



Bijlage 6 bij Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven

Financiële doorrekening

Definitief goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 04/05/2023 en de gemeenteraad van de Stad Gent op 30/05/2023

18 april 2023

Entiteit

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
Departement Stedelijke Ontwikkeling

Contactpersoon

bouwen@stad.gent

Deze bijlage bevat de financiële doorrekening van de Bouwblokvisie. Dit is opgemaakt door Orientes in de periode september – december 2020.

De stad wenste via een beperkte studieopdracht voor een aantal fictieve cases in het toepassingsgebied van de Bouwblokvisie een financiële doorrekening te laten maken om inzage te krijgen op de financiële impact van een aantal beleidsbeslissingen.

De studie is gebaseerd op een aantal fictieve projecten die op hoofdlijnen een gevolg zouden kunnen zijn van de verschillende beleidskeuzes. Ze werden niet uitgebreid afgetoetst en geven enkel zicht op de hoofdlijnen. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan deze studie.



BOUWBLOKVERLUCHTING
VERWEVEN LOCATIES IN GENT

VERGELIJKEN SCENARIO'S IFV
VERSCHILLENDE INVULLINGEN EN AMBITIES

DECEMBER 2020

EINDRAPPORT

OPDRACHTGEVER

Stad Gent
Botermarkt 1
9000 Gent



STUDIEBUREAU

ORIENTES
Prins Boudewijnlaan 312
2610 Wilrijk
Contact: gwenny.moris@orientes.be



DE OPDRACHT

De stad wenst via een beperkte studieopdracht voor een aantal bouwblokken in het toepassingsgebied van de visie Bouwblokverluchting een financiële doorrekening te laten maken om inzage te krijgen op de financiële impact van een aantal beleidsbeslissingen.

Ruimte voor Gent1 stelt als ambitie dat we een strategie ontwikkelen om de binnenstad en kernstad te verluchten, door ruimte te creëren voor openbare parken en voor kwetsbare stedelijke functies, zoals gemeenschapsvoorzieningen, handel en horeca en economische functies. Verdichten met wonen is er geen doel op zich, maar kan een hefboom zijn om verluchting teweeg te brengen. Hiertoe is een visie Bouwblokverluchting opgemaakt.

Deze visie gaat uit van 3 uitgangspunten:

- Vergroenen en ontharden
- Woonvrije binnengebieden tenzij een park van 1.500m²
- Hergebruik waardevolle gebouwen

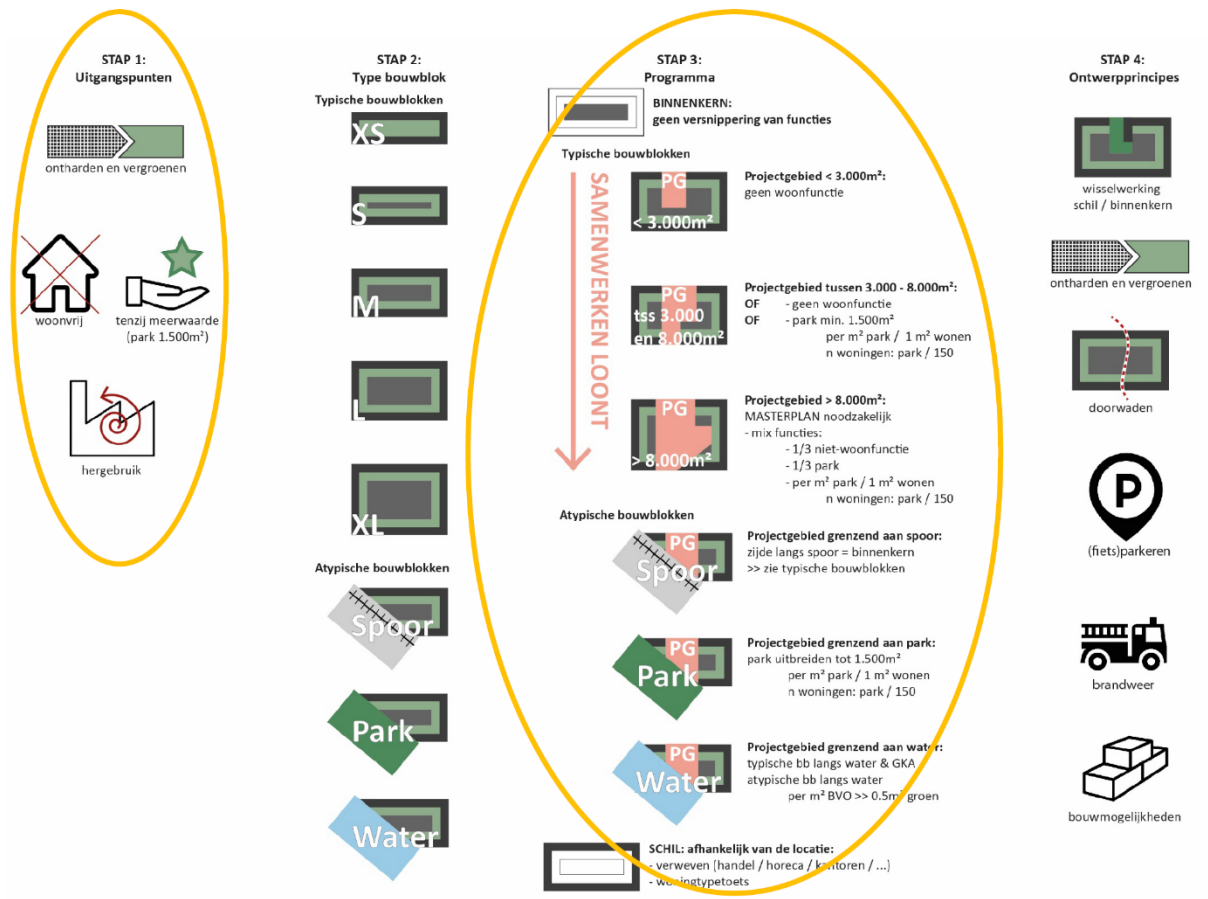
Het mogelijke programma wordt bepaald op basis van de grootte van het projectgebied: kleine, middelgrote of grote projectgebieden.

1. **Kleine projectgebieden** zijn projectgebieden tot 3.000m². In dergelijke gebieden wordt wonen in het binnengebied verboden. In die gebieden zetten we in op ruimte voor voorzieningen. Zowel private als publieke functies zijn mogelijk. Er wordt uitgegaan van een onthardingspercentage van 20%. Indien dit (gemotiveerd) niet kan gerealiseerd worden, worden bijkomende flankerende maatregelen opgelegd (zoals groendak, verhoogde regenwaterberging en -recuperatie, planten van bomen, geveltuinen, waterdoorlatende verharding, ...)
2. **Middelgrote projectgebieden** zijn gebieden tussen 3.000m² en 8.000m². In die gebieden is er de keuze tussen:
 - Ofwel ruimte voor voorzieningen (geen wonen), en 20% ontharding
 - Ofwel voorzien in een park van min. 1.500m² en wonen. Per 150m² park kan er 1 private woning voorzien worden (voor sociaal wonen geldt 100m²). Het woningtype is bepaald op eengezinswoningen. In uitzonderlijke gevallen zijn schakelwoningen mogelijk.
3. **Grote projectgebieden** zijn gebieden groter dan 8.000m². Als voor dergelijke terreinen een woonontwikkeling vooropgesteld wordt, dan stellen we de opmaak van een masterplan voorop. We gaan daarbij uit van een mix in functies, zijnde:
 - 1/3 ruimte voor voorzieningen
 - 1/3 park: minimaal 1.500m²

- 1/3 wonen: per 150m² park 1 woontiteit (voor sociaal geldt 100m²) - woontypologie: te bepalen via het masterplan. Meergezinswoning kan mogelijk zijn o.b.v. ontwerp onderzoek.

Een aantal ontwerpprincipes geven verdere verfijning. Wegenis of brandweerwegen mogen niet gerekend worden in de oppervlakte park. Ook de 7% waterinfiltratie die nodig is voor de ontwikkeling (7% van de footprint van de bebouwing/ verharding) kan niet in het park voorzien worden.

De studie is gebaseerd op een aantal fictieve projecten die op hoofdlijnen een gevolg zouden kunnen zijn van de verschillende beleidskeuzes. Ze werden niet uitgebreid afgetoetst en geven zonder enkel zicht op de hoofdlijnen. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan deze studie.



Figuur 1: vooropgestelde kader

METHODIEK

Scenario's

Zes Sites werden geselecteerd voor deze theoretische oefening.

- Klein projectgebied:
 - Case 'klein'
- Middelgroot projectgebied:
 - Case 'middelgroot 1'
 - Case 'middelgroot 2'
 - Case 'middelgroot 3'
- Groot projectgebied
 - Case 'groot 1'
 - Case 'groot 2'

Voor elke site werden een aantal scenario's onderzocht:

- Nulmeting – waardering van de site in de huidige context. Uitgaande van nog bruikbare maar te renoveren opstallen
- Business As Usual: uitgaande van een verdicht woonproject, gebaseerd op een eerdere aftoetsingen van projecten voor de specifieke site of gelijkaardige projecten
- Ruimte voor voorzieningen – verweven invulling
- Park plus wonen marktwoningen
- Park plus wonen sociale woningen
- 1/3 ruimte voor resp. voorzieningen, wonen en park



Figuur 2: Nulmeting



Figuur 3: Business As Usual



Figuur 5: Verweven invulling



Figuur 4: Park en wonen

Begrippen

Alle scenario's gaan uit van een grondontwikkeling en/of de huidige bebouwing. Voor de verschillende scenario's wordt een indicatie voor de **residuele grondwaarde**, zijnde de waarde die een eventuele projectontwikkelaar/nieuwe gebruiker bereid is om te betalen voor een site.



De waarde van de grond kan bepaald worden op verschillende manieren:

Venale waarde: methodiek wordt dikwijls gehanteerd door een beëdigd schatter en is gebaseerd om gecorrigeerde referentiepunten in de buurt. De waarde omvat zowel de grondaandelen als de gebouwen op de site.

Aankoop/verkoopwaarde in de huidige functie: wordt bepaald door de bruikbaarheid van de gebouwen. Deze vertrekt doorgaans wat een koper bereid is om te betalen voor de site. Specifiek kan een site meer bruikbaar zijn voor partij 1 dan voor partij 2. Partij 1 zal dan bereid zijn om meer te betalen voor de site. Kan lager liggen dan de venale waarde indien de gebouwen niet langer bruikbaar zijn.

Residuele grondwaarde: Methode wordt gebruikt voor site die herontwikkeld worden. Deze waardering vertrekt vanuit het toekomstige programma. De residuele grondwaarde is sterk afhankelijk van de toekomstige invulling.

$\text{Residuele grondwaarde} = \text{Verkoopwaarde} - \text{Investeringskosten en lasten op de site} - \text{de financiering en marge voor de ontwikkelaar}$

Een site zal pas herontwikkeld worden indien de residuele grondwaarde **groter** is dan de venalegrondwaarde/aankoopwaarde bij herbruik van de gebouwen.

Methodiek

De studie is een **vergelijkende studie** en heeft als doel **tendensen te identificeren**. Ze geeft inzage in de verschillen in grondwaarde tussen de verschillende scenario's.

Zij doet geen uitspraak over de absolute waarde van de specifieke site.

De vergelijkende grondwaarde wordt bepaald middels gelijke uitgangspunten op de verschillende sites.

Uitgangspunten grondwaarde - verkoopwaarde

- Gemiddelde grondwaarde stad Gent: €450/m²
- Gemiddelde verkoopwaarde van een bestaand te renoveren appartement: €175.000
- Gemiddelden verkoopwaarde van een bestaande te renoveren woning: €250.000
- Gemiddelde verkoopwaarde bestaande (nog bruikbare) loods: €750/m² BVO
- Gemiddelde verkoopwaarde bestaande te renoveren kantoren: €950/m²
- Gemiddelde verkoopwaarde bestaande te renoveren commerciële ruimte: €950/m²
- Waarde parkeerbox €10.000
- Grondwaarde nieuwbouwappartement €75.000
- Grondwaarde grondgebonden woning: €125.000
- Grondwaarde nieuwbouw loods/atelier: €250/m² BVO
- Grondwaarde nieuw kantoor: €500/m² BVO
- Grondwaarde nieuwe commerciële €400/m² BVO

Uitgangspunten aanleg infrastructuur en lasten (incl. erelonen en marges):

- Groendak: €66/m²
- Aanleg Park: €99/m²
- Aanleg verharde infrastructuur: €132/m²

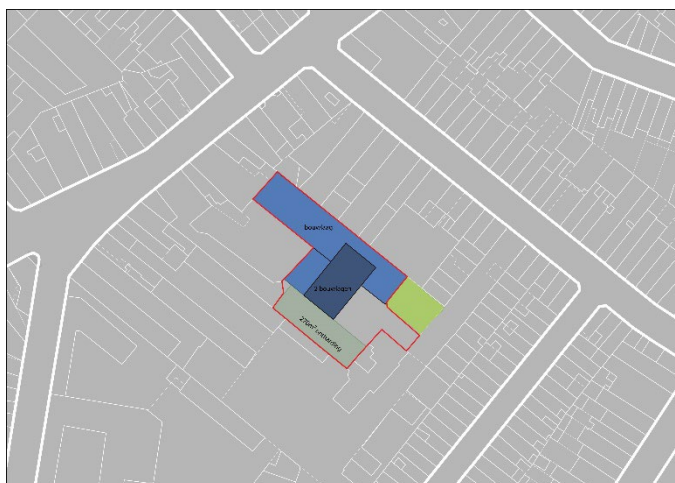
ZEVEN VASTSTELLINGEN

Kleine projecten zijn niet te 'vangen' in een traditioneel financieel model

In kleine projecten zijn de gebruikelijke financiële modellen niet van toepassing.

Dergelijke sites zullen een invulling kennen tussen 850m² en 1250m² BVO. Dergelijke ontwikkeling zijn te klein voor een klassieke vastgoed ontwikkelaar.

We zien op dergelijke sites invulling van 1 gebruiker of zeer sterk onderling gerelateerde functies, geëxploiteerd door 1 partij.



De invulling zal eerder bepaald worden door de wens om op deze plek te lokaliseren, bv. door de locatie van potentiële klanten, wonen bij het eigen bedrijf, mobiliteit eigen aan de buurt en het bedrijf.

Deze locaties zullen in concurrentie staan met de klassieke Kmo zones.

De kritische factoren om dergelijke site in te vullen als verweven sites:

- Matchmaking locaties en gebruikers
- Ontrading/verbod op wonen op dergelijke sites (tenzij wonen verbonden aan activiteiten, vgl. voorschriften KMO zones)
- Er is een financiële balans tussen het invullen van 20% ontharding en eventuele flankerende maatregelen. De keuze tussen beide zal eerder bepaald worden door de wensen van de toekomstige gebruiker van de site.

Grondwaarde van een binnengebied \neq gemiddelde grondwaarde in Gent

In zoverre van een gemiddelde grondwaarde gesproken kan worden in de Gentse context is deze niet van toepassing op binnen gebieden.

De gemiddelde grondwaarde wordt immers bepaald door gemiddelde projecten in Gent.

Uitgaan/perceptie van de venale grondwaarde leidt tot verdichting.

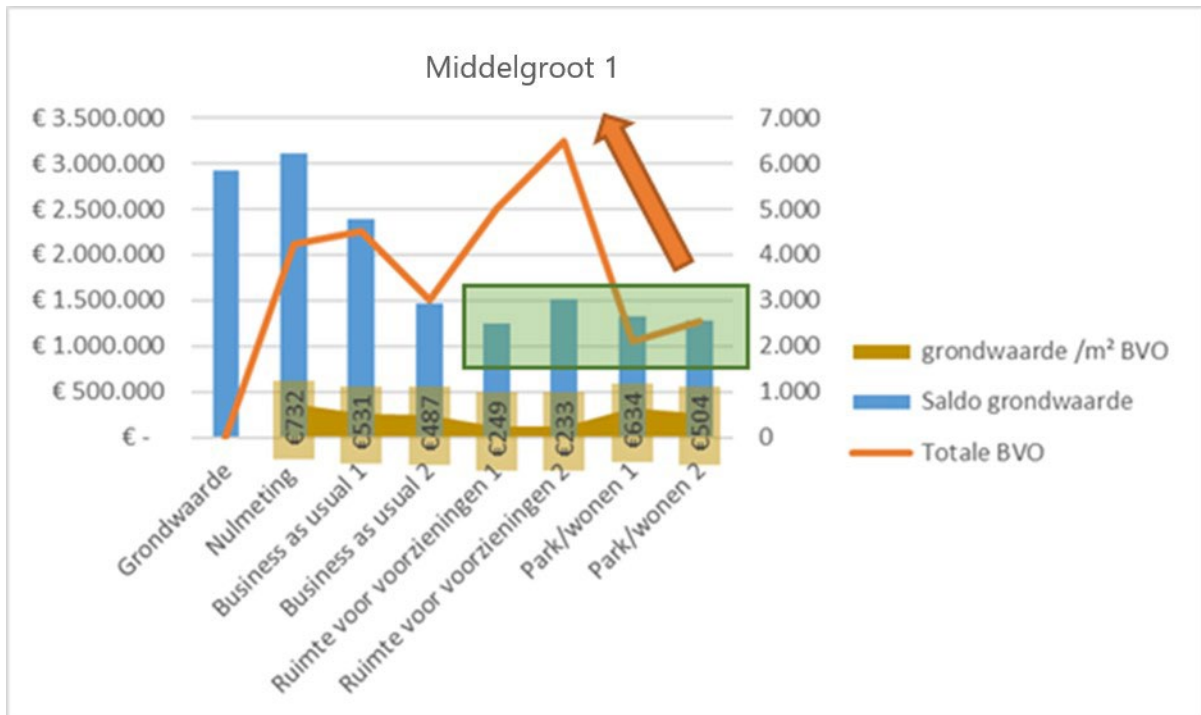
- De gemiddelde waarde of waarde van nabij liggende percelen, leidt tot de perceptie van de grondeigenaar van onrealistische grondwaarden.
- Om strategische grondposities te bekomen zal de ontwikkelaar gestimuleerd worden om risico's te nemen en druk opvoeren naar een sterk te verdichten project.
- Bij effectieve realisatie van sterk verdichte projecten zal de perceptie van de grondprijs van een naburig perceel bijgesteld worden naar boven, waardoor vanuit dit denken terug een sterk verdicht project vanuit een financiële verwachting gewenst zal zijn.
- Zo ontstaat een vicieuze cirkel.

Kleine en middelgrote binnengebied zijn vanuit hun eigenheid en ligging doorgaans minder evident te verdichten en te ontsluiten. De te onderzoeken ambities wensen ook een versterkte verdichting in binnen gebieden terug te dringen.

Hierdoor zullen binnengebieden doorgaans een lagere grondwaarde kennen dan de gemiddelde grondwaarde in Gent en zonder meer dan ontsloten percelen.

Figuur 6: grondwaarde in binnengebieden worden bepaald door minder dicht programma

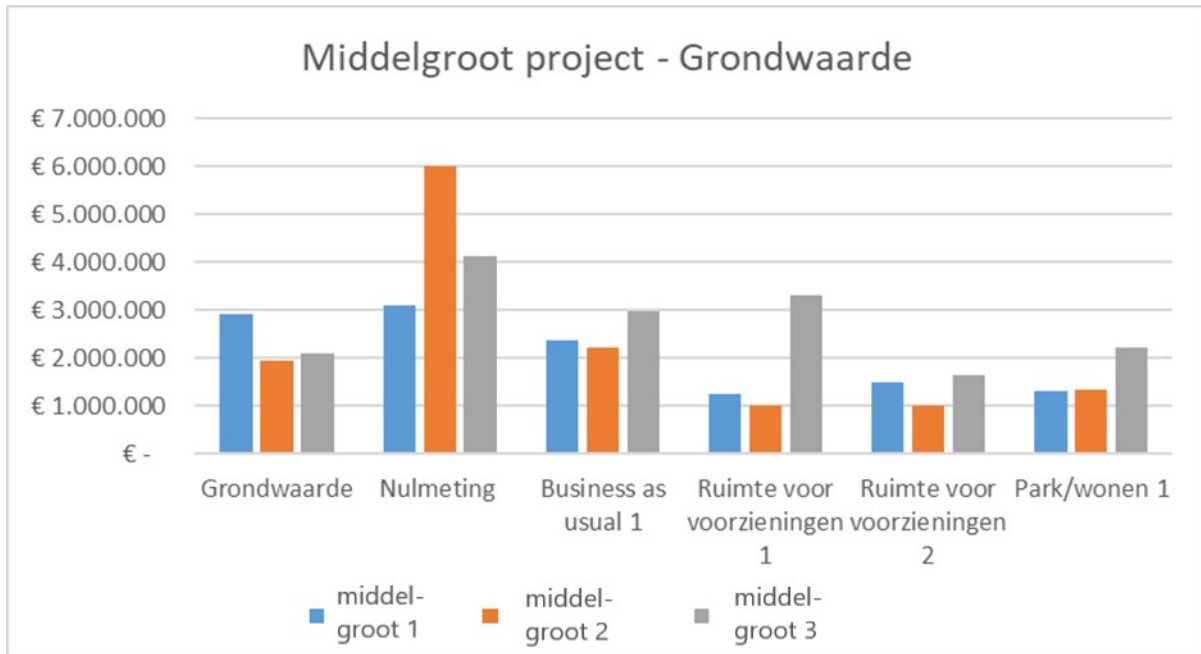
Ontpitten vs. Verweven



De grondwaarde voor een project met 'Ruimte voor Voorzieningen' kan in de dezelfde grootteorde liggen dan een project 'Park en Wonen'.

Daarentegen zal een werklocatie een beduidend hogere vloeroppervlakte en footprint innemen dan een park woonlocatie, ca. dubbele m² BVO.

Project beweegt pas als de nulmeting lager ligt dan een herontwikkeling



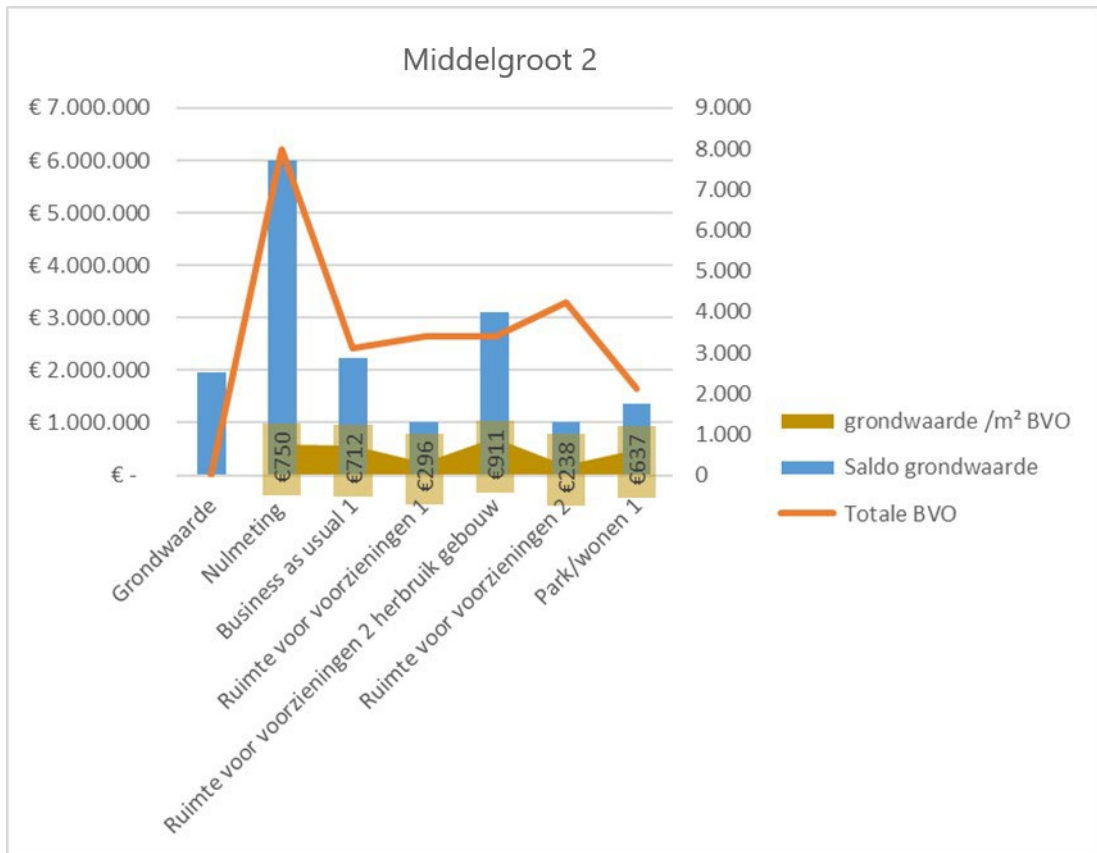
Een herontwikkeling van de site zal pas plaatsvinden als de 'huidige waarde/nulmeting' voldoende laag is of het volume in de herontwikkeling voldoende hoog is.

De nulwaarde, zijnde de waarde van de huidige invulling van de site, wordt hoofdzakelijk bepaald door de toekomstige bruikbaarheid van de gebouwen. Deze wordt enerzijds bepaald door de bouwkundige toestand van het gebouw, bv. Stabiliteit, lichtinval, plafondhoogtes, ... en de draagkracht van de omgeving voor het potentiële programma op de site, mobiliteit, afzetmarkt, ...

Uit de analyse lijken parkeergarages op heden bijzonder lucratief waardoor de herontwikkeling vertraagd zal worden, behoudens een zeer verdicht programma kan gerealiseerd worden. De case 'middelgroot 1' is hiervan een voorbeeld.

Leegstand van gebouwen zal het kantelmoment voor herontwikkeling versnellen. Deze panden komen zeer snel op de radar van projectontwikkelaars. Om beleid te voeren om dergelijke sites is het te adviseren om ook vanuit de stad dergelijke sites proactief op te sporen.

Herbruik als succesfactor



Op sites met een bestaande dense bebouwing zal in een herontwikkeling (afbraak en nieuwbouwproject) niet eenvoudig gelijkaardige grondinnames en volumes gerealiseerd kunnen worden.

Indien de gebouwen nog bruikbaar zijn, zal vanuit financieel standpunt van de eigenaar het steeds interessanter zijn indien de gebouwen (deels) herbruikt kunnen worden.

De gebouwen dienen in een dergelijk scenario voldoende kwaliteiten te bevatten en de omgeving dient geschikt te zijn voor (grotere) werklocaties.

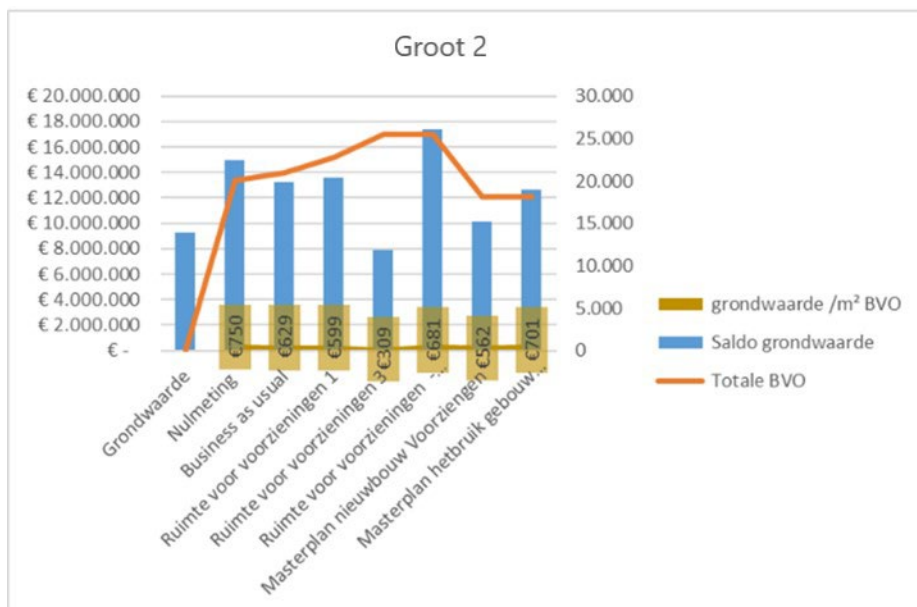
De case 'middelgroot 2' en de case 'groot 2' lijken sites waar de potentie om gebouwen '(deels) te herbruiken onderzocht dient te worden.

Indien werk- en/of gemengde locaties wenselijker zijn dan zuivere woonontwikkelingen zal het herbruik van de gebouwen een kritische succesfactor zijn, evenwel afhankelijk van de bouwtechnische eigenschappen van het gebouw en draagkracht van de buurt.

Binnen een stedelijke context zal identiteit van de site en een juiste mix van functies bijdragen tot het succes. Een masterplan aanpak lijkt in deze aangewezen, ook voor dergelijke middelgrote projecten.

De stad kan hierin een sturende rol opnemen indien de sites tijdig gedetecteerd worden en hierop een visie en traject op ontwikkeld kan worden.

Bij voorkeur wordt deze reeds opgestart voor een woonontwikkelaar het gebied verworven heeft.



Andere vorm van ontwikkeling is noodzakelijk

Traditioneel is de ontwikkelingsmarkt verdeeld onder 3 types ontwikkelaars:

- De woon-ontwikkelaar, evt. met beperkte voorzieningen, werklocaties
- KMO- ontwikkelaar
- Retail ontwikkeling

De grote verweven sites zullen een aanpak vragen voor een gemengde ontwikkeling. Deze is nieuw voor deze 3 types ontwikkelaars. Zij beschikken immers voornamelijk over kennis, ervaring en interesse van een beperkt deel van de gemengde invulling.

Binnen een stedelijke context wordt de ontwikkeling van werklocaties als risicovoller ervaren dan woonlocaties, waardoor bij gelijklopende inkomsten eerder gekozen zal worden voor wonen.

Op de middelgrote sites lijkt het werkbaarder om een keuze te maken op site niveau voor hoofdzakelijk 'Park en Wonen' of hoofdzakelijk 'Verweven werklocaties'. De huidige ambities lijken op financieel vlak gelijk te stellen. Vanuit het gepercipieerde risico zal eerder de keuze voor wonen genomen worden. Ondersteuning vanuit de stad om inzage te geven in de potenties van en vraag naar werklocaties kan deze perceptie mogelijk ombuigen

Sociale woningen vs. Marktwoningen

Invulling van middelgrote en grote sites met sociale woningen zullen omwille van de lagere verhouding park/wonen een gelijkaardige grondopbrengst kennen als marktwoningen e, ruimte voor voorzieningen, evenwel in de veronderstelling dat de huidige gebouwen niet langer herbruikbaar zijn.

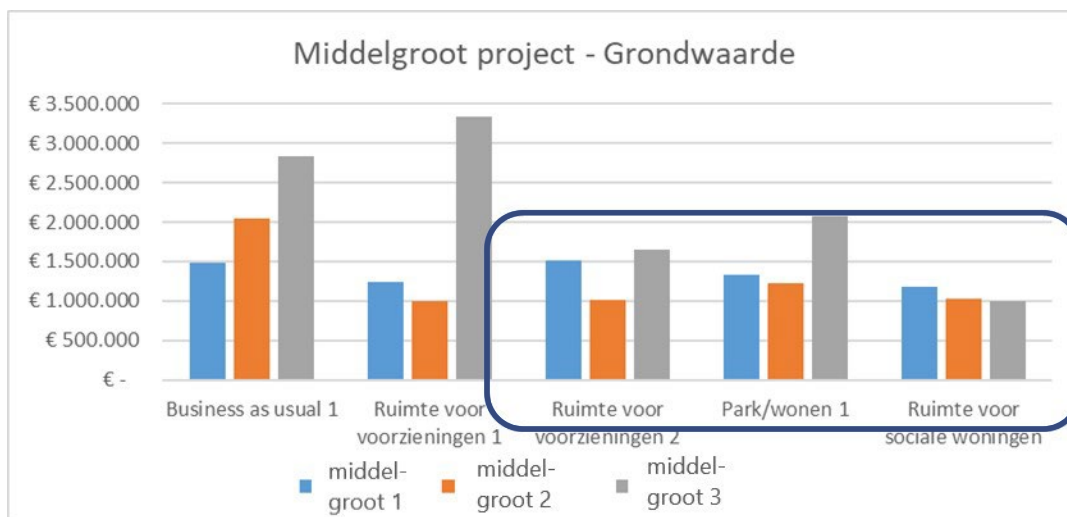
Vanuit een zuiver financiële benadering opent dit de mogelijkheid om in functie van specifieke sites het gesprek aan te gaan ifv een toekomstige invulling.

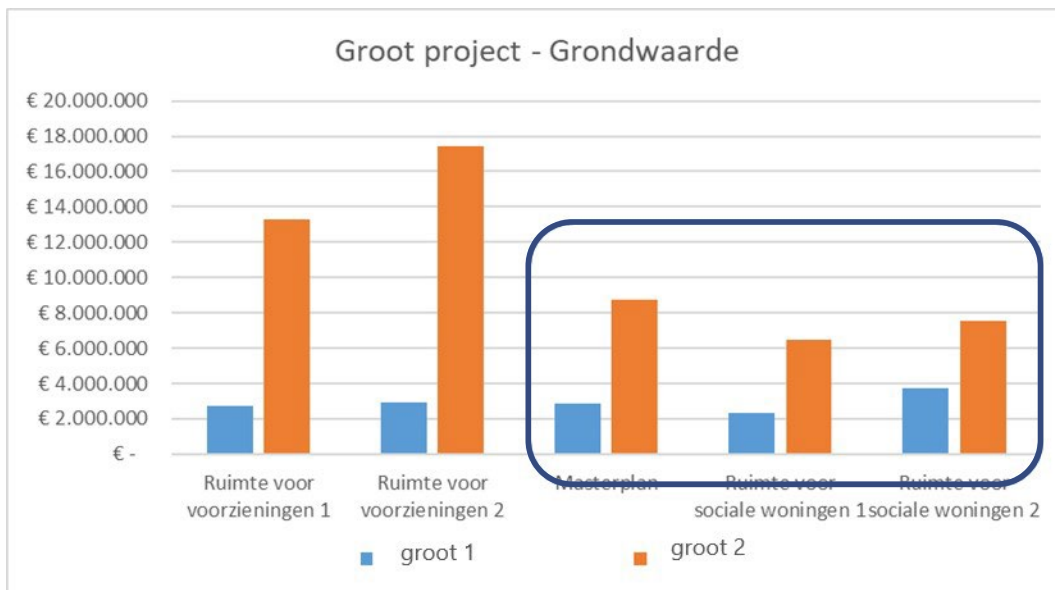
Het is belangrijk dat voor de middelgrote sites deze gesprekken aangegaan kunnen worden met de originele eigenaar vooraleer een (woon)ontwikkelaar een grondpositie heeft ingenomen. Zodra een ontwikkelaar aan tafel zit zal hij, vanuit zijn eigenheid, eerder sturen naar een klassieke woonontwikkeling.

Op de grote sites zal een globale en gemengde visie ontwikkeld dienen te worden. Hierbij kan een ontwikkelaar een partner zijn.

Zonder meer betreft het in alle gevallen een site specifieke afstemming met de verschillende actoren.

De vooropgestelde ambitie geeft een kader om een goede mix bespreekbaar te maken, gezien zowel ruimte voor voorziening, park en wonen en ruimte voor sociale woningen een gelijkaardig financieel profiel hebben.





BESLUIT

Het vooropgestelde kader biedt een aantal uitgangspunten aan die financieel vergelijkbaar kunnen zijn:

- Ruimte voor voorzieningen
- Park en wonen
- Ruimte voor sociale woningen

In de perceptie van in invulling van deze drie uitgangspunten liggen wel grote verschillen en tegenstrijdigheden:

- Het verkoop- en plaatsingsrisico van voorzieningen en werklocaties wordt als risicovoller ervaren. Ondersteuning, voorzien van data en **matchmaking** door de lokale overheid kunnen voor betere inzichten zorgen
- Sommige invullingen zullen **'ten koste van' openbaar groen** gaan. Werklocaties zullen voor een gelijkaardig financieel rendement een grote inname van het gebied vragen. In beperktere mate zal dit ook het geval zijn bij sociale woningen. Project specifiek zullen hierin keuzes gemaakt dienen te worden. Bij voorkeur neemt de lokale overheid hierin zeer vroeg reeds proactieve stappen
- De **eigenheid van de grondeigenaar** is bepalend voor de invulling. Indien een woonontwikkelaar reeds een grondpositie genomen heeft, zal eerder gestuurd worden naar een woonontwikkeling, startende van een wit blad. Het is aan te raden om voor de middelgrote binnengebieden, op heden in gebruik door 1 actor als werklocatie, tijdig overleg te plegen rond de herinvulling van de site. Vanuit zijn visie zullen de 3 pistes 'gelijkwaardiger zijn, dan vanuit de visie van een woonontwikkelaar.
- Er wordt aangehaald dat er nood is aan werklocaties. Het lijkt aangewezen om deze nood meer concreet te maken, te **staven met cijfers** en als lokale overheid een **faciliterende regierol** op te nemen om **vraag een aanbod samen te brengen**.
- **Hergebruik van bestaande gebouwen** is een belangrijke kritische factor voor invullingen als werklocaties. Eenmaal afgebroken ivf een herontwikkeling, verliest om verschillende redenen deze invulling veel van haar rentabiliteit en wenselijkheid. Ook hier is vroegtijdig herbruikbare sites, lees voor deze komen leeg te staan, detecteren en hiervoor samen met de eigenaar naar herinvulling op zoek gaan een opportuniteit voor de lokale overheid voor verweven werklocaties.
- Op de grote sites biedt **het vooropgestelde kader een aantal handvaten** om samen met de ontwikkelaar op zoek te gaan naar een gemengde wenselijke invulling en een evenwicht te vinden tussen markt wonen, sociale huisvesting, voorzieningen en werklocaties. Het kader dient in die mate afdwingbaar zijn dat een klassieke dicht bebouwd woonproject geen optie is. Dit zal immers steeds het meest rendabele scenario zijn voor de private partij.