



28 maart 2019

## **Hoe kun je transformeren bij versnipperd grondeigendom?**

**Binnenstedelijke transformaties gaan bijna altijd gepaard met versnipperd grondeigendom. Er is een mix van eigenaren, waarvan een groot deel geen professionele vastgoedpartij is. De bakker en de slager houden zich bezig met hun corebusiness, de transformatieopgave komt er voor hen bij. Hoe worden transformatieopgaven vormgegeven en hoe kun je als gemeente toch een succes maken van de herontwikkeling? Fred Hobma en Friso de Zeeuw (TU Delft) en Sandra Suijkerbuijk en Jeroen Brandsma (Kadaster) geven tips.**

Bij veel binnenstedelijke gebiedstransformaties komen vaak meerdere grondbezitters in beeld. Dat maakt het lastiger om een gebiedstransformatie te starten. Het gebied heeft bijvoorbeeld nog niet volledig een woonbestemming of (een deel van) de partijen zitten niet direct te wachten op een woonfunctie. Ook de marktdruk, of afwezigheid daarvan, kan een ontwikkeling vertragen. Toch kun je volgens Fred Hobma van TU Delft met bepaalde samenwerkconstructies wel tot transformatie komen bij versnipperd grondeigendom. Je kunt bijvoorbeeld de bouwclaim inzetten buiten de bebouwde kom. Hierbij wordt de gemeente tijdelijk eigenaar van alle gronden in het plangebied. Zo kunnen kavels met nieuwe eigendomsgrenzen worden uitgegeven die passen bij het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling. De gemeente draagt hier het financieel risico van grondexploitatie en zorgt dat de gronden bouwrijp worden gemaakt voordat ze worden (terug)verkocht aan ontwikkelaars.

### **Van Joint Venture naar DAT**

In binnenstedelijke gebieden, waar de gronden veel duurder zijn, is de bouwclaim minder geschikt. Voor de economische crisis was de Joint Venture Publiek-Private Samenwerking (GEM) populair. Daarin verenigen partijen zich via een organisatorisch verband en werken de verschillende eigenaren aan hetzelfde doel door allen hulpbronnen in te brengen. De risico's en opbrengsten worden hierbij gedeeld. "Inmiddels zijn Joint Ventures minder populair, omdat het enorme kapitaalstortingen vereist", vertelt Hobma. Partijen willen het risico niet meer nemen en krijgen vanuit de bank minder financiering. Bovendien maakt een gebrek aan flexibiliteit binnen de afspraken partijen zeer huiverig. Ook politieke druk en Joint Venture gaan soms moeilijk samen, klinkt het uit de zaal. "Onze wethouder stond politiek onder druk om een bepaalde richting op te bewegen, terwijl dat in strijd was met de afspraken binnen de Joint Venture."

Inmiddels wordt meer eigendomsgevoelig gepland volgens Hobma. DAT (Developing Apart Together) is de huidige gang van zaken – en wordt ook wel PPS ultra-light genoemd. Bij deze

samenwerking is de plangrens het resultaat van het proces en niet meer het startpunt, zoals bij de bouwclaim en Joint Ventures. Het vergt gebiedsregie én:

- een globaal programma met opname van de dichtheid, functiemix en infra
- een planning en bekostiging van de voorzieningen voor het totale gebied
- afstemming en fasering van private investeringen en openbare ruimte
- DNA- en kwaliteitsbewaking; placemaking
- participatie

## **Vraag ondernemers naar hun toekomstplannen**

“Een gebiedstransformatie valt of staat met de soft skills van de betrokkenen”, is de ervaring van Jeroen Brandsma van het Kadaster. Hij werkt dagelijks als derde, onafhankelijke partij aan transformatieopgaven om het proces in goede banen te leiden. Vaak ligt er een visie vanuit de gemeente en/of andere partijen en worden de eigenaren of ondernemers in het gebied geacht deel te nemen aan de vaak al uitgedachte opgave. Maar eigenaren hebben zelf ook toekomstplannen. “Door hun plannen te koppelen aan de transformatieopgave ontstaat er energie om mee te doen”, zegt Brandsma. Het perspectief van aanwezige eigenaren of ondernemers moet je daarom meenemen in de ambitie van het gebied. “Verbind het gebiedsperspectief aan het eigenbelang van de eigenaren. Dan ontstaan er mooie dingen”, vult Sandra Suijkerbuijk aan.

Begrip vanuit de gemeente draagt bij aan de bereidheid van eigenaren om in te stappen in de transformatie. Suijkerbuijk van het Kadaster beschrijft een voorbeeld waarin de gemeente de leegstand in een winkelgebied wilde aanpakken en daarvoor al een visie had opgesteld. De eigenaren bewogen niet mee. Het Kadaster organiseerde een bijeenkomst om alle betrokkenen in gesprek te krijgen. De burgemeester opende met: “Ik weet dat wij als gemeente niet altijd alles goed gedaan hebben. De leegstand in dit gebied gaat me aan het hart. Laten we dat samen oplossen.” Deze opening brak volgens Suijkerbuijk het ijs en zette alle neuzen dezelfde kant op.

## **Een aanpak voor eikels**

Friso de Zeeuw van TU Delft raadt aan om als gemeente een positie te hebben in het gebied met versnipperd grondeigendom. In de huidige praktijk is eigen gebied volgens De Zeeuw handig als troef tijdens het proces, bijvoorbeeld voor het uitwisselen van gronden. Ook helpt het om de gemeentelijke strategie aan te passen aan het soort eigenaars waarmee je te maken hebt. Je hebt verschillende typen eigenaars in een transformatiegebied. Initiatiefnemers – vaak grote professionele projectontwikkelaars – en meedoeners moet je mobiliseren en blijven motiveren. Daarnaast zijn er zittende bedrijven; als gemeente kun je verplaatsters en stoppers faciliteren. Ook zijn er altijd partijen die minder enthousiast zijn of die louter willen profiteren van de situatie. “Omsingel lifters, afwachters en speculanten”, zegt De Zeeuw. “Verleid ze en neem ze mee in het gezamenlijk plan.” Dan is er nog een laatste categorie bij versnipperd eigendom. “De eikels. Zij willen niets, gaan ook niet meebewegen en tekenen tegen alles bezwaar aan. Die moet je klemrijden”, adviseert De Zeeuw. “Laat het formele planologische instrumentarium op hen los, haal de omgevingsdienst en de arbeidsinspectie erbij of stuur de brandweer eens langs. Zo komen zij niet onder de transformatieplannen uit.”

