

Privaat-gestuurde gebiedsontwikkeling



Dr. ir. Erwin Heurkens

Praktijkcongres Gebiedsontwikkeling, Amersfoort, 7 November 2017

Content

Privaat-gestuurde
gebiedsontwikkeling

Internationale voorbeelden

Publieke en private rollen

Conclusies



Privaat-gestuurde gebiedsontwikkeling



Bristol Harbourside (Crest Nicholson)

Ontwikkelaar-gestuurde gebiedsontwikkeling



Bristol Harbourside

Lessen

1. Wervende coalitie/partnership:
 - KvK, grondeigenaren, overheid
 - financieel en maatschappelijk draagvlak (vooraf)
2. Slimme financiering:
 - maatschappelijk (lotterij) fonds
 - private match-funding (Crest)



Belegger-gestuurde gebiedsontwikkeling

Barangaroo South
(Lendlease)



Barangaroo South

Lessen

1. Ontwikkellende belegger:
 - integrale ontwikkelvisie
 - lange termijn rendement
2. Duurzaamheid & rendement:
 - waterneutraal gebouw
 - voorbij 'compliance': niet wachten op publieke regels, zelf investering/exploitatie risico beperken, toenemende vraag huurders & beleggers



Seattle South Lake Union
(Vulcan Real Estate)

Bedrijf-gestuurde gebiedsontwikkeling



Seattle South Lake Union

Lessen

1. Vulcan filantropisch bedrijf:
 - maatschappelijk verantwoord ondernemen (CSR)
 - eigen identiteit gebied, geen franchise winkels
2. Slimme regulering/financiering:
 - up-zoning & ontwikkelbijdrage
 - bebouwingshoogte/-dichtheid > private investering plots



Particulier-gestuurde gebiedsontwikkeling

New York High Line
(Friends of the High Line)



Highline New York

Lessen

1. Maatschappelijk initiatief:
 - stichting Friends of the Highline
2. Beheer & herontwikkeling:
 - stichting beheert namens gemeente (regels)
 - mixed-financiering/budget:
 - crowdfunding
 - publieke subsidies
 - private donoren/fondsen (3e fase volledig)



Rol publieke partijen

<i>Planning Instrument</i>	<i>Type Instrumenten</i>	<i>Voorbeeld</i>
Vormen (Kaderstellen Beleidsmatig) (creëren van gebiedspotenties)	• Ruimtelijke (bovenplanse) ontwikkelingsplannen en investeringen • Publiekrechtelijke plannen en beslissingen (deel)gemeente • Beleidsplannen en -nota's	• Besluit tot aanleg infrastructuur of groenvoorzieningen • Bestemmingsplan, beheers-verordening, projectbesluit • Stadsvisie, Woonvisie
Reguleren (Kaderstellen Wettelijk) (afbakenen van gebiedspotenties)	• Kaders bovengemeentelijke overheden en -organen • Regulering via contracten of (bilaterale) overeenkomsten	• Structuurvisies, algemene regels, verordeningen, wet- en regelgeving • Convenanten, regionale afspraken
Stimuleren (Initiëren) (vergroten van gebiedspotenties)	• Financiële of fiscale maatregelen/prikkels • Risicodragende overheidsinterventie.	• Subsidies of kortingen (bijv. op grondprijzen) • Actieve verwerving, investering, of deelname in samenwerking.
Faciliteren (Activeren) (verkennen van gebiedspotenties)	• Actor-netwerk relaties • Sociaal kapitaal	• Arena's/netwerken voor interactie • Samenwerkingsverbanden/partnerships (Bewerking van) Adams et al. (2005)

Rol private partijen

Leiding/richting geven

1. Initiëren (plannen)
 - unsolicited proposals
2. Investeren (langere termijn):
 - rendement: exploitatie & beheer
3. Verduurzamen (strategie):
 - bedrijfs- & gebiedsstrategie
4. Samenwerken (veelzijdig):
 - informele coalities (draagvlak)
 - formele pps (ontwikkeling)



Discussiepunten

Anglo-Saksische principes > Nederlandse gebiedsontwikkeling

Rol publieke partijen:

- Bestemmingplannen: flexibiliteit of strakke kaders?
- Openbare ruimte: privaat beheer gewenst, waar?

Rol private partijen:

- Beleggende ontwikkelende partijen: aanwezig, kansrijk?
- Duurzaamheid/CSR: integraal in bedrijfsstrategie?

Publiek-private samenwerking:

- Informele coalities: intenties, vertrouwen, condities?
- Formele concessies: incl. duurzaam, exploitatieve, beheer?

Dank voor uw aandacht

