

Concessiemodel versus Joint Venture model

Concessiemodel

Bij dit model gelden de volgende aandachtspunten:

Financieel effect (Geld)

Gelet op een aantal aspecten:

- Gemeente kan goedkoper geld lenen dan het bedrijfsleven;
- Gemeenten aanspraak kunnen maken op subsidies (bijvoorbeeld kleine infrastructuur) waar het bedrijfsleven geen aanspraak op kan maken;
- De winstmarge voor de ontwikkelende partij (hoewel die vaak zit in de ontwikkeling van de woningen) zal bij een concessiemodel doorgaans niet de optimale opbrengst worden gehaald zoals die bij zelfrealisatie gerealiseerd kan worden.

Effect op de planning (Tijd)

Indien de gemeente de gronden als concessie verkoopt heeft de gemeente geen invloed meer op de planning buiten haar eigen activiteiten (toetsen en beoordelen plannen). De marktpartijen lopen het risico op de grondexploitatie en eventuele vertraging.

Effect op de risico's

Het risico op de ontwikkeling wordt volledig bij de marktpartijen neergelegd. Dit stelt de gemeente echter niet vrij van haar verantwoordelijkheden. De risico's zullen goed moeten worden geborgd in de te sluiten overeenkomst en waar mogelijk voorafgaand aan de samenwerking moeten worden onderkend/geëlimineerd (o.a. door middel van onderzoeken) om tot een goede overeenkomst te komen.

Effect op de kwaliteit

Bij het concessiemodel zal de gehele planuitwerking door de marktpartijen worden uitgevoerd. De gemeente heeft hierbij dan ook minder invloed op deze planuitwerking. Deze invloed is dan in feite beperkt tot het toetsen van de plannen aan het beleid van de gemeente en de wettelijke kaders (o.a. bouwbesluit).

Effect op de gemeentelijke organisatie

Het voordeel van het concessiemodel is dat de gemeentelijke organisatie niet verantwoordelijk is voor de gehele uitvoering. Dit betekent echter niet dat dit geen tijd meer vraagt van de organisatie, maar is wel minder doordat dit is beperkt tot een toetsende rol.

Joint Venture Model

Samenwerkingsmodel / joint venture model

Bij het samenwerkingsmodel / joint venture model zullen beide partijen samen een grondexploitatie voeren waarbij de volgende aandachtspunten gelden:

Financieel effect (Geld)

Het effect van dit samenwerkingsmodel is dat de gemeente naast de inbrengwaarde ook participeert in een mogelijk positief of negatief resultaat op de grondexploitatie. Daarnaast biedt het de gemeente de mogelijkheid om naar rato van de ingebrachte gronden de bouwrijpe kavels (bouwclaims) uit te nemen en zelf te verkopen aan andere partijen dan BPD/ZeeMan. Door concurrentie te creëren kan mogelijk een hogere opbrengst worden gerealiseerd en/of meer aan bepaalde beleidsmatige wensen worden voldaan (denk aan particulier opdrachtgeverschap of CPO). Een voordeel van de samenwerking is tevens dat de gemeente goedkoper kan financieren bij de BNG dan dat de marktpartijen kunnen aanbieden in een concessie model. Tevens kan de gemeente subsidie krijgen in het kader van de subsidieregeling kleine infrastructuur. Dit zal een positief effect hebben op de grondexploitatie.

Effect op de planning (Tijd)

Naast het sluiten van een overeenkomst (wat in beide vormen van samenwerking zal moeten gebeuren) moet er bij een joint venture ook een nieuwe entiteit worden opgericht (BV/CV). Ondanks dat dit vaker gebeurt kost dit in de praktijk extra tijd. Ook na de oprichting kan er verdere vertraging in de planvorming ontstaan omdat meerdere partijen (met soms tegengestelde belangen) moeten samenwerken. Dit kan leiden tot meningsverschillen, waardoor vertraging in de planvorming kan ontstaan.

Effect op de risico's

Het risico op de ontwikkeling wordt gedeeld met de marktpartijen (50/50). Het risico is groter dan in het concessiemodel. De gemeente heeft nog geen ervaring met dit model. Dit laat zich ook als een risico kwalificeren.

Effect op de kwaliteit

Het voordeel van de joint venture is dat gedurende de gehele planuitwerking de gemeente invloed kan uitoefenen op de planuitwerking. Deze invloed is aan beperking onderhevig omdat de gemeente als aandeelhouder van de BV/CV ook het belang van het bedrijf moet nastreven.

Effect op de gemeentelijke organisatie

Het voordeel van de joint venture is dat de gemeentelijke organisatie de planvorming samen doet met de marktpartijen en de expertise van beide partijen kan worden benut. In de praktijk betekent dit niet dat de werkzaamheden exact 50/50 kunnen worden verdeeld, maar dat er ook extra werkzaamheden bij komen zoals het inrichten en directievoering van de BV/CV (veelvuldig overleg, administratie, accountantscontrole etc).