



Stedelijke Transformatie

Meer ruimte voor wonen

Maarten Hoorn

Congres Stimuleringsprogramma Stedelijke Kavelruil

11 april 2019

Inhoud

- Stedelijke Transformatie
- Versnipperd grondeigendom
- Mogelijke aanpakken
- Andere samenwerkingen
- In gesprek

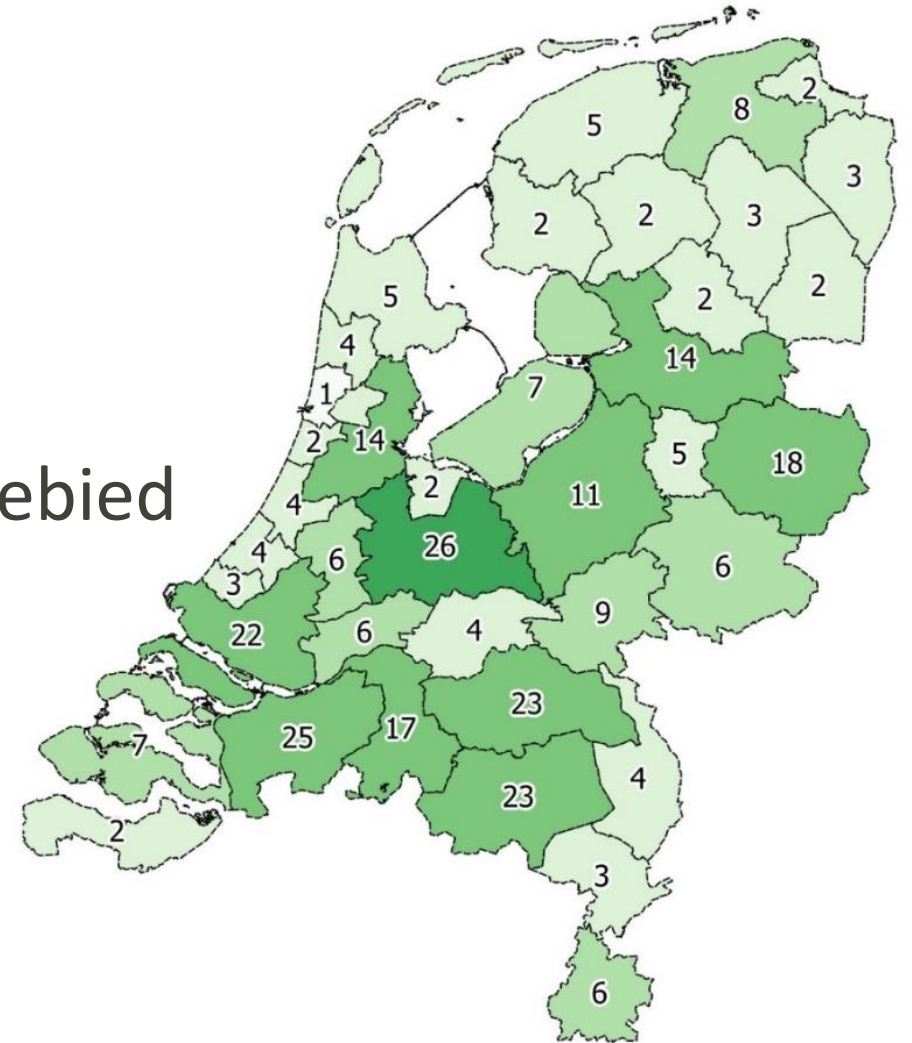


Aanleiding: onderzoek naar reële transformatiepotentie

Van de ruim 1 miljoen woningen waaraan behoefte bestaat

- binnen bestaand bebouwd gebied
- in naar woongebied te transformeren gebied
- met aansluitende woonmilieus
- voor 2030

zijn circa 315.000 woningen te realiseren (bij aandacht voor financiering)



Waarom programma nodig?

- Binnenstedelijke transformatie
- Ingekrompen organisaties
- Andere verhouding overheid-markt
- Andere grote opgaven
- Decentralisatie
- Afwezigheid budgetten



Intensiveringsprogramma



1. Concrete transformatieprojecten versneld tot uitvoering brengen
2. Gemeenschappelijke problemen doorgronden en oplossen
3. Opgedane kennis verankeren in onderwijs en opleidingen

Stedennetwerk
G40

NEPROM



Bouwend Nederland
de vereniging van bouw- en infra-bedrijven

VNG

ip^o



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aangemelde gebieden



- Alkmaar (Kanaalzone)
- Amersfoort (De Hoef)
- Amsterdam (Amstel III en De Nieuwe Plantage)
- Bergen op Zoom (Plein 13 e.o.)
- Breda (Gasthuisvelden, Havenkwartier en CSM)
- Delft (Schieoevers)
- Den Haag (Binckhorst)
- Dordrecht (Amstelwijck en Spoorzone)
- Groningen (Eemskanaalzone)
- Hattem (Bedrijventerrein 't Veen)
- Heerhugowaard (Stationsgebied)
- Heerlen (Urban Heerlen)
- Hilversum (Spoorzone)
- Hoorn (Poort van Hoorn en Holenkwartier)
- Leiden (Leiden Noord – Kooiplein)
- Leidschendam-Voorburg (Klein Plaspoelpolder)
- Lelystad (Lelycentre)
- Leusden (Princenhof)
- Nieuwegein (Edisonbaan)
- Oosterhout (Arendplein)
- Oss (Wal Kwartier)
- Stichtse Vecht (Planetenbaan en Bisonspoor)
- Utrecht (Merwedekanaalzone)
- Woerden (bedrijventerrein Middelland)
- Zaanstad (MAAK Midden/Kogerveld e.o.)
- Zwolle (spoorzone en schil centrum)

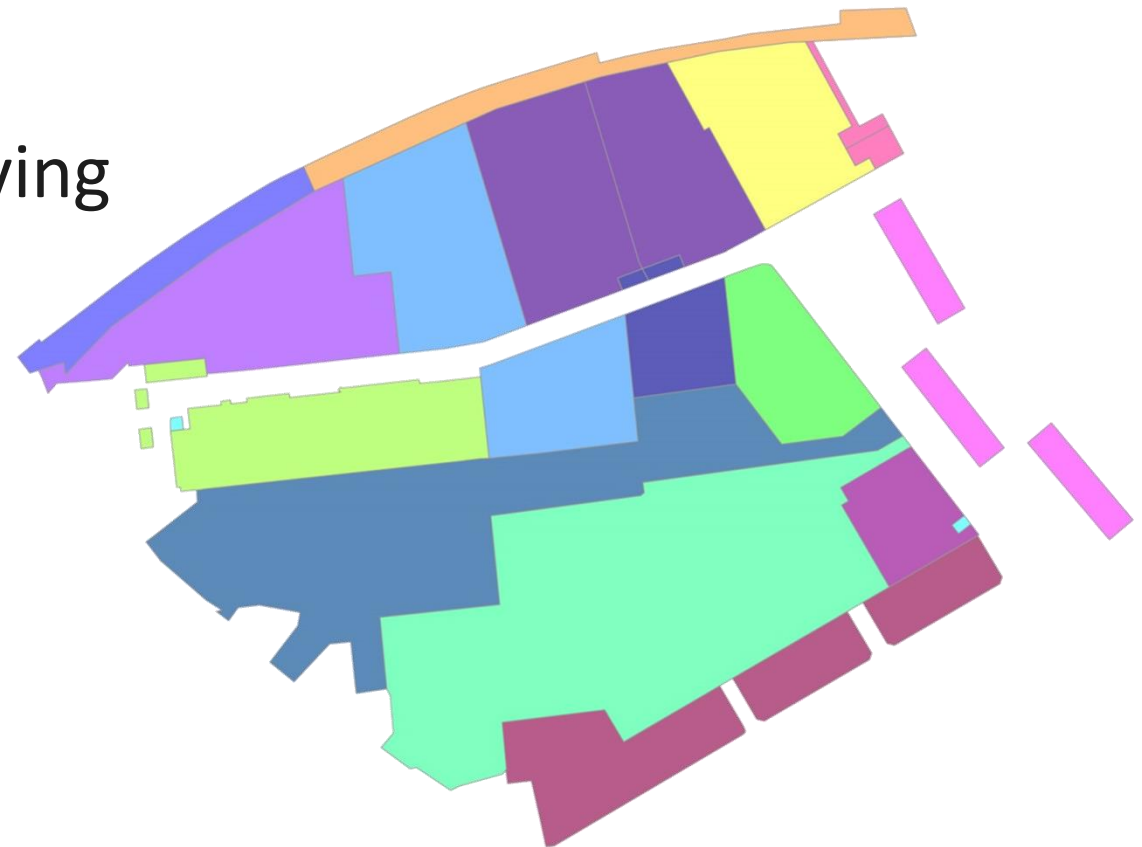
Reden andere aanpak

- Gemeenten mogen en willen steeds minder geld vastzetten
- Financieringsproblematiek
- Inflexibiliteit samenwerkingsentiteiten
- Van aanbodsturing naar vraagsturing
- Terugtrekkende overheid



Versnipperd grondeigendom

- Ambitie: integrale gebiedsontwikkeling
- Eigendom en belangen versnipperd
- Geen grootschalige actieve verwerving door gemeente
- Dus: organisch en geleidelijk?
- Hoe kwaliteit en vaart maken?





**Stedelijke
Transformatie**
Meer ruimte voor wonen

“Wat zou je doen, als je in
je eentje de baas van dit
gebied was?”

Modellen samenwerking

- Ieder voor zich
- Openbare ruimte
- Herverkavelen in clusters
- Gezamenlijk ontwikkelbedrijf / grondbank
- Eén ontwikkelaar in de lead

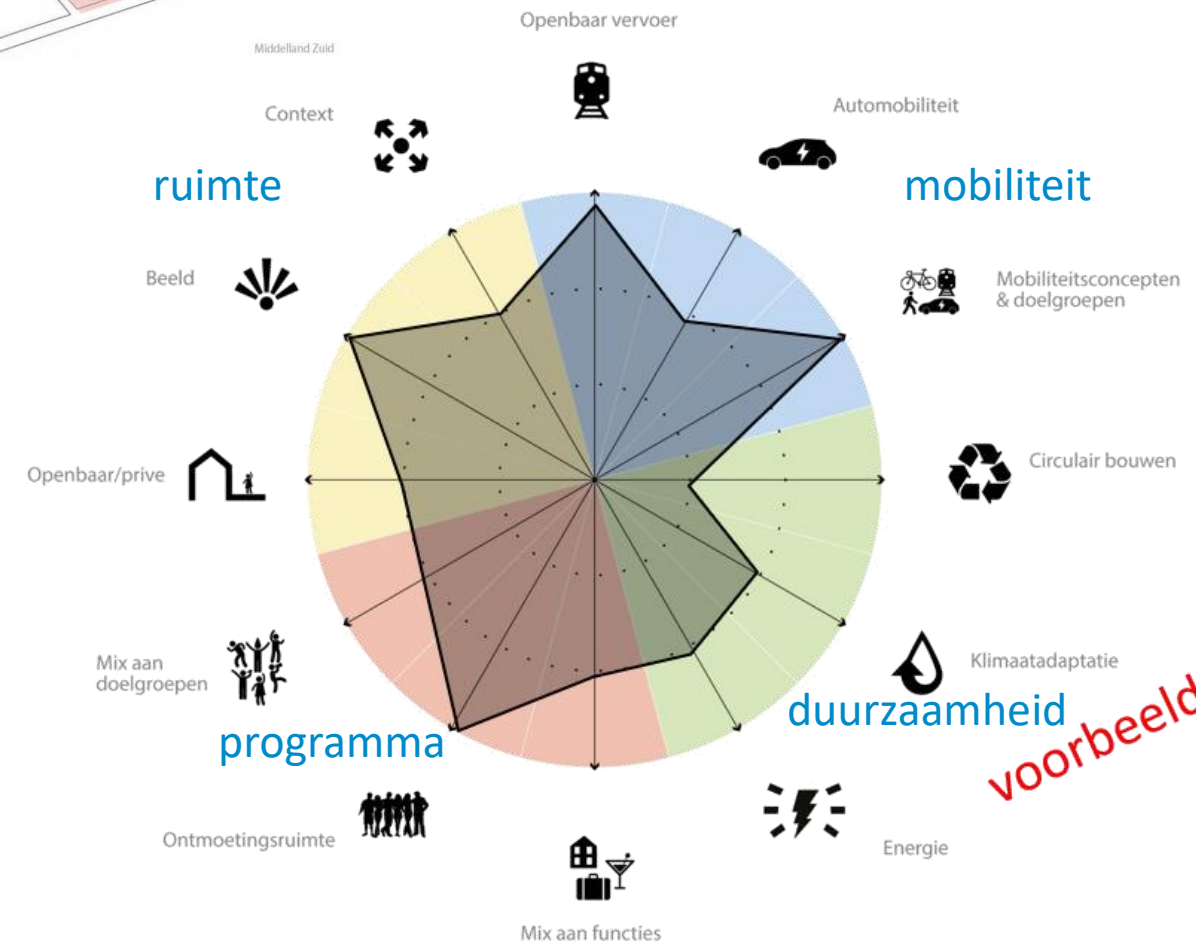
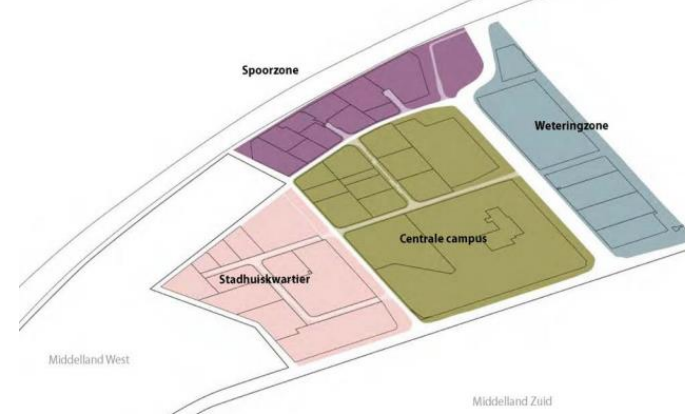
Combinatie van modellen ligt voor de hand



Ieder voor zich

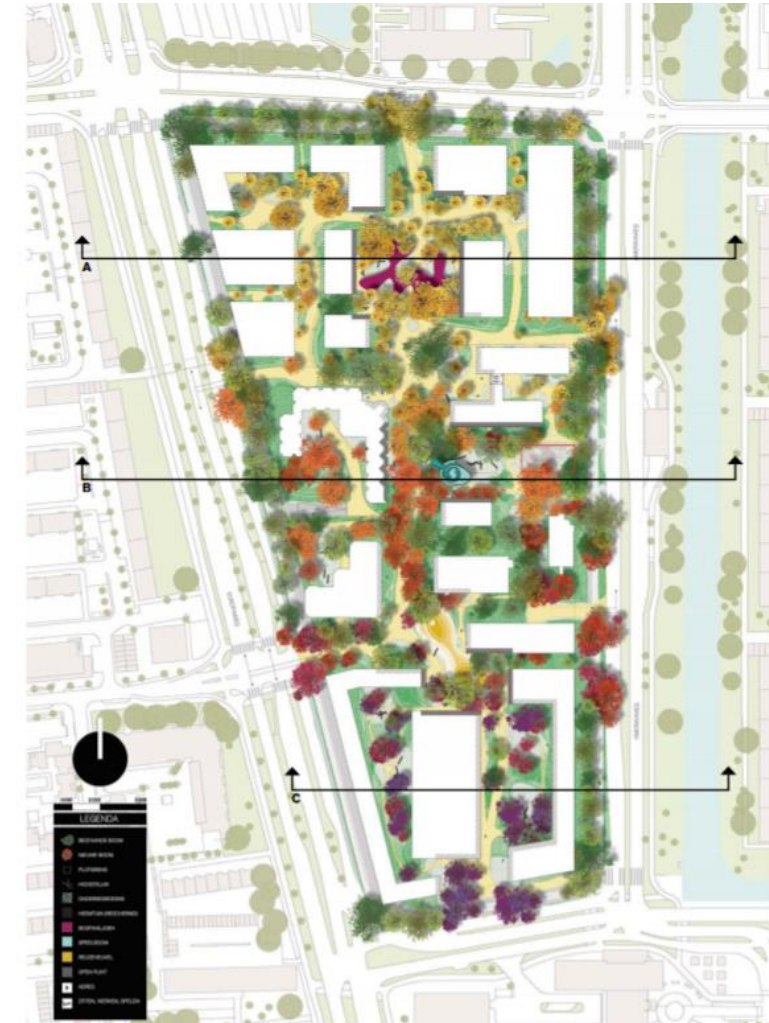
- Goed en helder raamwerk
- Per perceel 'los' ontwikkelen
- Geleidelijke ontwikkeling
- Niet afhankelijk qua fasering
- Aandacht: kwaliteit integraal, voorfinanciering openbaar gebied?

Kortom: kaders waarbinnen ieder op zich kan ontwikkelen



Openbare ruimte

- Nieuwe buitenruimte is drager kwaliteit
- Huidige kavelgrenzen maken goede nieuwe openbare ruimte onmogelijk
- Ieder ontwikkelt op eigen plot a.d.h.v. plotregels
- Fasering: redelijk vrij
- Mogelijkheden voor verdichten geven verdienmogelijkheid en investeringsruimte
- Kan met redelijk groot aantal eigenaren



Herverkavelen clusters

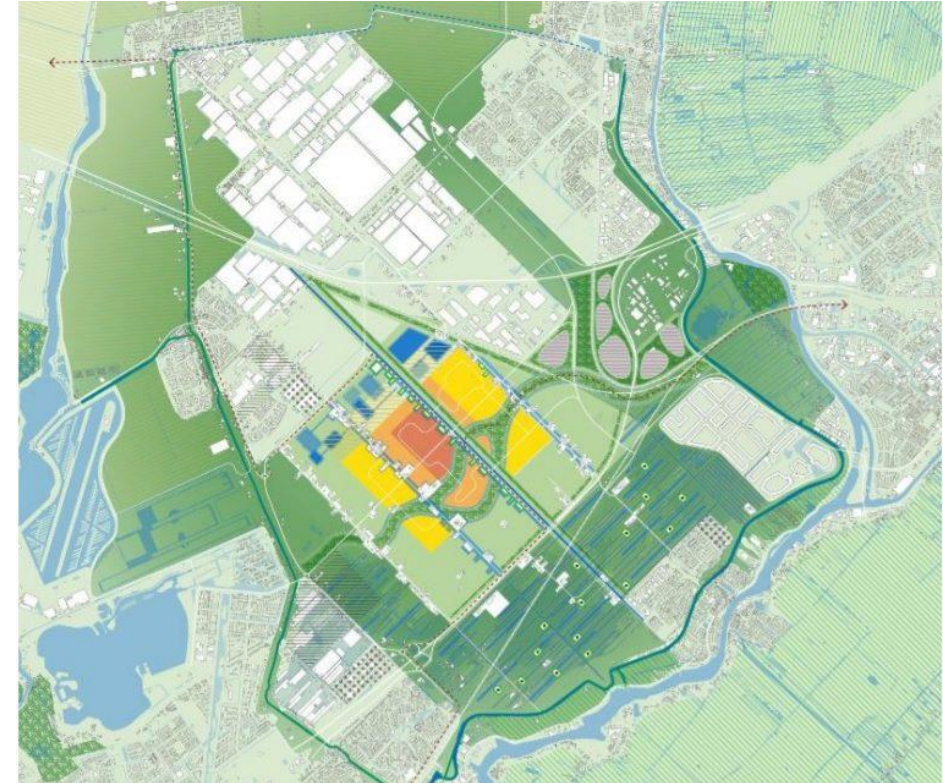
- Kaveloverstijgend werken noodzakelijk voor goede ontwikkeling met kwaliteit en dichtheid
- Herverkavelen in logische clusters van één of twee marktpartijen + gemeente
- Grotere kansen voor verdichten
- Triggers samenwerking
 - programma / dichtheid maken
 - collectief / slim parkeren
- Aantal partijen max. vier of vijf?



Ontwikkelbedrijf/grondbank

- Van eigenaar gebouw naar aandeelhouder gebied
- Van vastgoed-ontwikkeling naar waardeontwikkeling gebied
- Sturen als één eigenaar
- Sturen op
 - lange termijn waarde
 - een sterk gebiedsconcept

Nadeel: als er geen harde noodzaak is om dit te doen, is het praktisch onmogelijk om partijen (als meer dan 3) hiertoe te verleiden



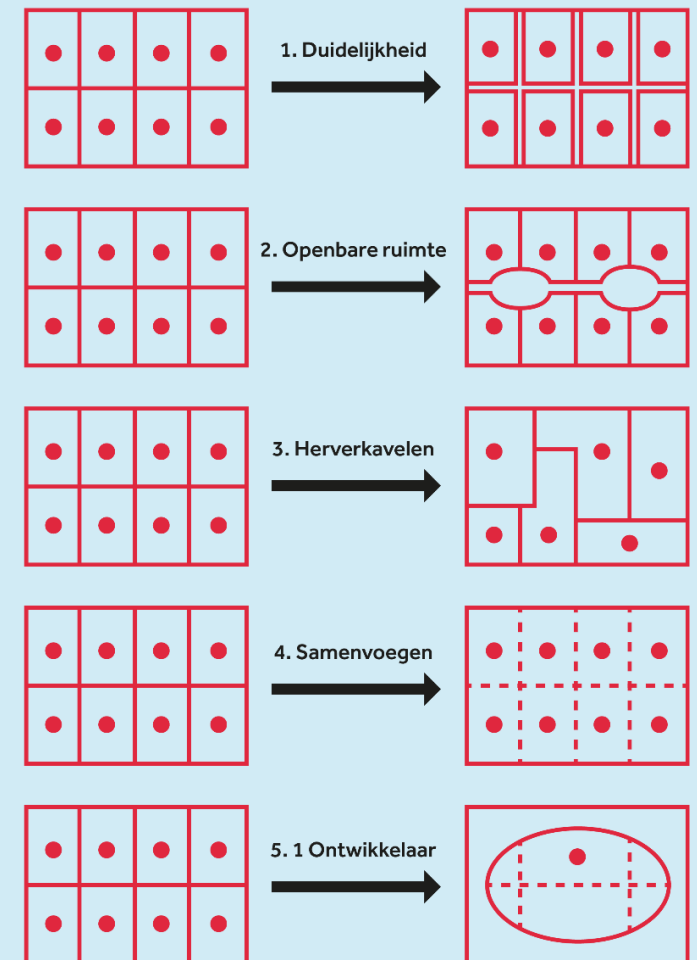
Eén ontwikkelaar in de lead

- Cruquius – Amsterdam
- Gemeente met belanghebbenden -> spelregelkaart
- Amvest veel positie, dat uitgebreid
- Amvest ontwikkelt gebied nu als gebiedsontwikkeling
- Optie: gemeente kan overeenkomst met één ontwikkelaar aangaan en helpen bij verwerving.



Overzicht

- Eenheid door heldere structuur
- Landschappelijk tapijt en verblijfsplekken zorgen voor eenheid
- Herschikken/ clusteren
- Grenzen weg/ grondbank
- Eén ontwikkelaar



Nieuwe samenwerkingen

- Rolverdeling publiek-privaat
- Samenwerkingen licht en flexibel
 - arrangementen ipv entiteiten
- Op zoek naar positieve prikkels
- Gezamenlijke doelen
- Soft skills belangrijker
- Kweken urgentie

Hoe herken je de groepsrelatie?

In groepen en teams kun je verschillende soorten groepsrelaties onderscheiden.

Dwang: 'Jij moet dit doen, of je zult het wel voelen'

Confrontatie: 'Jij moet dit doen'. 'Nee ik doe het niet'.

Co-ëxistentie: 'Jij blijft op jouw terrein en ik op het mijne'.

Coöperatie: 'Ik zal je helpen als ik mijn werk af heb'.

Samenwerking: 'Laten we hier samen aan werken'.

Partnerschap: 'We voelen ons allebei volledig verantwoordelijk'.

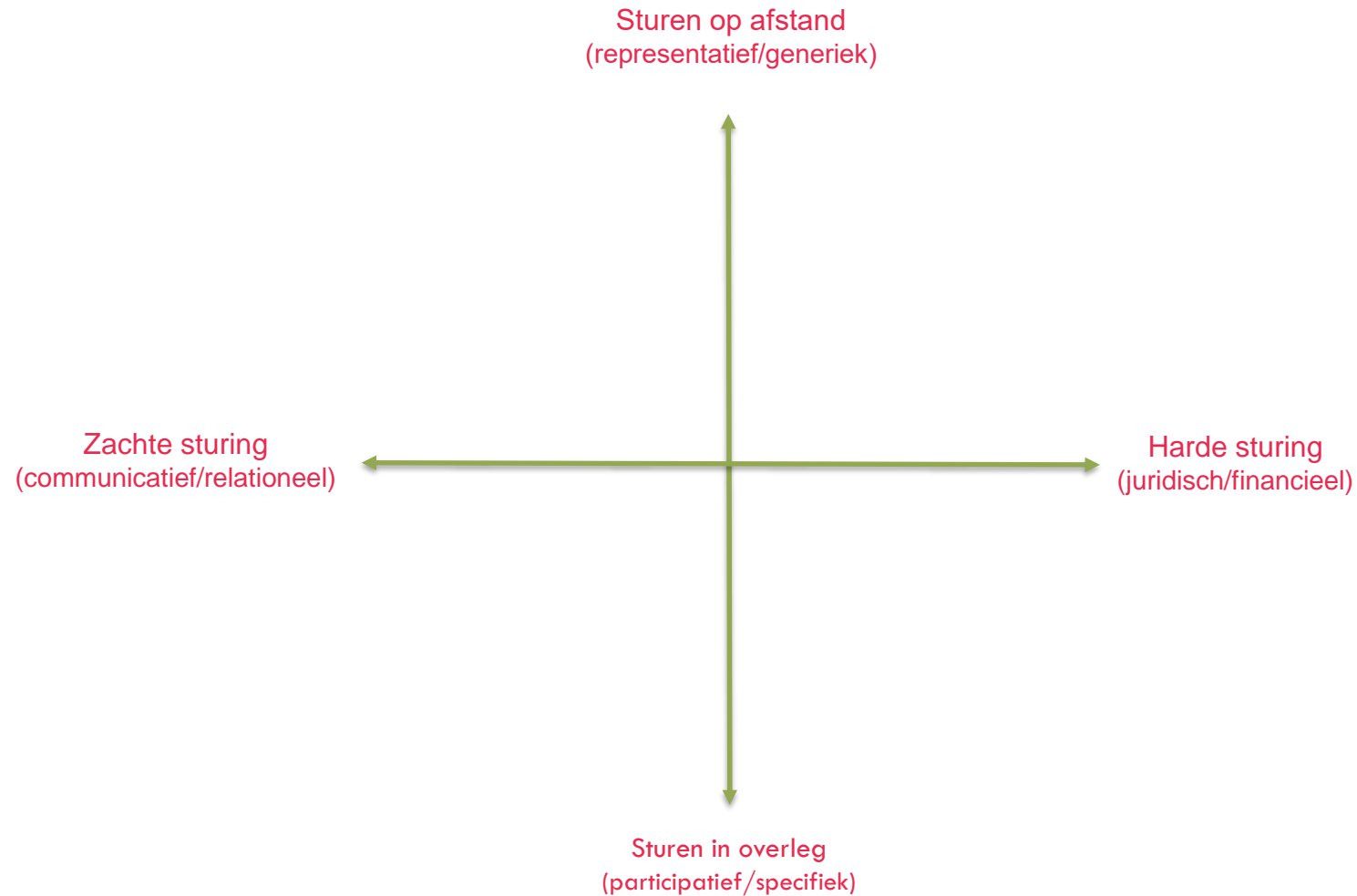
Nieuwe samenwerkingen

Sturen op afstand
(representatief/generiek)

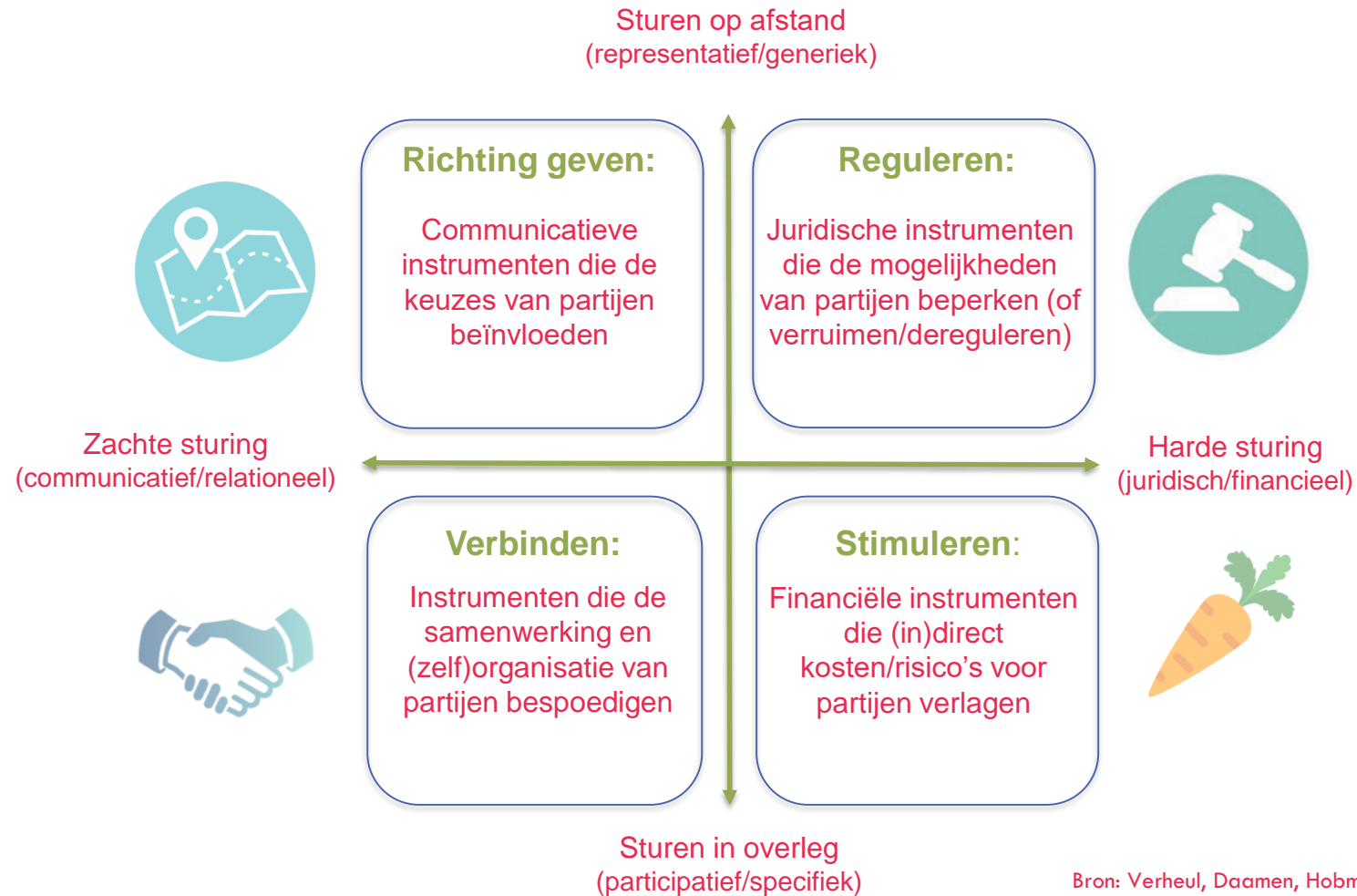


Sturen in overleg
(participatief/specifiek)

Nieuwe samenwerkingen



Nieuwe samenwerkingen



Bron: Verheul, Daamen, Hobma & Heurkens, 2017

Bedrijfseigenaren (& hun huurders)



- Mee-ontwikkelaars
- Stoppers (en verkopers)
- Verplaatsters (en verkopers)
- Blijvers
- Dwarsliggers
- Mobiliseer initiatiefnemers en meedoeners
- Faciliteer verplaatsters en stoppers
- ‘Omsingel’ lifters en afwachters (speculanten)
- Pak dwarsliggers aan



Stedelijke Transformatie

Meer ruimte voor wonen

Maarten Hoorn

maarten.hoorn@platform31.nl / 06-10156708

@ruimtevoorwonen

www.stedelijketransformatie.nl