

RIJKSONTWIKKELBEDRIJF: EEN REFLECTIE VOORAF

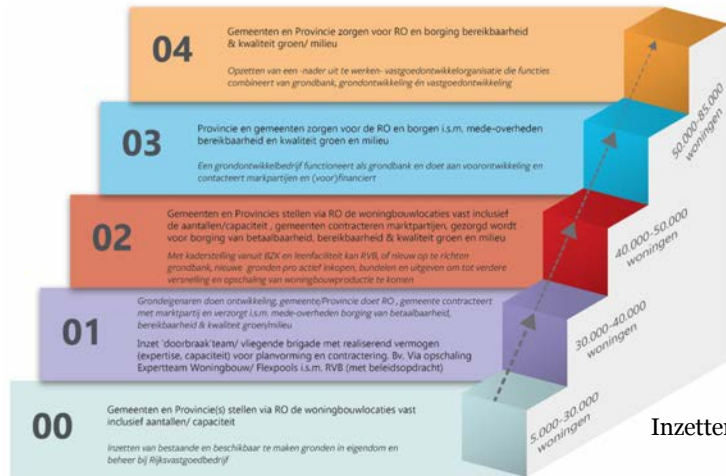
Prof. dr. Co Verdaas
Dr. ir. Tom Daamen
Ir. Simon van Zoest

10-12-20



**Leerstoel
Gebiedsontwikkeling**

Woningbouwversnelling door Rijksregie: 5 niveaus



Grondbank + grond- én vastgoedontwikkeling

Grondbank + grondontw. + (voor)financiering

RVB (of grondbank) + grondverwerving (leningen)

Expertise/capaciteit voor planvorming en contractering

Inzetten grondeigendom RVB

INTERNATIONALE VERKENNING

STAATSONTWIKKELBEDRIJVEN

Overheidsregie *at an arm's length*

Groslijst Singapore Land Authority, Canada Lands Company, Waterfront Toronto, Korean Land Corporation, Crown Land (Australië), HafenCity Hamburg, Mayoral Development Corporations (VK), Housing and Urban Development Corporation Ltd (India), City & Port Development Corporation (Denemarken), Public Foncier Ile-de-France.

10-12-20



Leerstoel
Gebiedsontwikkeling

MTR HONG KONG

- Opgericht als *Statutory Corporation*
- Opereert op afstand, maar met steun van de staat
- Beursgenoteerd, 75% staatseigendom.

Doel OV-netwerk aanleggen en opereren op basis van zelfvoorzienend principe.

Middelen Grondoverdracht van de staat.

Sinds 1972, sinds 2000 beursgenoteerd.

Bijzonderheid Nu ook actief in Londen, Zweden, Shenzhen en Sydney.



HUDCO INDIA

- Opgericht als *Private Limited Company*
- Beursgenoteerd, 90% staatseigendom

Doel Verstrekken van lange termijn-financiering voor woningbouw en infra (o.a. new towns), expertise inbrengen.

Middelen Staatsleningen (belastingvrij, met garanties).

Sinds 1970, in tijden van grote woningnood.

Bijzonderheid Moet zich richten zich op “de armste delen van de samenleving”.



CANADA LANDS COMPANY

- Opgericht als *Special Purpose Corporation*
- Opereert op afstand van de politiek, zelfvoorzienend
- 100% eigendom van de staat

Doel Commerciële verkoop van eigendommen, met optimale waarde voor de Canadese belastingbetaler.

Middelen Overtollig onroerend goed van de staat.

Sinds 1965, nieuw leven ingeblazen tijdens privatiseringsgolf in jaren 80.

Bijzonderheid Huidige vorm komt voort uit verzelfstandiging van de 'Canadese NS'.



BY & HAVN DENEMARKEN

- Opgericht als *Publicly owned Private Corporation*
- Opereert op afstand van de politiek, zelf-financierend
- Bij oprichting 45% staat, 55% gemeente. Nu 95% gemeente.

Doel Bekostiging ov-infra middels GO (in Kopenhagen)

Middelen Grond van staat en gemeente, *om niet ingebracht*.
Financiering door staatsleningen (met garanties).

Sinds 1992, in een economisch zware periode.

Bijzonderheid Verplicht om marktconform te opereren c.q. opbrengstmaximalisatie na te streven (recent onder druk).
Infra- en gebiedsontwikkeling eerst samen, daarna gesplitst.



CONCLUSIES QUICK SCAN

Principe Overheidsfuncties efficiënt(er) en effectief laten uitvoeren door zelfstandigheid of (gedeeltelijke) privatisering.

Middelen Grond en/of vastgoed, met unieke financieringscapaciteit en (soms) planningsbevoegdheden.

Expertise/capaciteit Eigen regime zorgt voor continuïteit en eigen, unieke kennis- en marktpositie.

Essentie Behartiging van stabiele, publieke lange termijn doelen. Schept zekerheden in ruil voor commitment. Opereert op afstand van de politiek en biedt tegenwicht jegens marktopportunisme.



EFFECTIVITEIT

Norm: daadkrachtig, tijdig (snel)

Actueel: NOVEX

Instrument: Planningsbevoegdheid



ROB?



KWALITEIT

Norm: integraal, samenhang

Actueel: Gezonde verstedelijking

Instrument: Verdienvermogen

Norm: inclusief, prijseerlijk

Actueel: "GREX als flappentap"

Instrument: Subsidie (impuls)

BETAALBAARHEID

Norm: zorgvuldig, afgewogen

Actueel: Participatieve planvorming

Instrument: Procesverantwoording

LEGITIMITEIT



EFFECTIVITEIT



Prestatiegedreven (tempo)
Expertise/capaciteit
Doorzettingsmacht*

Publiek-publieke coördinatie

ROB

Lange termijn (voor)financiering



Waardengedreven (breed)
Monitoring/bijsturing
Investeringskracht (fonds)

BETAALBAARHEID

KWALITEIT



Marktgedreven (innovatie)
Selectief (2 á 3 opgaven)
Uitvoeringsstrategie

Publiek-private coalities

RIA

Lokale afwegingen

Situatiegedreven

Betrokken en transparant
Commitment/draagvlak



LEGITIMITEIT

*ultimum remedium



TU Delft

Leerstoel
Gebiedsontwikkeling

Meer weten? Volg ons!



gebiedsontwikkeling.nu

VRAGEN?

SKG Leerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft

Afdeling Management in the Built Environment (MBE)

Faculteit Bouwkunde (gebouw 8, ruimte 01.West.640)

Julianalaan 134 | 2628 BL

DELFT

gebiedsontwikkeling@tudelft.nl