

Gebiedsontwikkeling in Nederland

- Vaak ontwikkelende beleggers of combi's van ontwikkelaars en beleggers
- Integrale ontwikkeling vraagt veel van markt en overheid
 - PPS / samenwerking
 - Rol overheid
 - Rol marktpartijen
- **Samenwerking:** andere rolverdeling is moeilijk; vertrouwen over en weer nodig voor flexibiliteit. En: integrale plannen maak en voer je uit in kleine hechte teams.
- **Overheid:** Regie voeren en de regie delen; andere werkwijze; meer besef van projectexploitatie. Echter: bescheiden rol past (grotere) gemeenten niet.
- **Markt:** Het juiste DNA voor 'overheidsvervangende rol'. Lange termijn visie op markt, kwaliteit in brede zin (ruimtelijk, programmatisch, economisch, org-ware), lange financiële polsstok.

- Markt:
 - Bouwer meestal korte termijn blik (1-3 jaar)
 - Ontwikkelaar meestal middellange termijn blik (3-6 jaar)
 - Belegger meestal lange termijn blik (10-20 jaar)
 - Er zijn weinig ontwikkelende beleggers die grote projecten aankunnen
 - Vaak consortium van ontwikkelaar en belegger. Maar niet iedere ontwikkelaar en belegger heeft het in zich om te gaan voor kwaliteit
 - 'maken wat nu verkoopt', 'spreadsheetmannetjes'
- Kansen liggen in integrale ontwikkeling
 - Echt goede openbare ruimte, juiste programmering (zoet en zuur), investeren in kwaliteit die zich terugbetaalt op de langere termijn

















