

De nieuwe positionering van gebiedsontwikkeling

MCD, oktober 2013

**prof. mr. Friso de Zeeuw,
praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU-Delft
directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling**

INHOUD VAN DEZE PRESENTATIE

- positionering gebiedsontwikkeling
- masterplan in verandering
- pps in beweging
- gebieds-, project- en kavelontwikkeling in samenhang
- complete traject gebiedsontwikkeling: van initiatief tot oplevering
- visie op waardecreatie
- vier ingrediënten gebiedsontwikkeling

NIEUWE POSITIONERING VAN GEBIEDSONTWIKKELING

Waarom?

- nu veel verwarring over begrippen
- helder begrippenkader versterkt professie
- ondersteunt keuze positionering van partijen in de keten
- biedt handelingsperspectief
- dwingt tot precisie bij potentiële innovaties
(zoals 'organisch ontwikkelen' en 'nieuwe verdienmodellen')

GEBIEDS-, PROJECT- EN KAVELONTWIKKELING

Onderscheid verscherpen tussen:

1. gebiedsontwikkeling
 - met en zonder masterplan
 - met en zonder publiek/private contractering
2. projectontwikkeling
3. kavelontwikkeling

Want: in de nieuwe realiteit meer geleding en specifieke kenmerken

GEBIEDSONTWIKKELING MET MASTERPLAN (1)

Kenmerken 'masterplan-nieuwe-stijl',
'stip aan de horizon', 'spelregels':

- het verleidelijke verhaal: kernkwaliteiten die het verschil maken
- fysieke structuurelementen
- procesaanpak
- kan basis zijn voor publiek/private contractering, maar hoeft niet per se

GEBIEDSONTWIKKELING MET MASTERPLAN (2)

Het masterplan 'nieuwe-stijl':

- verleidt, geeft richting en bindt partijen
- is flexibel in programma, parcellering, tempo en fasering
- behelst geen uitgewerkt (stedebouwkundig) ontwerp
- maakt realisering 'complete' deelplannen mogelijk
- gaat in op tijdelijke gebruiksmogelijkheden
- bevat een procesaanpak

GEBIEDSONTWIKKELING MET MASTERPLAN (3)

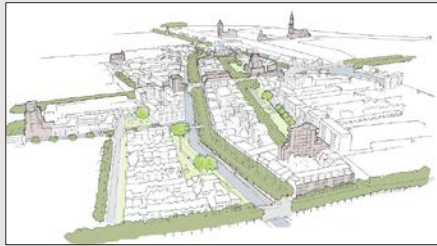
Het masterplan 'nieuwe-stijl':

definieert en - waar nodig - lokaliseert fysieke structurelementen:

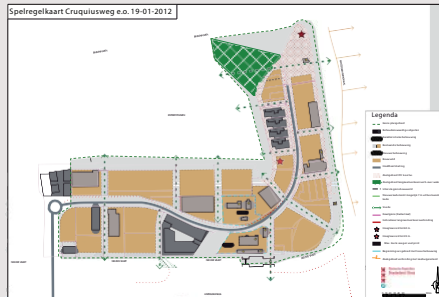
- ondergrond en water(huishouding)
- hoofdinfrastructuur en openbaar vervoer-ontsluiting
- groenstructuur
- energie-infrastructuur
- karakteristieke elementen (bijvoorbeeld historische bebouwing)
- voorzieningen
- fysieke, beleidsmatige en financiële belemmeringen

indiceert hoe investeringen (uitgaven) zich gaan verhouden tot opbrengsten (cash flow)

VOORBEELDEN



Spoorzone (Delft),
met 'stedenbouwkundig masterplan-nieuwe-stijl'



Cruquius (Amsterdam), *met 'spelregelkaart'*



Waalfront (Nijmegen), *met 'masterplan 1.2'*

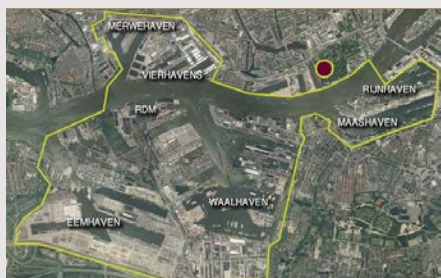
VOORBEELDEN



Bloemendalerpolder (Weesp/Muiden),
met 'essentiekaart'



Laakhaven-West (Den Haag),
met 'stedenbouwkundig raamwerk'

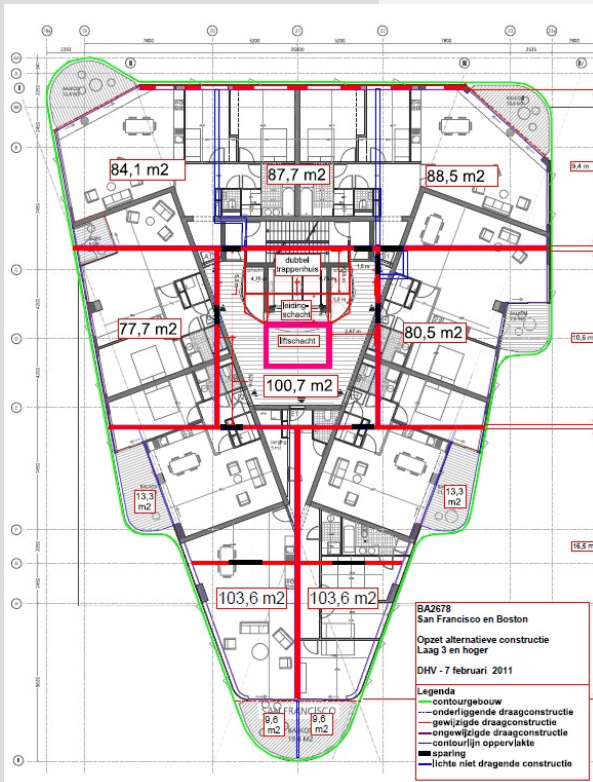


Stadshavens (Rotterdam),
met 'dashboard'

DYNAMIEK IN PUBLIEK-PRIVATE AFSPRAKEN

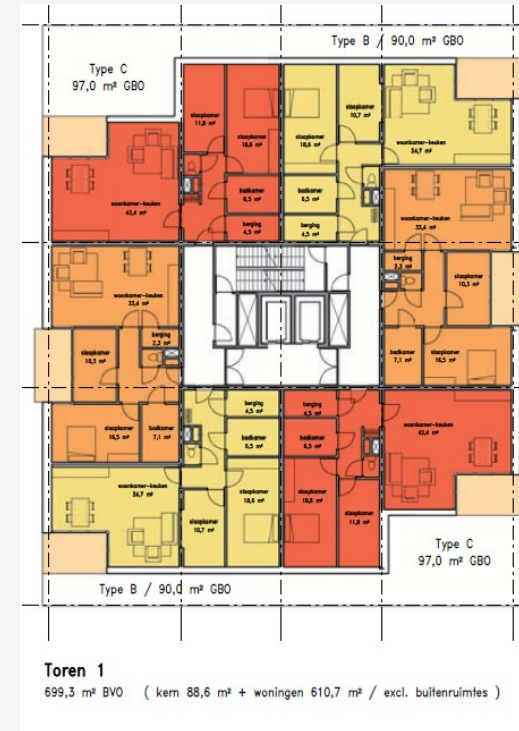
- Aanpassing van bestaande contracten
wijzigingen hebben betrekking op:
 - programmering, ontwerp, fasering
 - (grond)prijzen, financiering, risicotoedeling
 - deelnemende partijen
- Ontbinding van bestaande contracten
veelal betreft dit het zgn. ontgemmen
- Nieuwe contracten
 - in de bekende samenwerkingsmodellen
 - veelal in aangepaste 'light'-vorm
 - met globaler plan, meer fasering, marktgerichter

ROTTERDAM – WILHELMINAPIER (1)



Oud

- Zeer duur
- Utilitaire uitstraling
- Ondergronds parkeren
- Moeilijke plattegrond



Nieuw

- Goede prijs/kwaliteit
- 100% woningbouw
- Bovengronds parkeren
- Mooie plattegrond

ROTTERDAM, WILHELMINAPIER (2)

- marktvraag 'Klant' (HAL/Vesteda) als 'verleidelijk verhaal'
- commitment aan voorkant door wethouder Karakus
- scherp kader voor ontwerp en kostenefficiënte engineering
- nieuw samenwerkingsarrangement opgetuigd
- kostenbewust ontwikkelen is leidraad

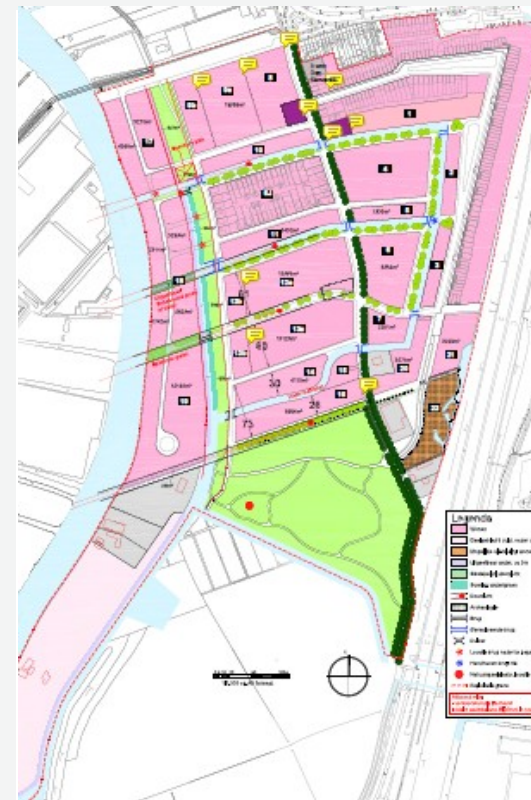
cruciaal: stakeholdersmanagement
(commitment op bestuurlijk niveau, alle betrokken partijen)

OEGSTGEEST AAN DE RIJN (1)



Oud

- GREX 100% - Gemeente
- VEX 100% - Bouwfonds (Dura)
- 'Vecht' model VEX met ingewikkelde grondprijnsformule en onheldere afspraken



Nieuw

- GREX 50-50% - Gemeente/BF
- VEX 100% - Bouwfonds
- Heldere afspraken residueel o.b.v. vast risico percentage

OEGSTGEEST AAN DE RIJN (2)

- historisch complexe set samenwerkingsafspraken
- zorgen gemeente over risico's en kansen locatieontwikkeling
- inbreng kennis en kunde Bouwfonds 'voorwaarts'
- flexibeler planopzet
- vereenvoudigde afspraken Bouwfonds-gemeente & Bouwfonds-Dura

cruciaal: globaal en flexibel masterplan + vereenvoudigen samenwerkingsarrangement

PROJECTONTWIKKELING

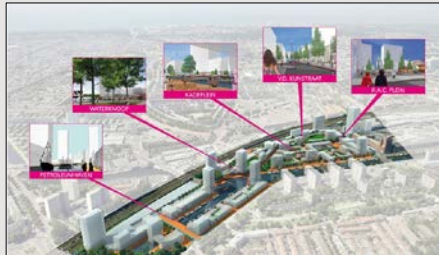
- kleinere eenheden dan voorheen
- 'time to market' essentieel
- realisatie kan worden gefaseerd
- maar: voor de beleving van mensen: compleetheid vereist
indicatie compleet buurtje: 40 à 80 woningen

KAVELONTWIKKELING

- particulier opdrachtgeverschap
(wonen; bedrijven; winkels)
- initiatieven van bestaande bedrijven
voor vernieuwing/uitbreiding op hun terrein;
dus ook transitieprojecten
- begrip 'organisch ontwikkelen' is hier vaak adequaat



Havenkwartier, Deventer



Laakhaven, Den Haag



Schieblok, Rotterdam



Tabaksteeg, Leusden
(Toepassing Brummelhuis-concept)



- vrijwel altijd met een masterplan

en

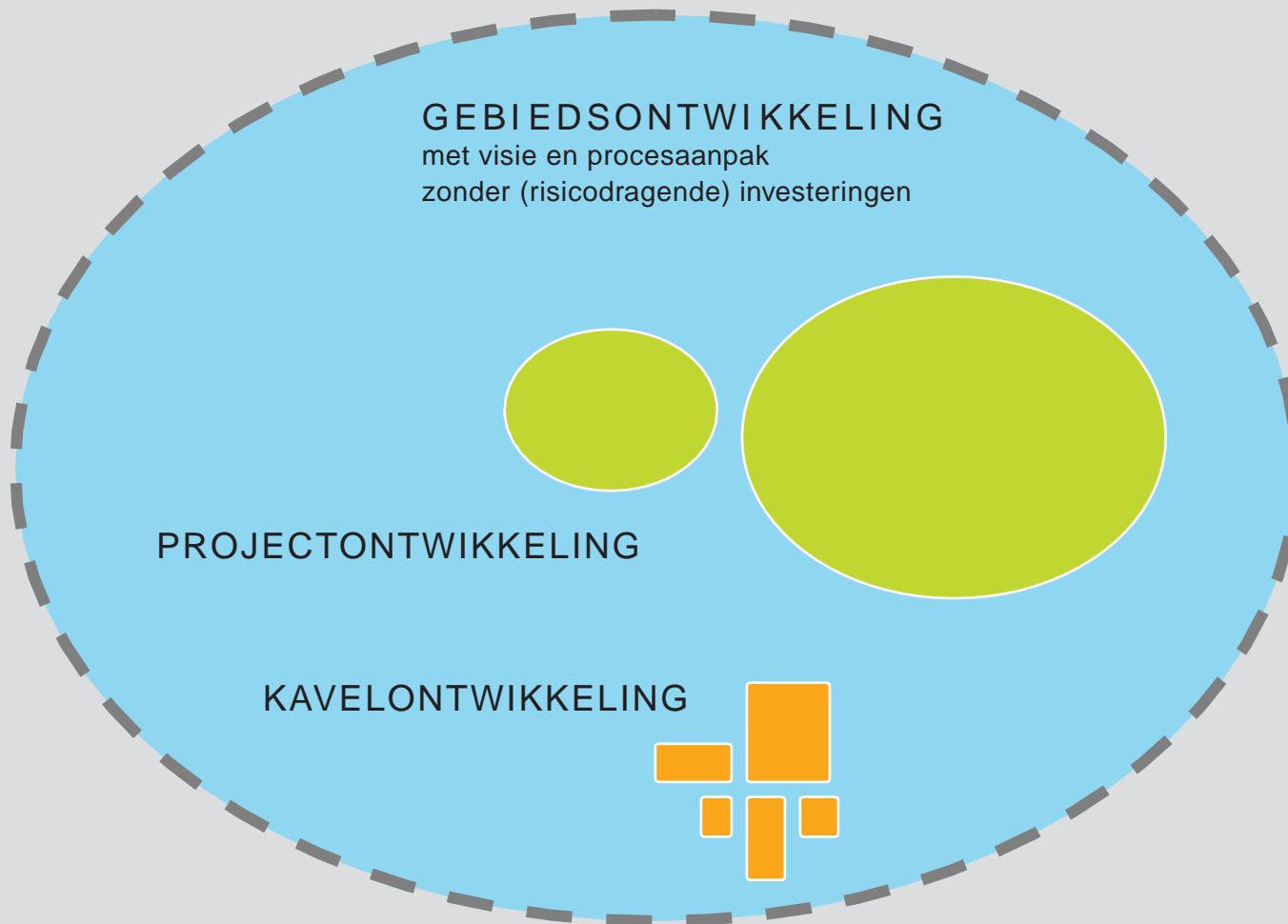
- grondexploitatie

en/of

- publiek/private contractering

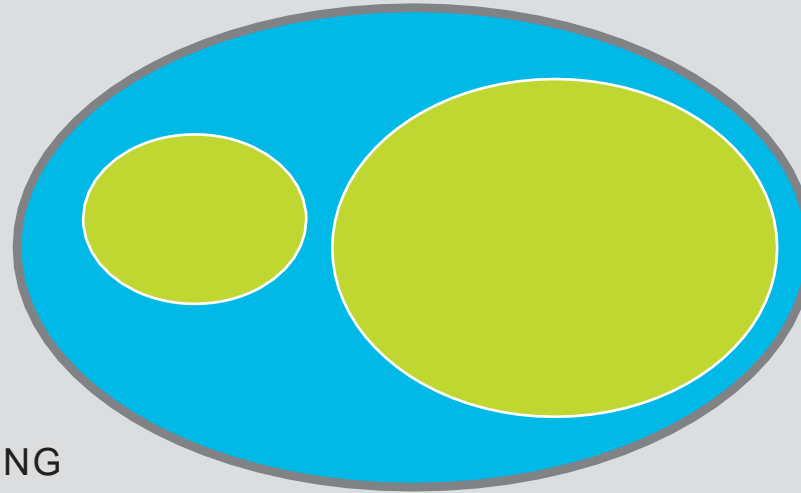
en/of

- 'gebieds-businesscase'



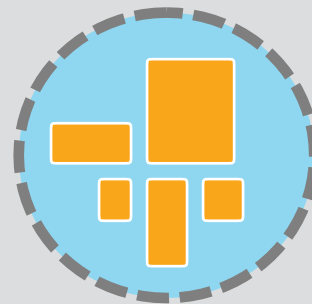
- visie (soms een masterplan)
- procesaanpak
- optie: stimulerende (financiële) interventies
- geen grondexploitatie

PROJECTONTWIKKELING



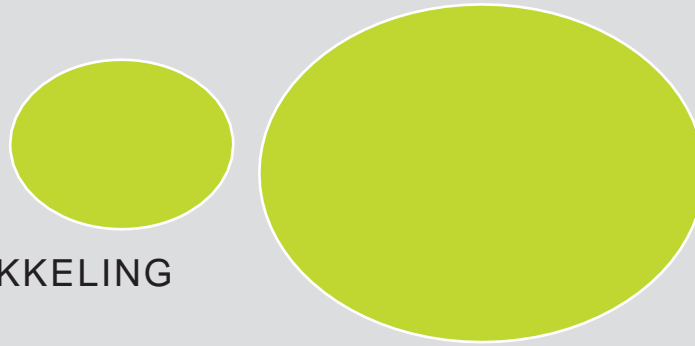
Gebiedsontwikkeling
(met grondexploitatie) met
daarbinnen beperkt aantal
projectontwikkelingen

KAVELONTWIKKELING



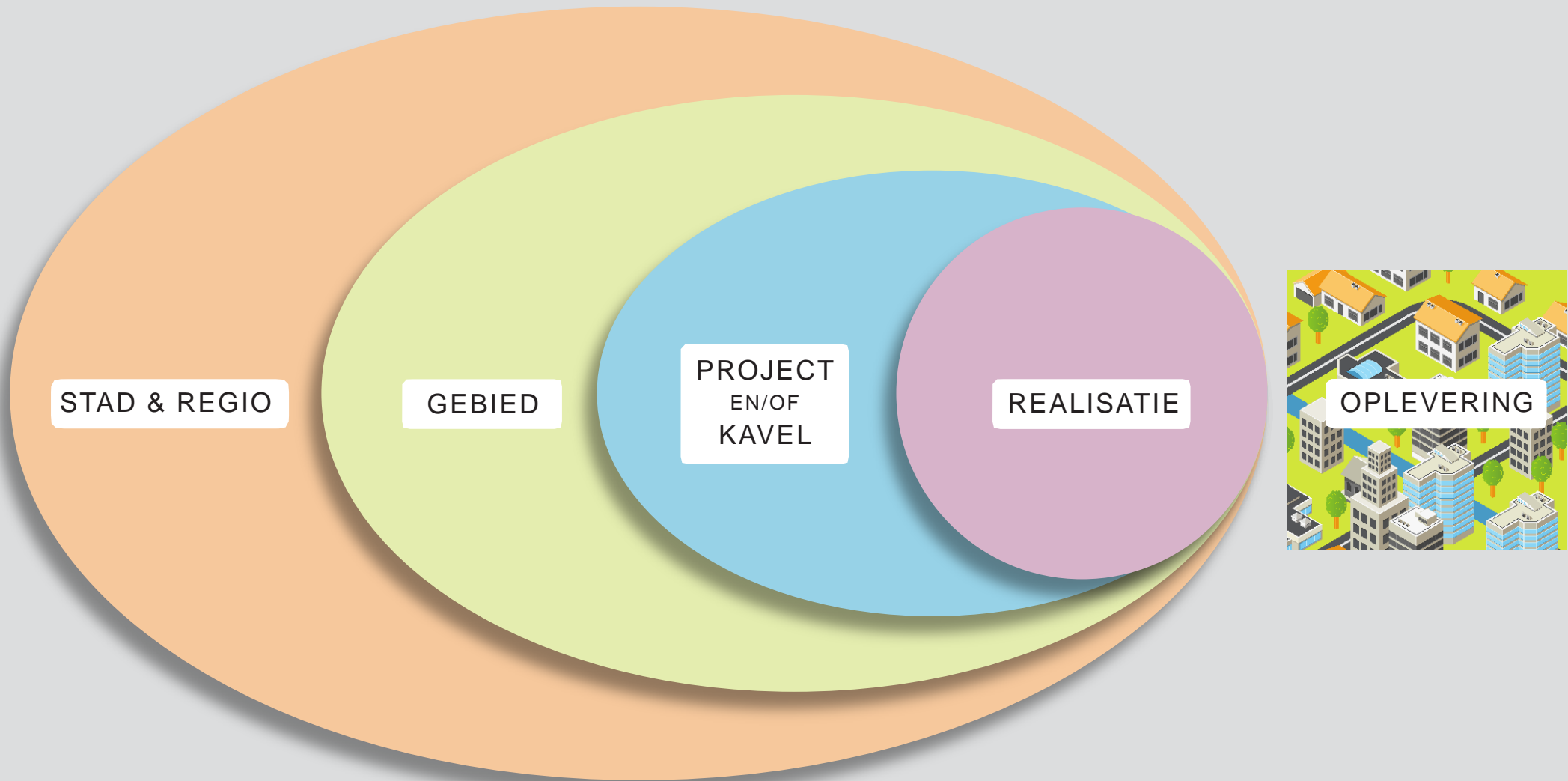
Overheid of eigenaren
coördineren en stimuleren
samenhang in individuele
kavelontwikkeling

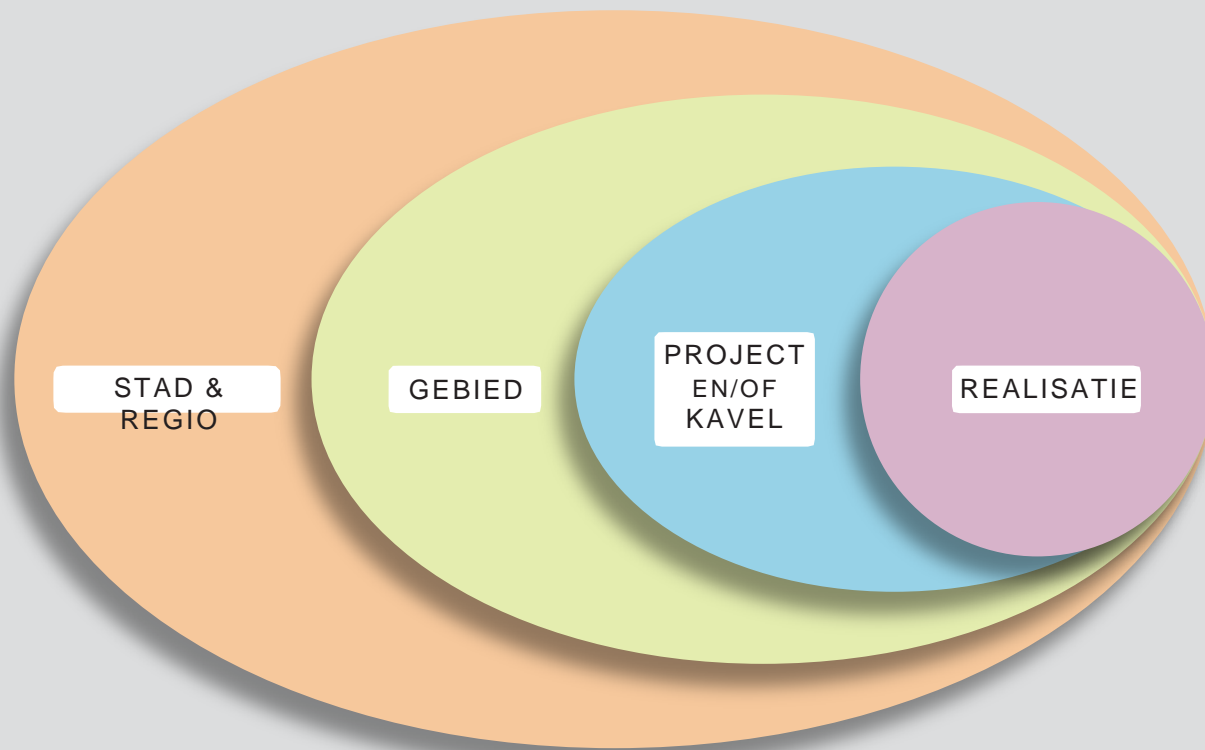
PROJECTONTWIKKELING

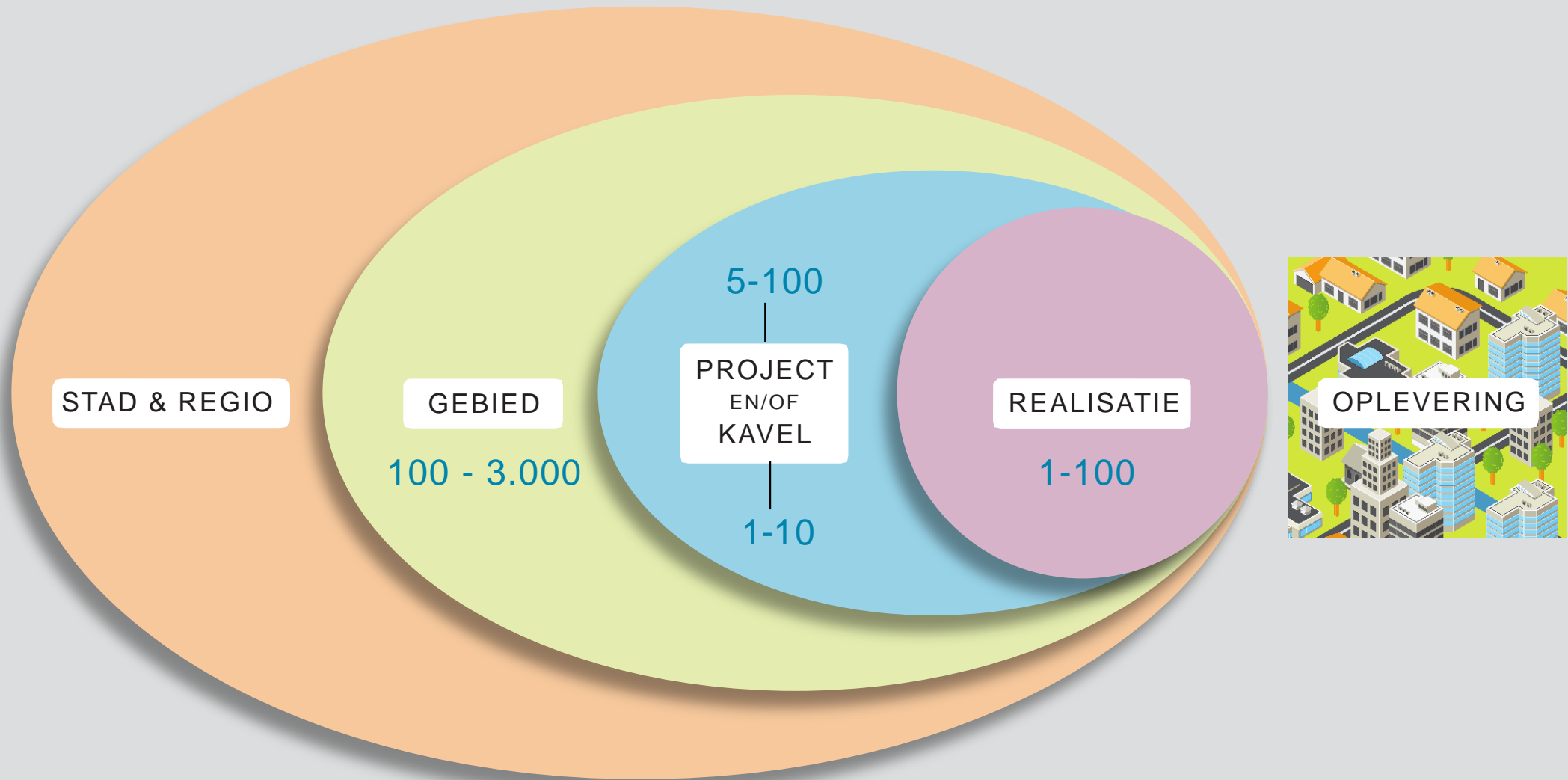


KAVELONTWIKKELING

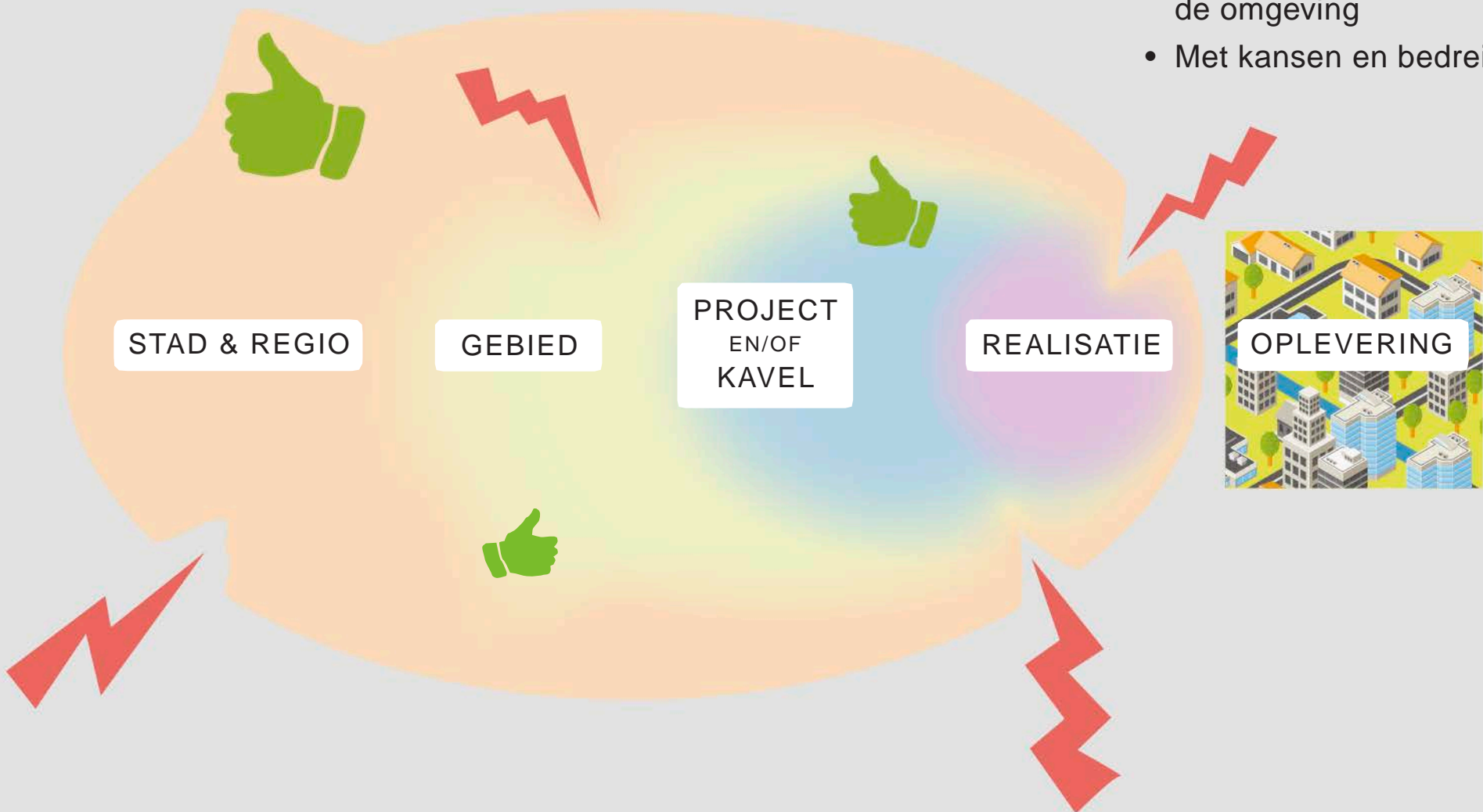


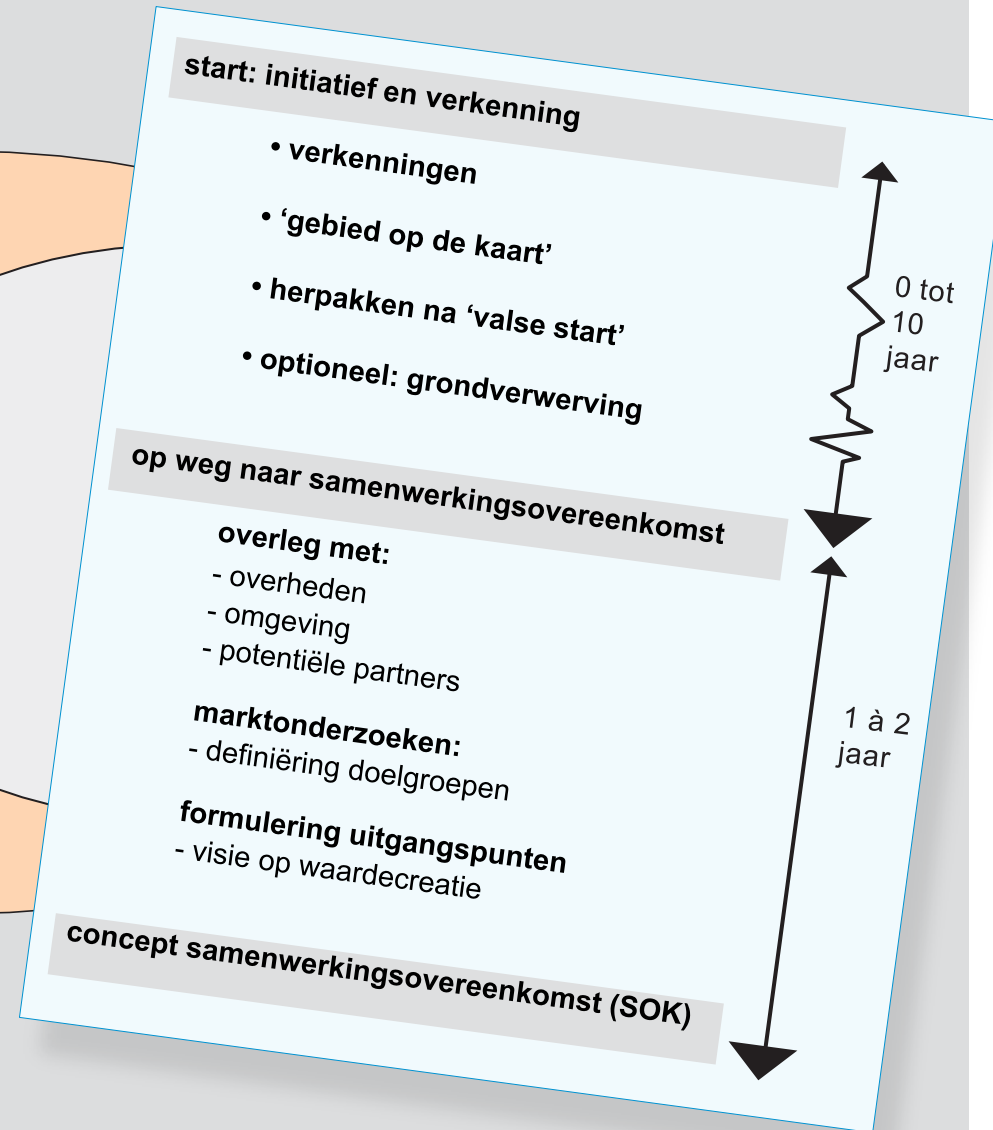
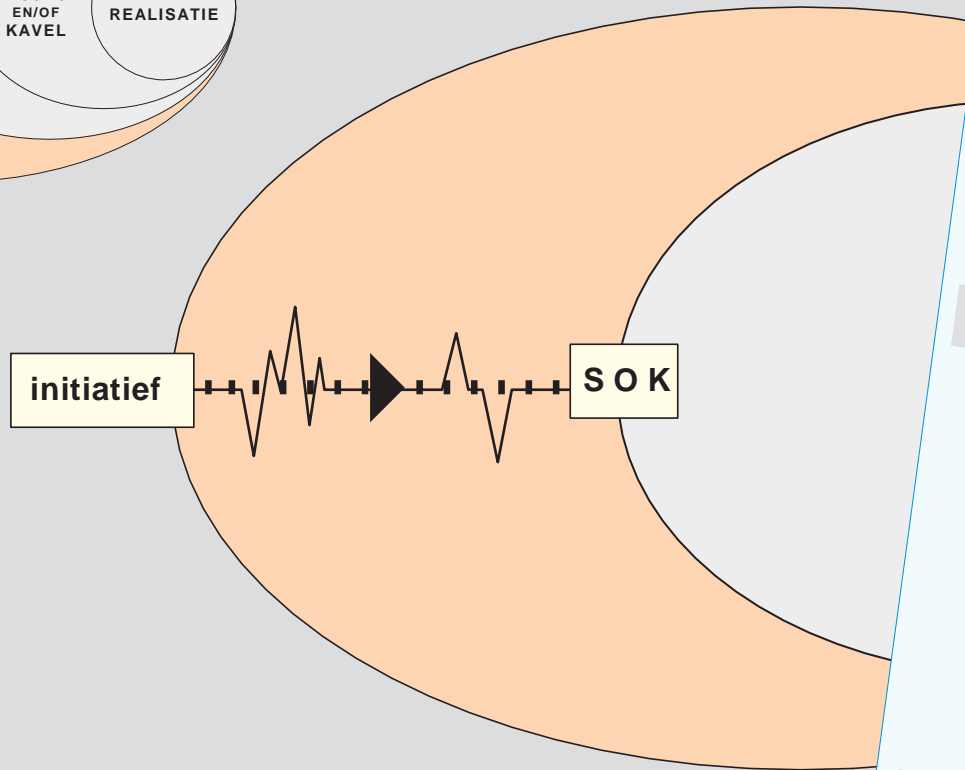
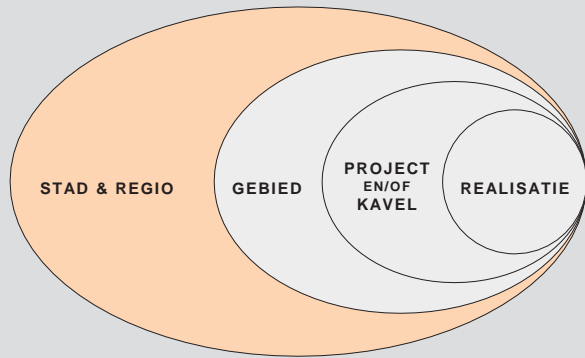


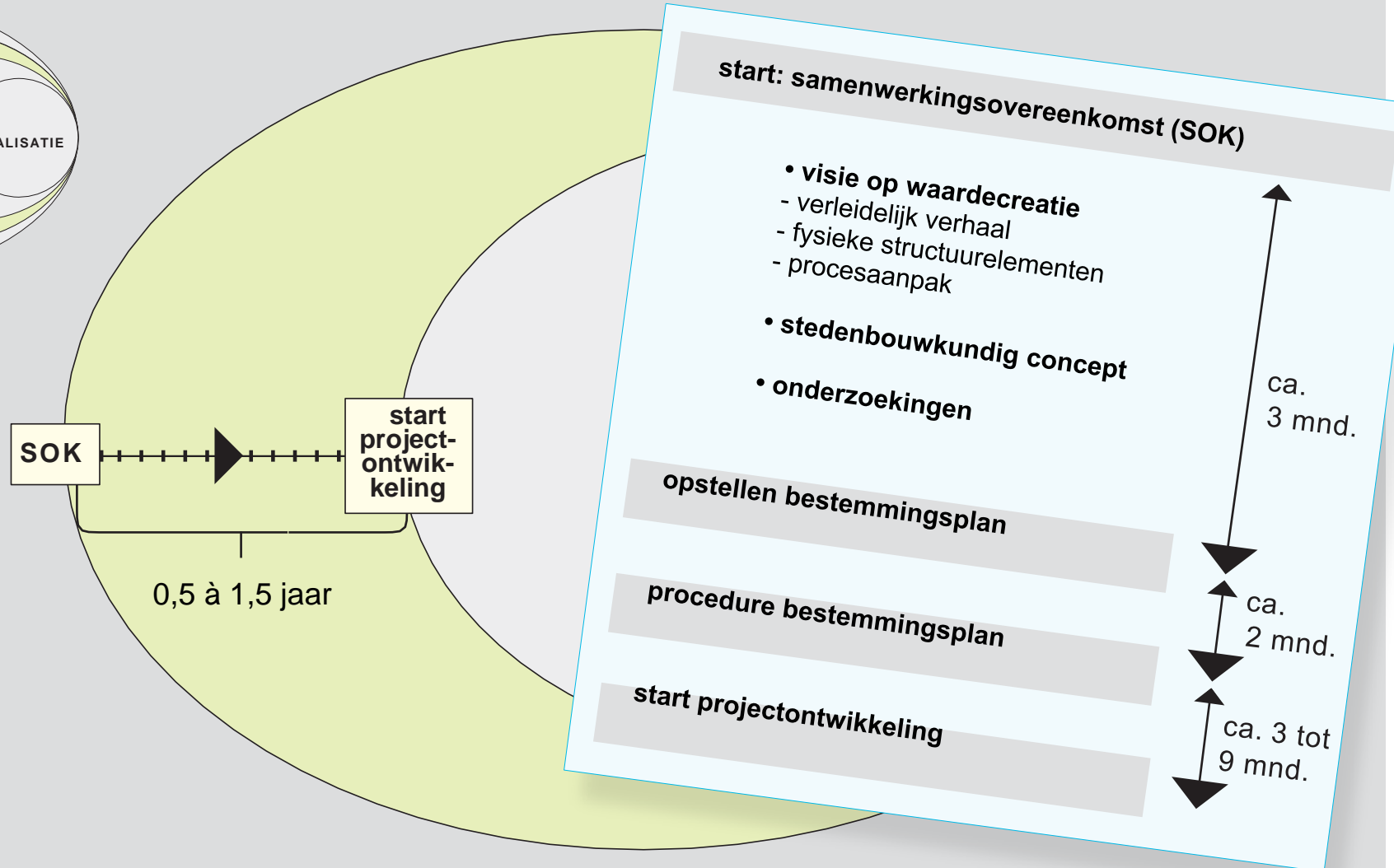
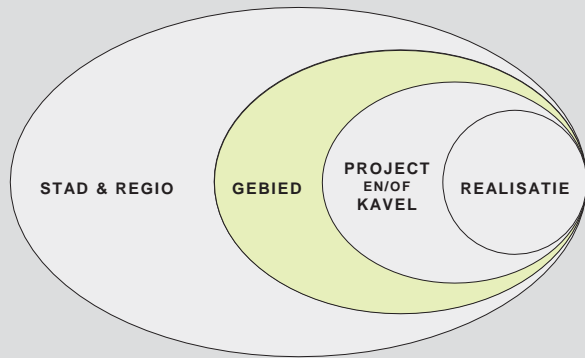


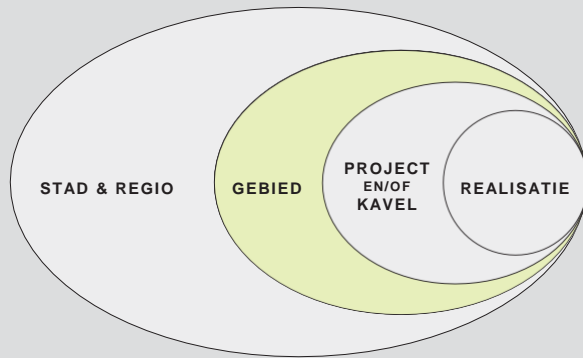


- Geen lineair, geordend proces
- Voortdurende interactie met de omgeving
- Met kansen en bedreigingen





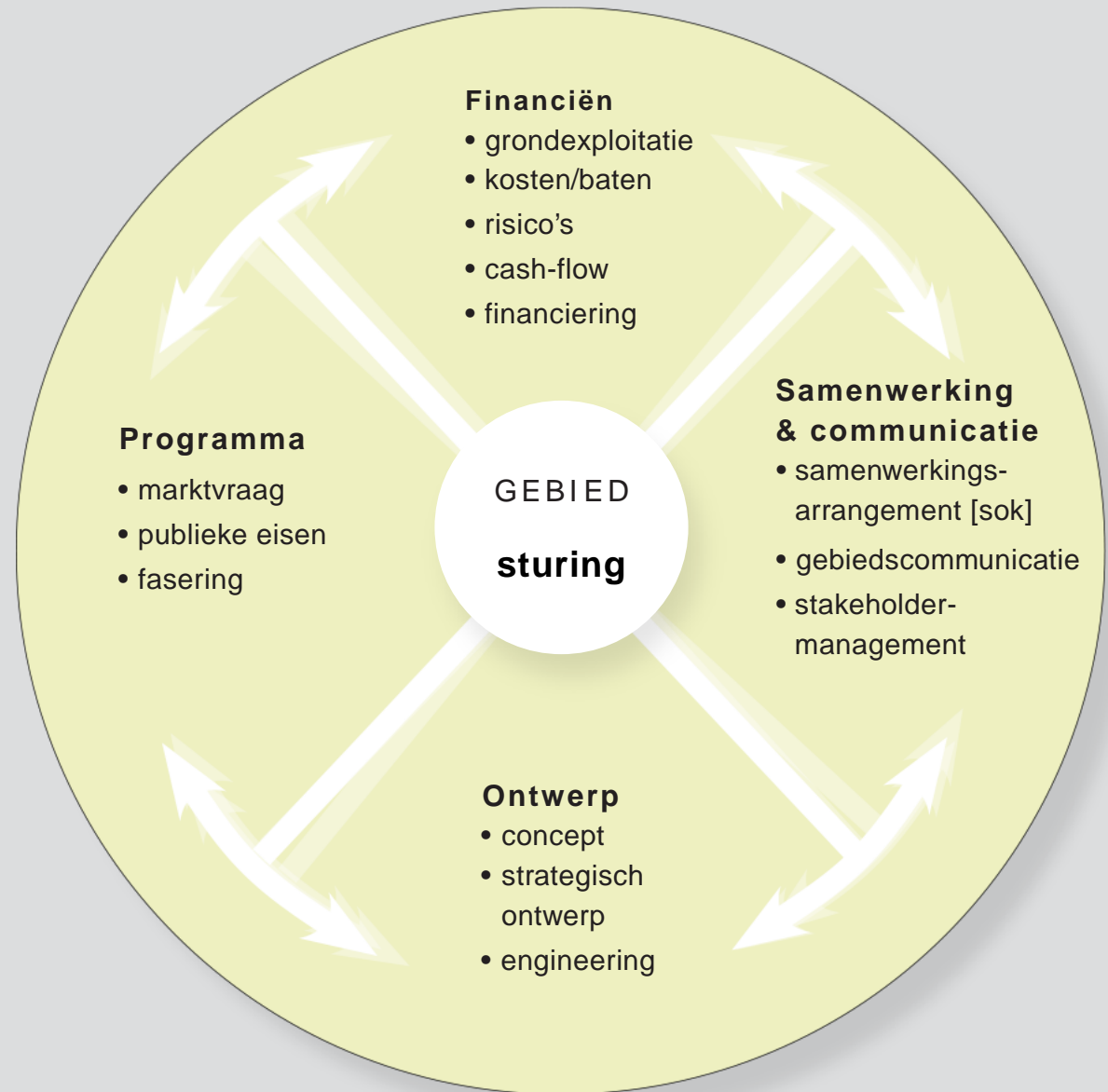
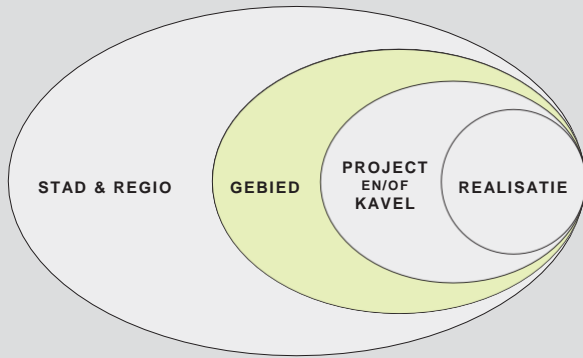


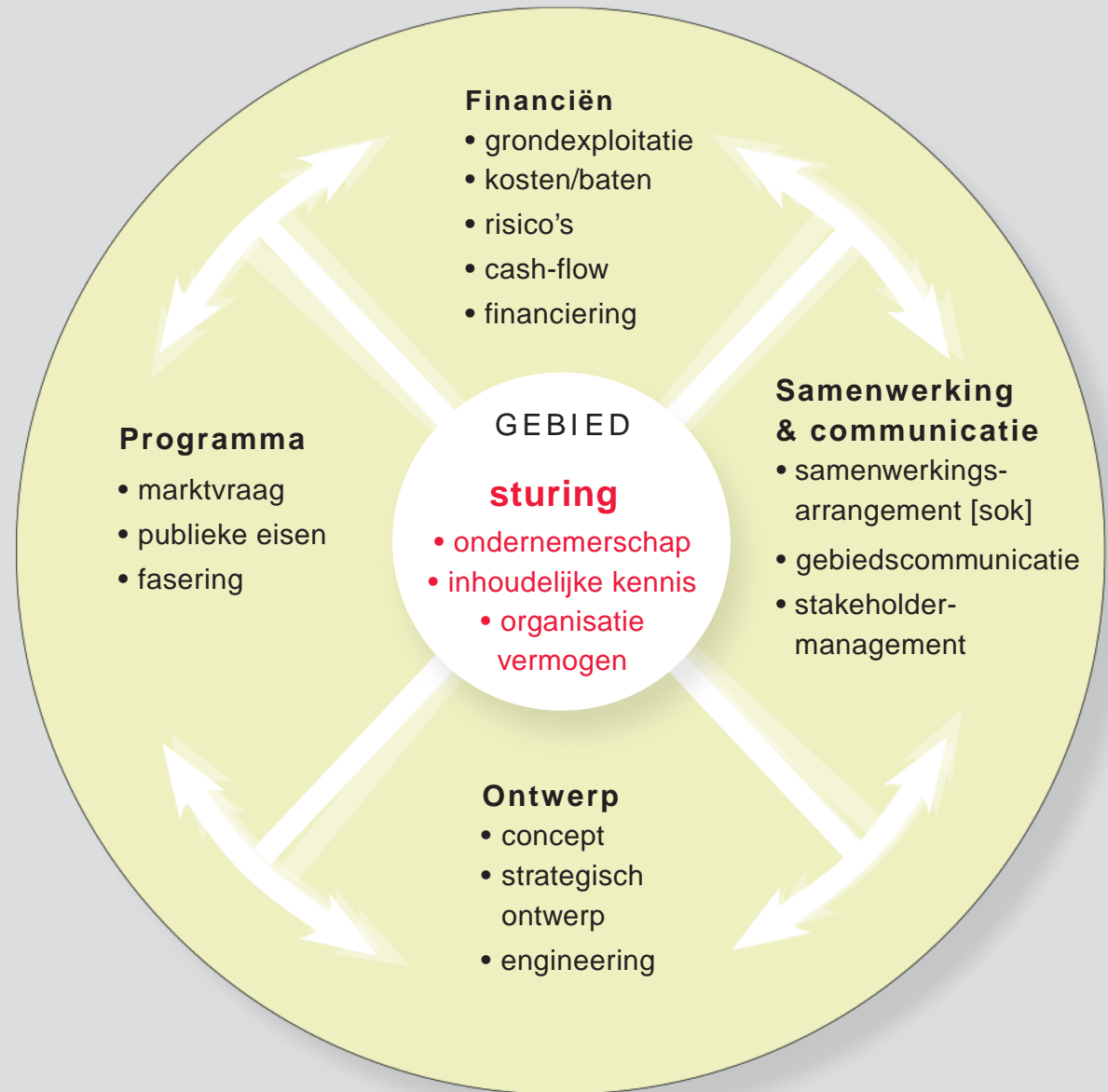
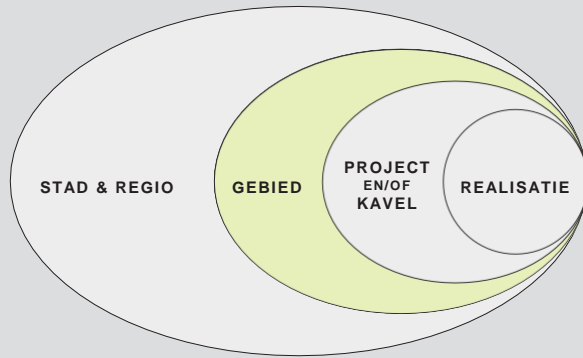


Visie op waardecreatie,
gebaseerd op (te creëren)
onderscheidende kwaliteiten
van de locatie.

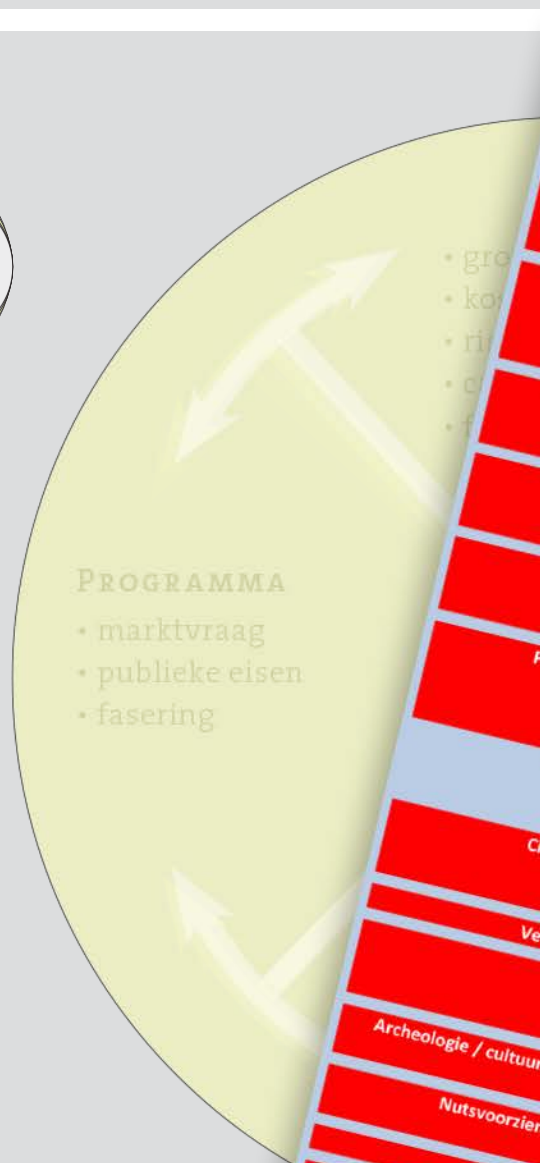
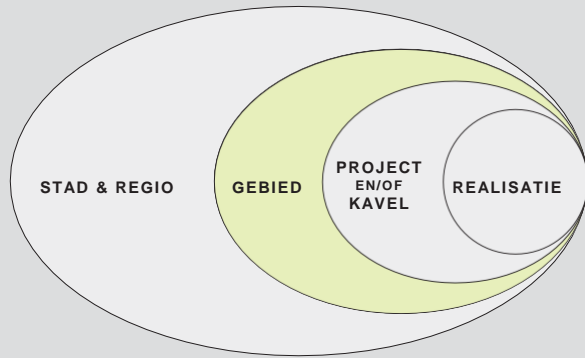
GEBIED

- *het verleidelijke verhaal*
- *fysieke structurelementen*
- *procesaangepak*
- *binnen globaal & flexibel masterplan*



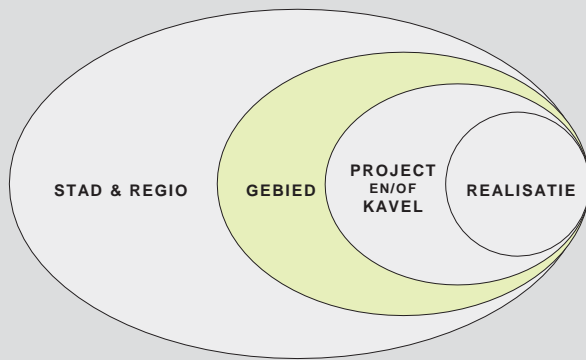


1. Vakinhoudelijke activiteiten



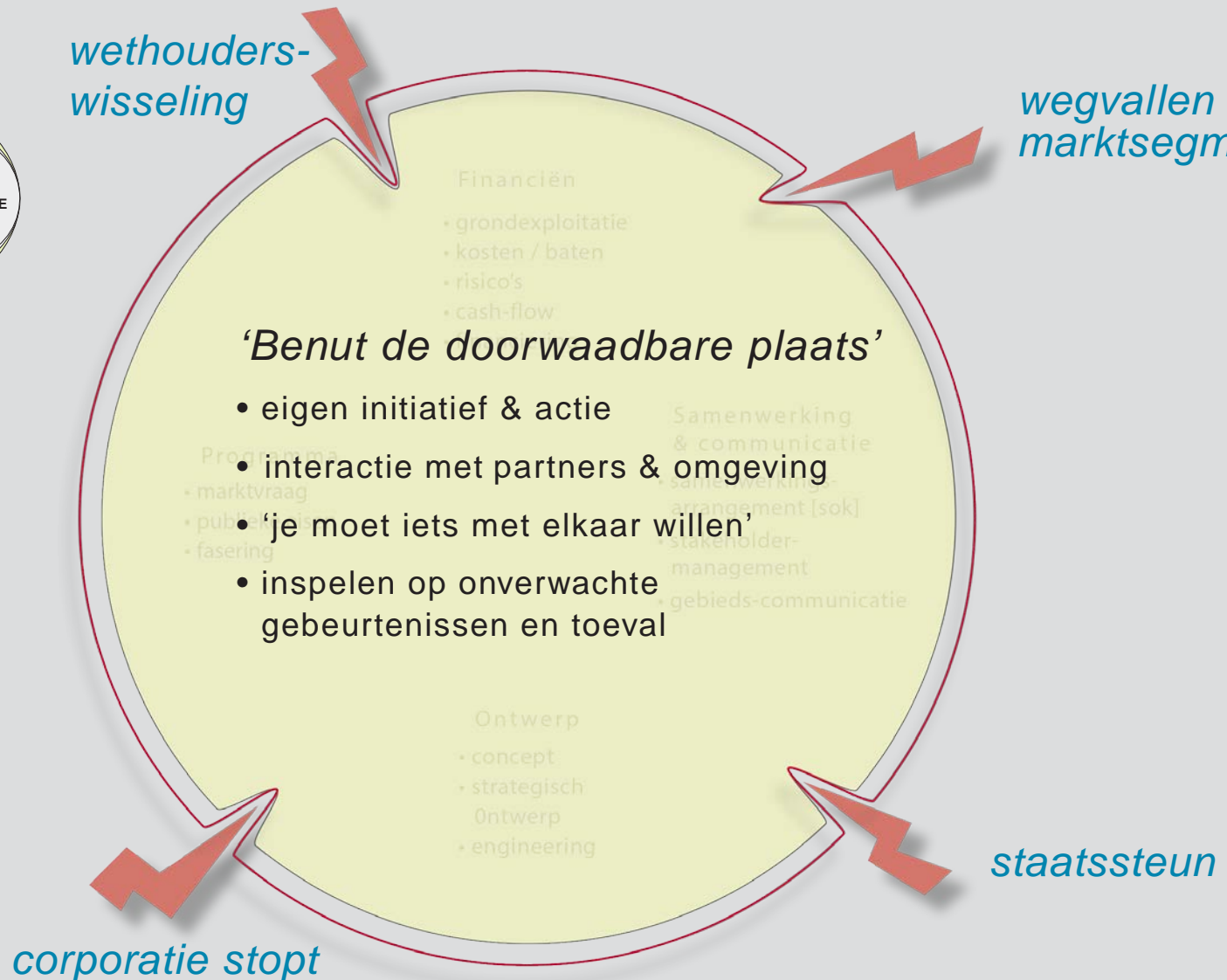
Processchema	Initiatiefase	Definitiefase	
Locatiemanagement			
Procesmanagement			
Markt			
Stedenbouwkunde			
Planeconomie			
Grondtransacties			
Planologie			
Projectmanagement			
Civiele techniek			
Vergunningen			
Bodem			
Archeologie / cultuurhistorie			
Nutsvoorzieningen			
Natuur			
Water			
Geluid			
Lucht			
Verkeer			
Landmeten			
Bouwen			

2. Ondernemerschap & organisatievermogen



wethouders-
wisseling

wegvallen
marktsegment



corporate stopt

staatssteun

2. Ondernemerschap & organisatievermogen

