverd door:	Den Haag