

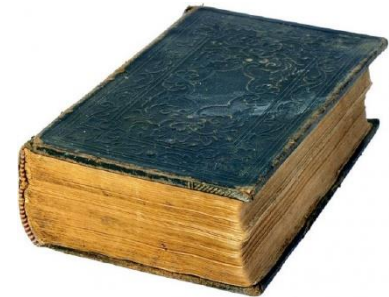
Congres stedelijke kavelruil 2019

Ronde 3. nr. 5. Zeeuws Team

11 april 2019
Amersfoort

Instrument Stedelijk verkavelen:

- Aanvullingswet Grondeigendom
- Provinciale Nota Grondbeleid



- *Wat betekent het instrument 'Stedelijk Verkavelen'?*
- *Wat is je rol als overheid?*
- *Welke rol heeft de provincie?*

- Anders kijken...



- Onderzoek



- 'Zeeuwse aanpak'







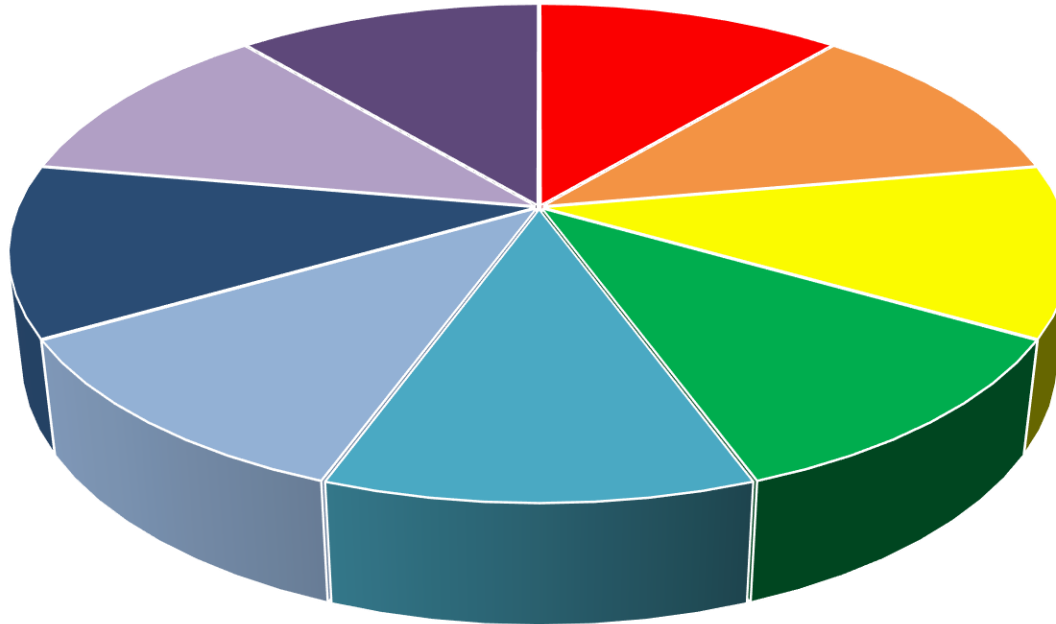


Stedelijk Verkavelen: frictie of transitie?

Symptoombestrijding of significante wijziging?



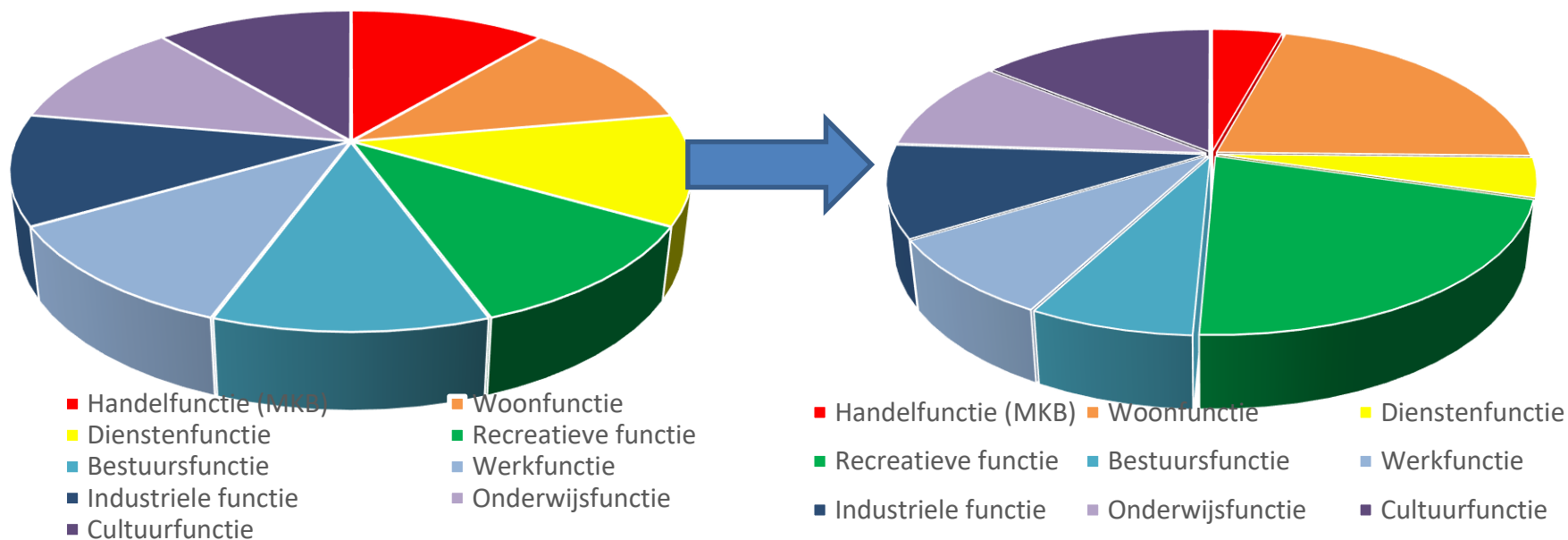
Stedelijk gebied: functies



- Handelfunctie (MKB)
- Woonfunctie
- Dienstenfunctie
- Recreatieve functie
- Bestuursfunctie
- Werkfunctie
- Industriële functie
- Onderwijsfunctie
- Cultuurfunctie

Geschiedenis

hoe ontwikkelt het stedelijk gebied?



Waarom kleiner/groter worden 'taartpunten'? separate, veelal onafhankelijke ontwikkelingen



Functie	Ontwikkelingen	Demografie	Conjunctuur ±2008-2016
Handelsfunctie (MKB)	o.a. technologie	Krimp/groei	dalend -> laag -> licht stijgend
Woonfunctie	Wijziging woonwensen	Krimp/groei	dalend -> laag -> licht stijgend
Dienstenfunctie	wijziging soc. beleid	vergrijzing	n.v.t.
Recreatieve functie	Wijziging van vraag/ aanbod	krimp, toename toeristen	dalend -> stijgend
Bestuursfunctie	o.a. wijziging huisvestingsbeleid	krimp (kleinere overheid)	n.v.t
Werkfunctie	o.a. technologie	Afname/toename hoger opgeleiden	dalend -> laag -> licht stijgend
Industriële functie	o.a. globalisering	Afname/toename hoger opgeleiden	dalend -> laag -> licht stijgend
Onderwijsfunctie	o.a. wijziging wetgeving	Krimp/groei	dalend
Cultuurfunctie	o.a. wijziging cultuurbeleid (subsidie), ontkerkelijking	Krimp/groei	dalend

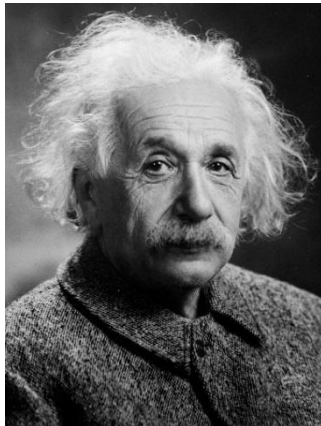
Stedelijk gebied: frictie of transitie?

Symptoombestrijding of significante wijziging?



$$(-)O + (-)D + (-)C = (-)G^3$$

$$\text{Zeeland: } -O - D + C = -G^2$$



$$E = MC^2$$

“We kunnen een probleem niet oplossen met de denkwijze die het heeft veroorzaakt”.

beleid in relatie tot functies?



Beleid	Functie	Soort vastgoed	Type vastgoedeigenaar/markt
o.a. retaildeal	Handelfunctie		
o.a. regionale woningbouwafspraken, Prov. Impuls Wonen (PIW)	Woonfunctie		
o.a. soc. beleid	Zorgfunctie		
o.a. Drank- en horeca beleid	Creatieve functie		
o.a. wetgeving, pol. keuzes	Bestuursfunctie		
o.a.	Werkfunctie		
o.a. bedrijventerreinprogramma, Fonds Impuls Bedrijventerreinen	Industriële functie		
o.a. wetgeving	Onderwijsfunctie		
o.a. cultuurnota	Recreatiefunctie		

vastgoedmarkt in relatie tot functies?



Beleid	Functie	Soort vastgoed	Type vastgoedeigenaar/markt
o.a. retaildeal	Handelfunctie	winkelpanden	Particulieren, beleggers
o.a. regionale woningbouwafspraken, Prov. Impuls Wonen (PIW)	Woonfunctie	woningen, appartementen	Particulieren, beleggers, woningbouwcoöperaties
o.a. soc. beleid	Zorgfunctie	verzorgingstehuizen	Overheid
o.a. Drank- en horeca beleid	Recreatieve functie	horeca	o.a. brouwerijen
o.a. wetgeving, pol. keuzes	Bestuursfunctie	kantoren	Overheidsinstanties, beleggers
o.a.	Werkfunctie	kantoren	Particulieren, beleggers
o.a. bedrijventerreinprogramma, Fonds Impuls Bedrijventerreinen	Industriële functie	bedrijfsgebouwen en -terreinen	Particulieren, beleggers
o.a. wetgeving	Onderwijsfunctie	scholen	Overheid
o.a. cultuurnota	Cultuurfunctie	Kerken, theaters, buurthuizen, sportaccommodaties	Overheid, particulieren, beleggers

Stedelijke verkavelen

Kruisbestuiving



Beleid	Functie	Soort vastgoed	Type vastgoedeigenaar/markt
o.a. retaildeal	Handelfunctie	winkelpanden	Particulieren, beleggers
o.a. regionale woningbouwafspraken, Prov. Impuls Wonen (PIW)	Woonfunctie	woningen, appartementen	Particulieren, beleggers, woningbouwcoöperaties
o.a. soc. beleid	Dienstenfunctie	verzorgingstehuizen	...
o.a. Drank- en horeca beleid	Recreatieve functie	horeca	o.a. brouwerijen
o.a. wetgeving, pol. keuzes	Bestuursfunctie	bestuursgebouwen	Overheidsinstanties, beleggers
o.a.	Werkfunctie	kantoren	Particulieren, beleggers
o.a. bedrijventerreinprogramma, Fonds Impuls Bedrijventerreinen	Industriële functie	drijfsgebouwen en terreinen	Particulieren, beleggers
o.a. wetgeving	Onderwijsfunctie	scholen	overheid
o.a. cultuurnota	Cultuurfunctie	concertzalen, theaters, buurthuizen, sportaccommodaties	Overheid, particulieren, beleggers

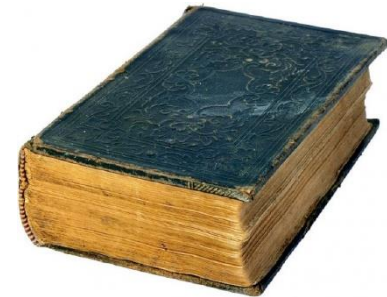
Nieuwe functies!



Beleid/wetgeving	Functie	Soort vastgoed	Type vastgoedeigenaar/ deelmarkten
o.a. retaildeal	Handelfunctie	winkelpanden	Particulieren, beleggers
o.a. regionale woningbouwafspraken, Prov. Impuls Wonen (PIW)	Woonfunctie	woningen, appartementen	Particulieren, beleggers, woningbouwcoöperaties
o.a. soc. beleid	Dienstenfunctie	verzorgingstehuizen	...
o.a. Drank- en horeca beleid	Recreatieve functie	horeca	o.a. brouwerijen
o.a. wetgeving, pol. keuzes	Bestuursfunctie	kantoren	Overheidsinstanties, beleggers
o.a.	Werkfunctie	kantoren	Particulieren, beleggers
o.a. bedrijventerreinprogramma, Fonds Impuls Bedrijventerreinen	Industriële functie	bedrijfsgebouwen en -terreinen	Particulieren, beleggers
o.a. wetgeving	Onderwijsfunctie	scholen	overheid
o.a. cultuurnota	Cultuurfunctie -> INDENTITEITFUNCTIE	Kerken, theaters, buurthuizen, sportaccommodaties	Overheid, particulieren, beleggers
o.a. energienota	ENERGIEFUNCTIE		

Instrument Stedelijk verkavelen:

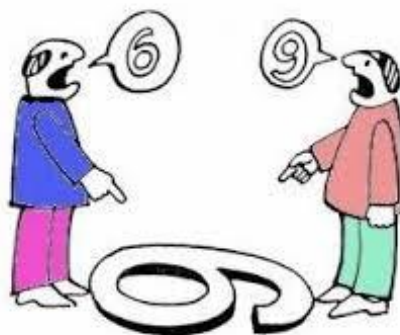
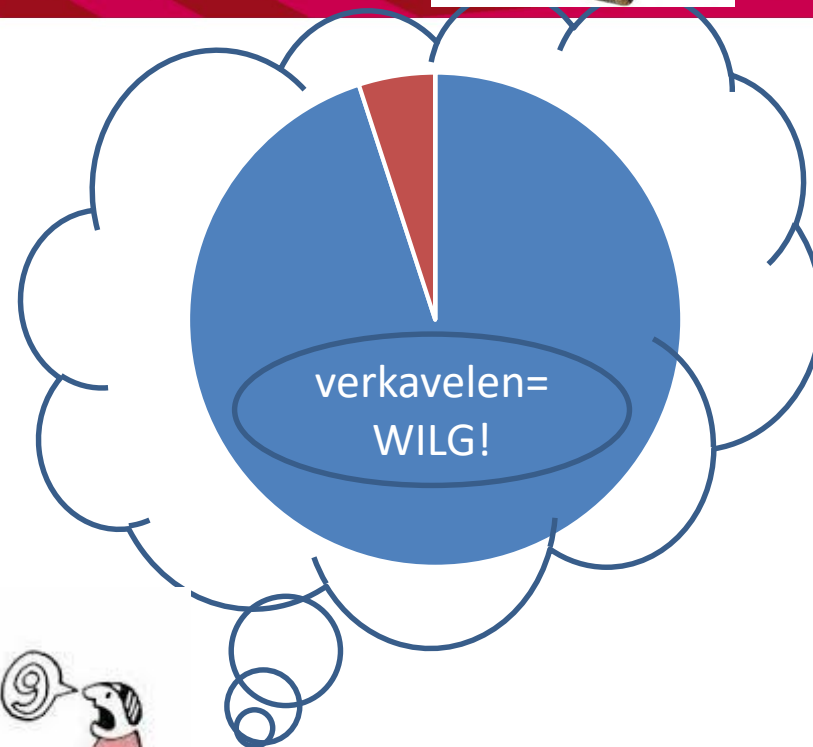
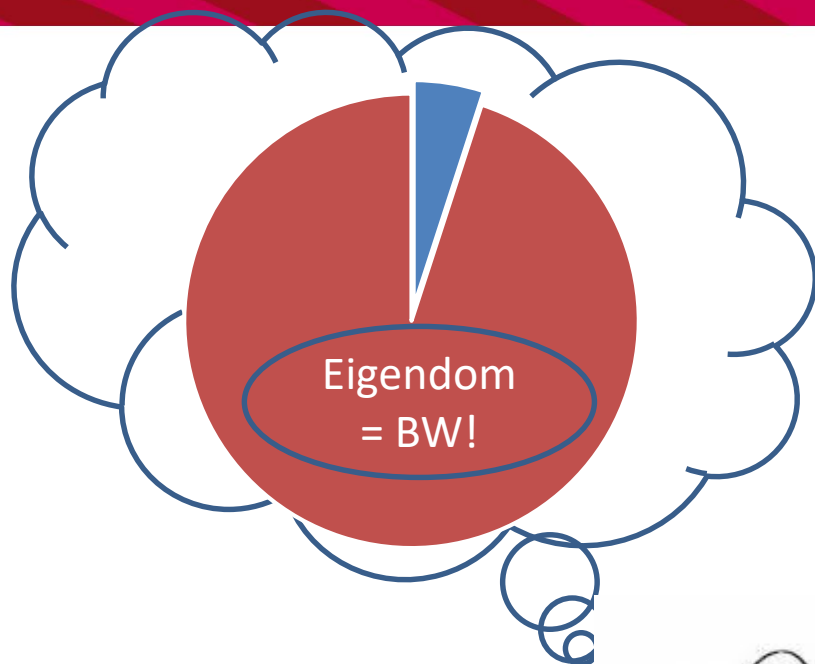
- Aanvullingswet Grondeigendom
- Provinciale Nota Grondbeleid



- *Wat betekent het instrument ‘Stedelijk Verkavelen’?*
- *Wat is je rol als overheid?*
- *Welke rol heeft de provincie?*

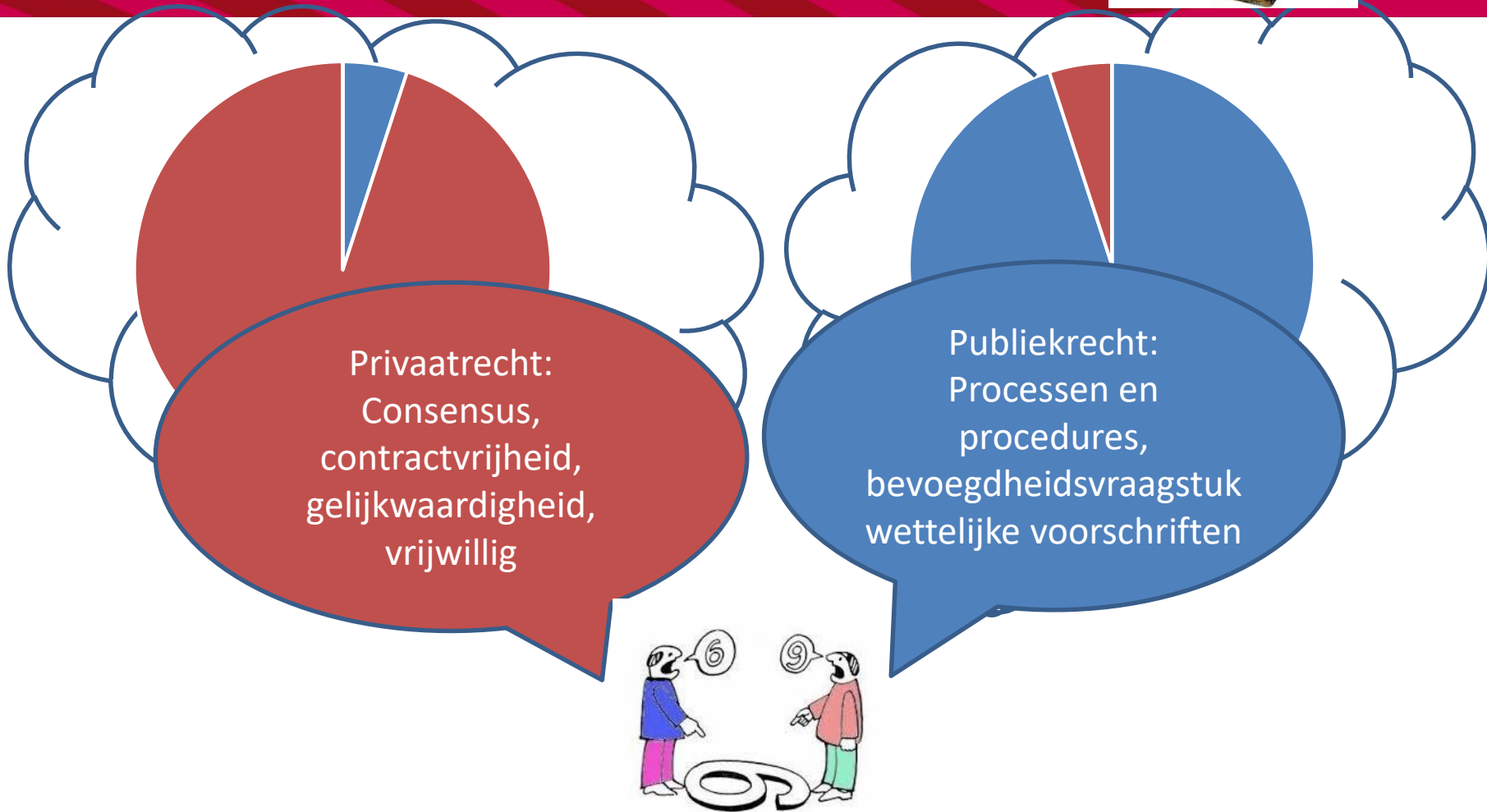
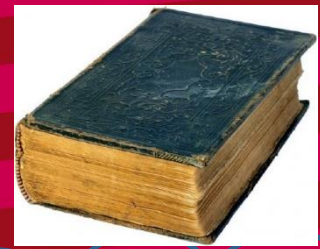
Aanvullingswet Grondeigendom

Stedelijk verkavelen -> eigendom



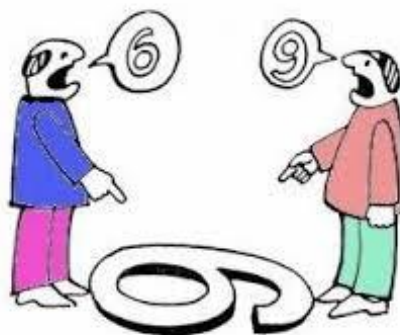
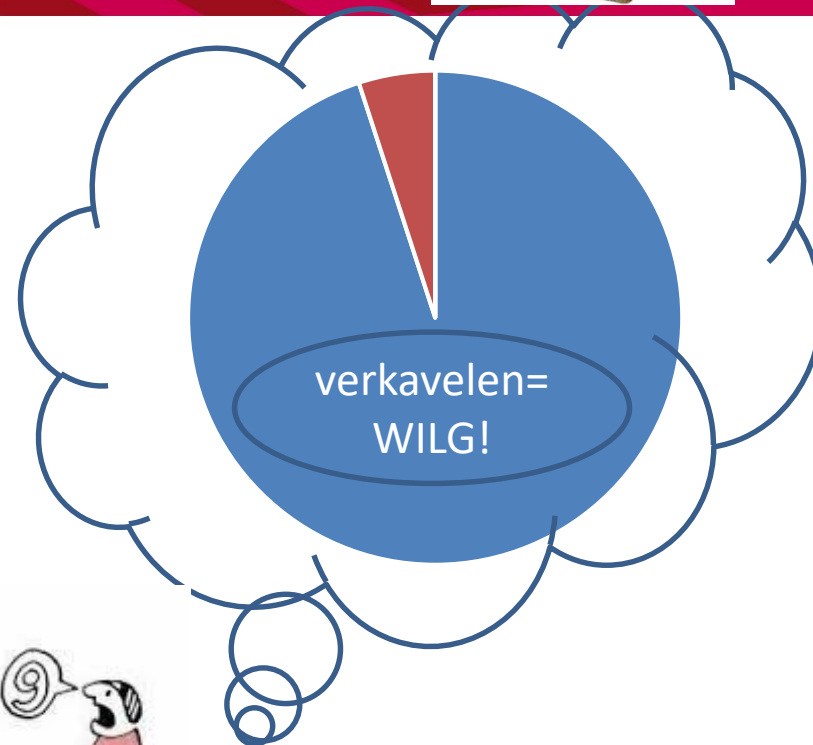
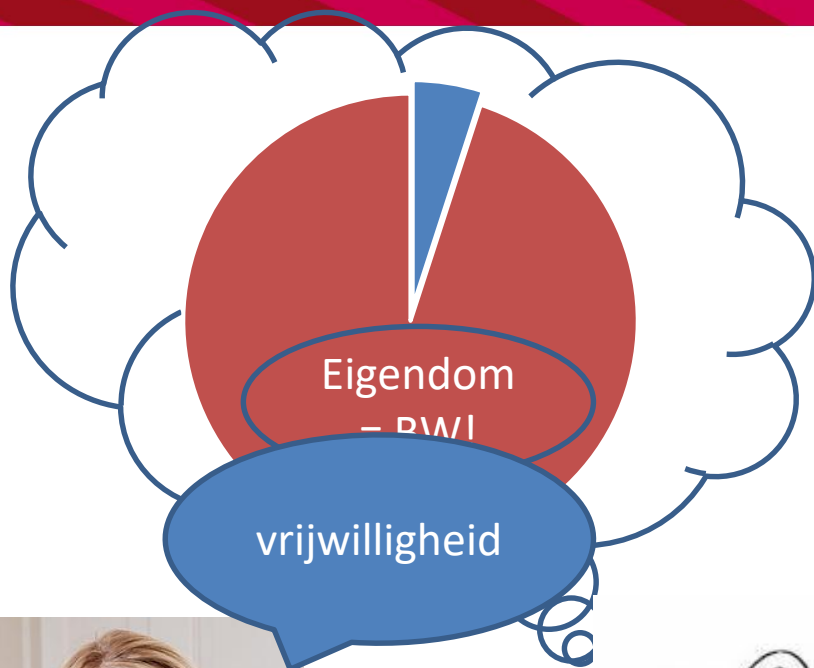
Aanvullingswet Grondeigendom

Stedelijk verkavelen -> eigendom



Aanvullingswet Grondeigendom

Stedelijk verkavelen -> eigendom



Even een uitstapje: Verkavelen!



Even een uitstapje: Geschiedenis *kavelruilen in het landelijk gebied*

1924: Ruilverkavelingswet



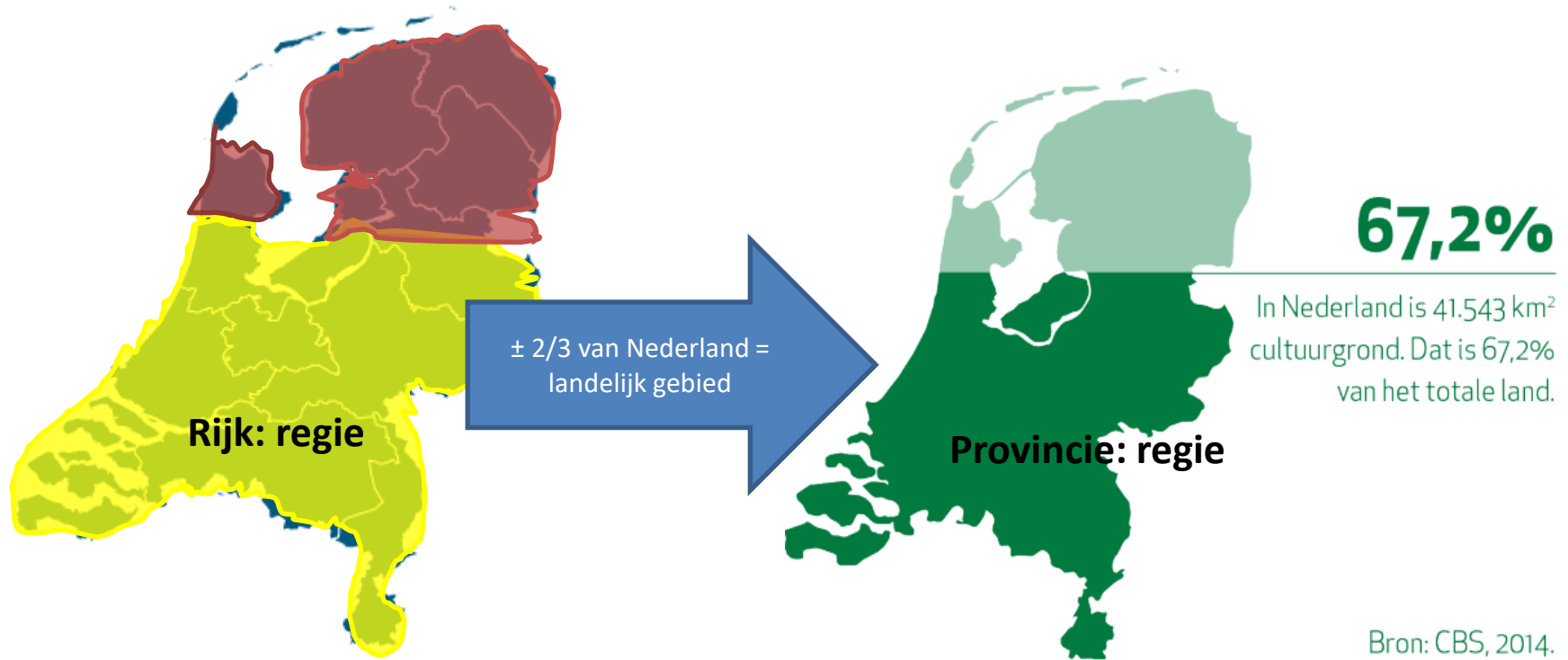
Vrijwilligheid?!



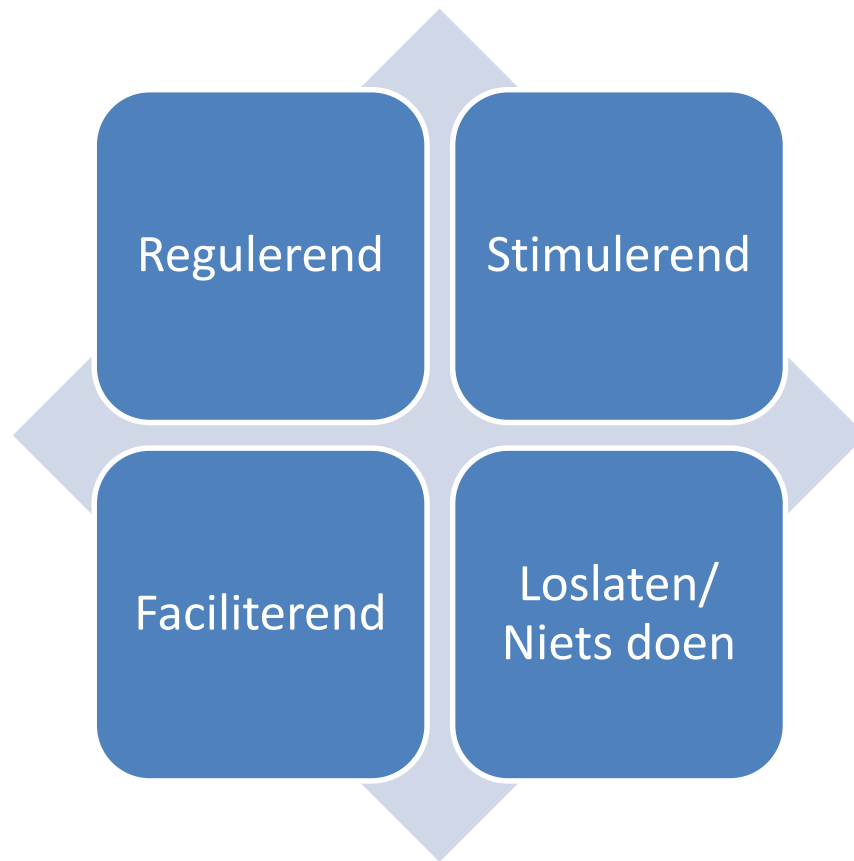
Even een uitstapje: geschiedenis

2007 en 2010: Wet Inrichting Landelijk Gebied

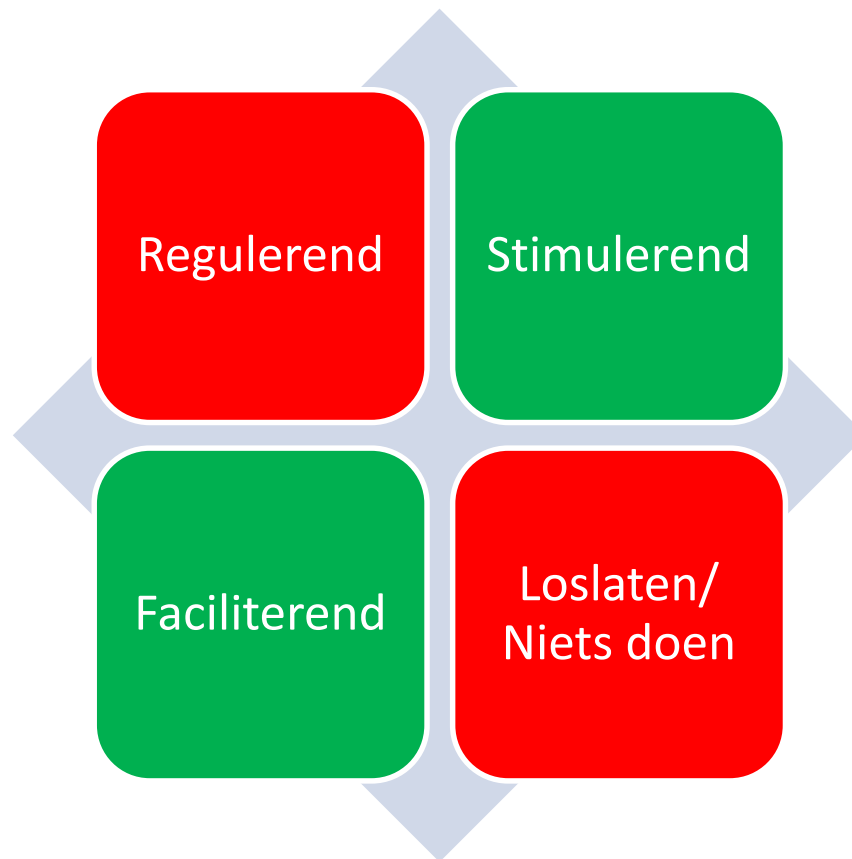
Rol van de provincie



Nota Grondbeleid *landelijke gebied*



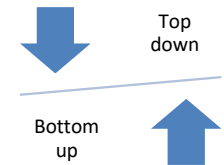
Nota Grondbeleid *landelijk gebied*



Kavelruilbureau Zeeland

uitgangspunten

- **Startpunt: Eigendom!**
- **VRIJWILLIGHEID !**
- **Integrale benadering!**
- Bottom up < - > Top down: samenwerking !
- Zeeland breed: géén afgebakende gebieden
- Procesbegeleider / facilitator /onafhankelijk



Kavelruilbureau Zeeland *verbinden!*



Vb.
Infrastructuur



Vb.
Landbouw



Vb. Natuur



Vb. Water



Vb.
Recreatie

provinciale nota grondbeleid: verbinden in de uitvoering

Kavelruilbureau Zeeland



17-4-2019

KAVELRUILBUREAU ZEELAND



Kavelruilbureau Zeeland *resultaten*



Resultaten 2012 – 2018:
Vrijwillig geruilde hectares: 4600

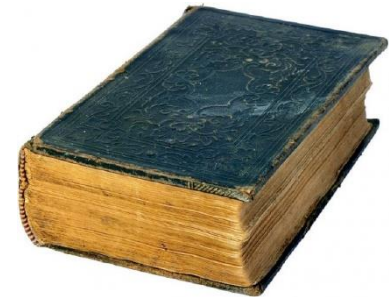
Vb. Water

Vb.
Recreatie

Landbeleid: *verbinden in de uitvoering*

Instrument Stedelijk verkavelen:

- Aanvullingswet Grondeigendom
- Provinciale Nota Grondbeleid



- *Wat betekent het instrument 'Stedelijk Verkavelen'?*
- *Wat is je rol als overheid?*
- *Welke rol heeft de provincie?*

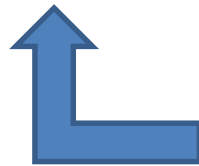
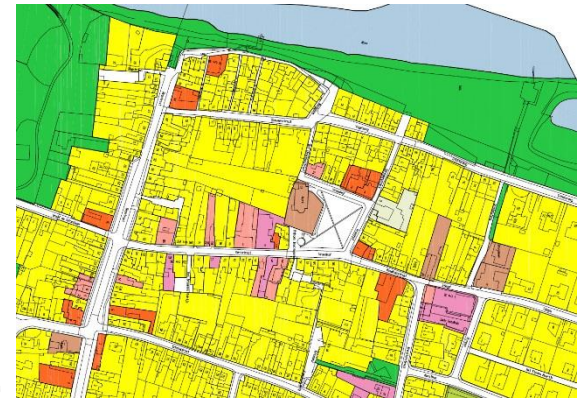
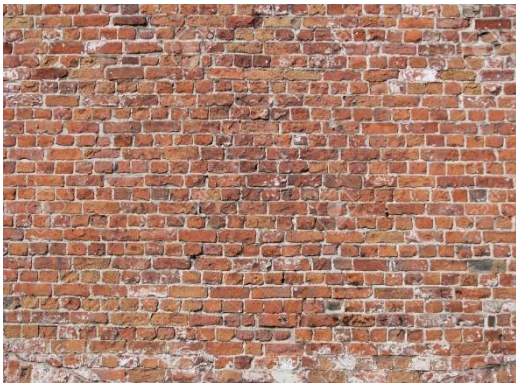
Terug naar het instrument: Stedelijk verkavelen

Vastgoed:
Stedelijk
verkavelen?!

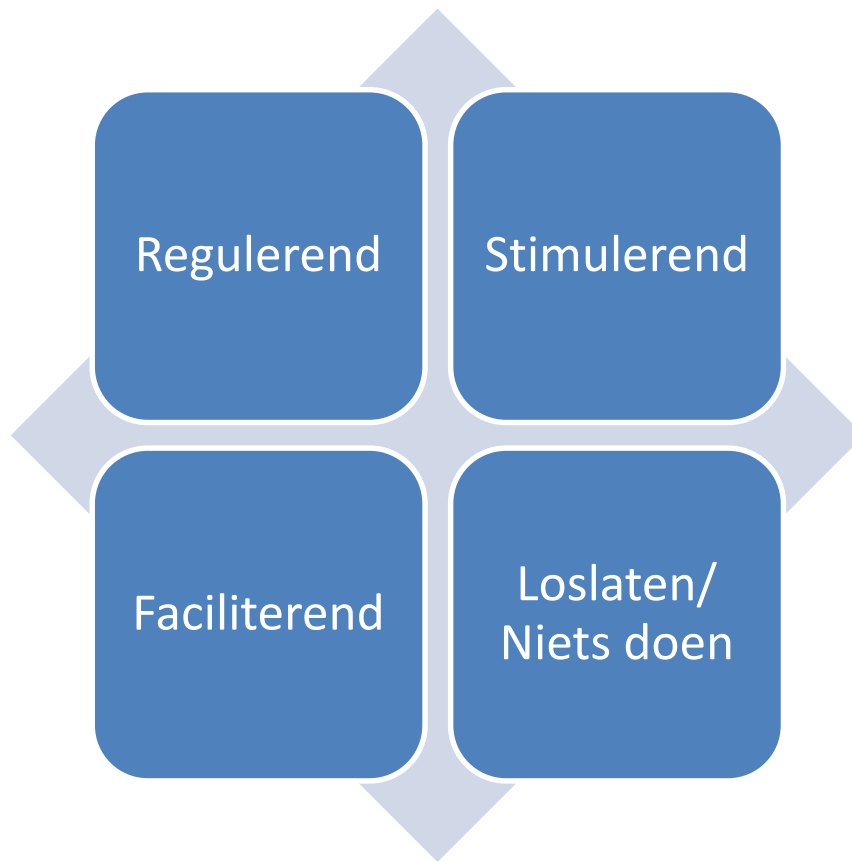


RO: Stedelijk
gebied?!

Verschillende manier van kijken



Nota Grondbeleid *stedelijk gebied*



Nota Grondbeleid *stedelijk gebied*



Nota grondbeleid *stedelijk verkavelen -> verbinden!*



Stedelijk gebied

Leefbaarheid en omgeving

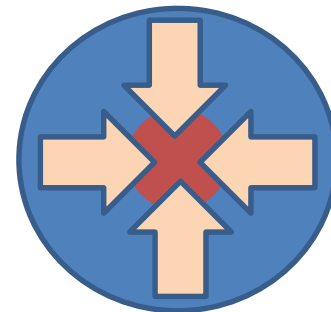
1. Voor eigen inwoners



Stedelijk gebied

Leefbaarheid en omgeving

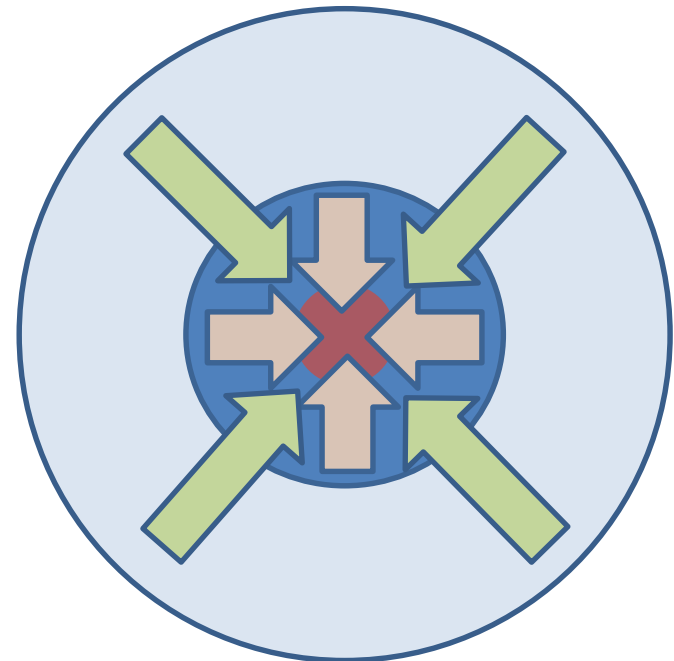
- 1. Voor eigen inwoners**
- 2. regiofunctie**



Stedelijk gebied

Leefbaarheid en omgeving

- 1. Voor eigen inwoners**
- 2. Regiofunctie**
- 3. Recreatiefunctie**



ONDERZOEK

Stedelijk gebied (centrumgebied): **Eigendom**

Centraal staat: Leefbaarheid van de stad en haar omgeving



Onderzoek Kadaster



Centraal: Eigendom

Steden in ontwikkeling
DNA profielen
Trends en ontwikkelingen
Demografie
Sociale ontwikkelingen
Toerisme
Bedrijven
Handeling perspectieven
Strategieën
Afwegingen
Rollen
Instrumenten
praktijkvoorbeelden



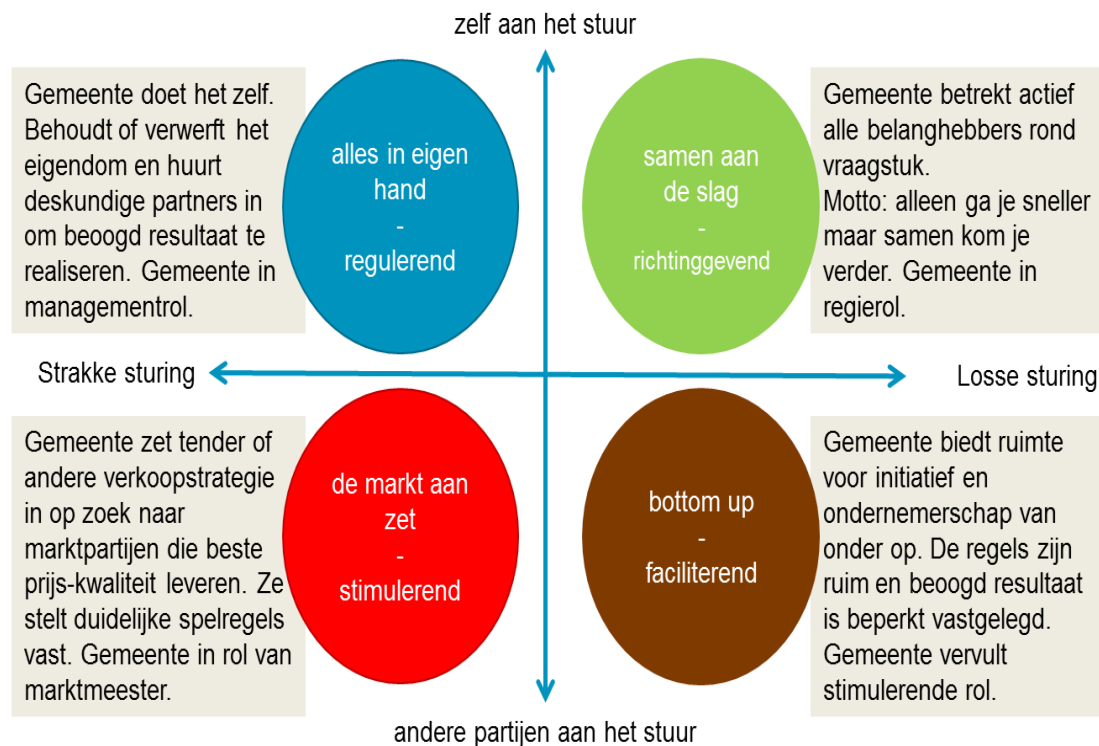
Onderzoek Kadaster provincie: verbanden zoeken





Centraal: Eigendom

- Steden in ontwikkeling*
- DNA profielen*
- Trends en ontwikkelingen*
- Demografie*
- Sociale ontwikkelingen*
- Toerisme*
- Bedrijven*
- Handeling perspectieven**
- Strategieën*
- Afwegingen*
- Rollen*
- Instrumenten*
- praktijkvoorbeelden*



Onderzoek Kadaster



Centraal: Eigendom

- Steden in ontwikkeling*
- DNA profielen*
- Trends en ontwikkelingen*
- Demografie*
- Sociale ontwikkelingen*
- Toerisme*
- Bedrijven*
- Handeling perspectieven*
- Strategieën*
- Afwegingen*
- Rollen*
- Instrumenten**
- praktijkvoorbeelden*

zelf aan het stuur	
Regulerend Aanbestedingen Flexibel bestemmingsplan Gebiedsconcessie Leegstandsverordening Parkeernormen aanpassen Private ontwikkelbijdragen Stedelijke herverkaveling ...	Richtinggevend Gebiedsbranding Gebiedsvisie en planoptimalisatie Interactieve planvorming Masterplannen Stedelijke beleidsdocumenten Woonvisies ...
Strakke sturing (juridisch/financieel)	Losse sturing (communicatief/relatieel)
Stimulerend Belastingregelingen Crowdfunding (Eeuwigdurende) erfpacht Gebiedsinvesteringszone Incentive/up-zoning Infra-investeringen Maatschappelijk fonds Onteigeningen Privaat gebiedsinvesteringsfonds Privaat beheer openbare ruimte Publieke ontwikkelingsmaatschappij Revolverend fonds Subsidies ...	Faciliterend Afstemmen investerings-agenda's Ketensamenwerking Netwerkvorming Procesbegeleiding Selectie private ontwikkelpartner Stedelijke Kavelruil Wervende coalitie Stadslabs ...
andere partijen aan het stuur	



Centraal: Eigendom

- Steden in ontwikkeling*
- DNA profielen*
- Trends en ontwikkelingen*
- Demografie*
- Sociale ontwikkelingen*
- Toerisme*
- Bedrijven*
- Handeling perspectieven*
- Strategieën*
- Afwegingen*
- Rollen*
- Instrumenten*
- Praktijkvoorbeelden -> analyses uitgevoerd**



Stedelijk gebied *Eigendom in de stad – een voorbeeld*

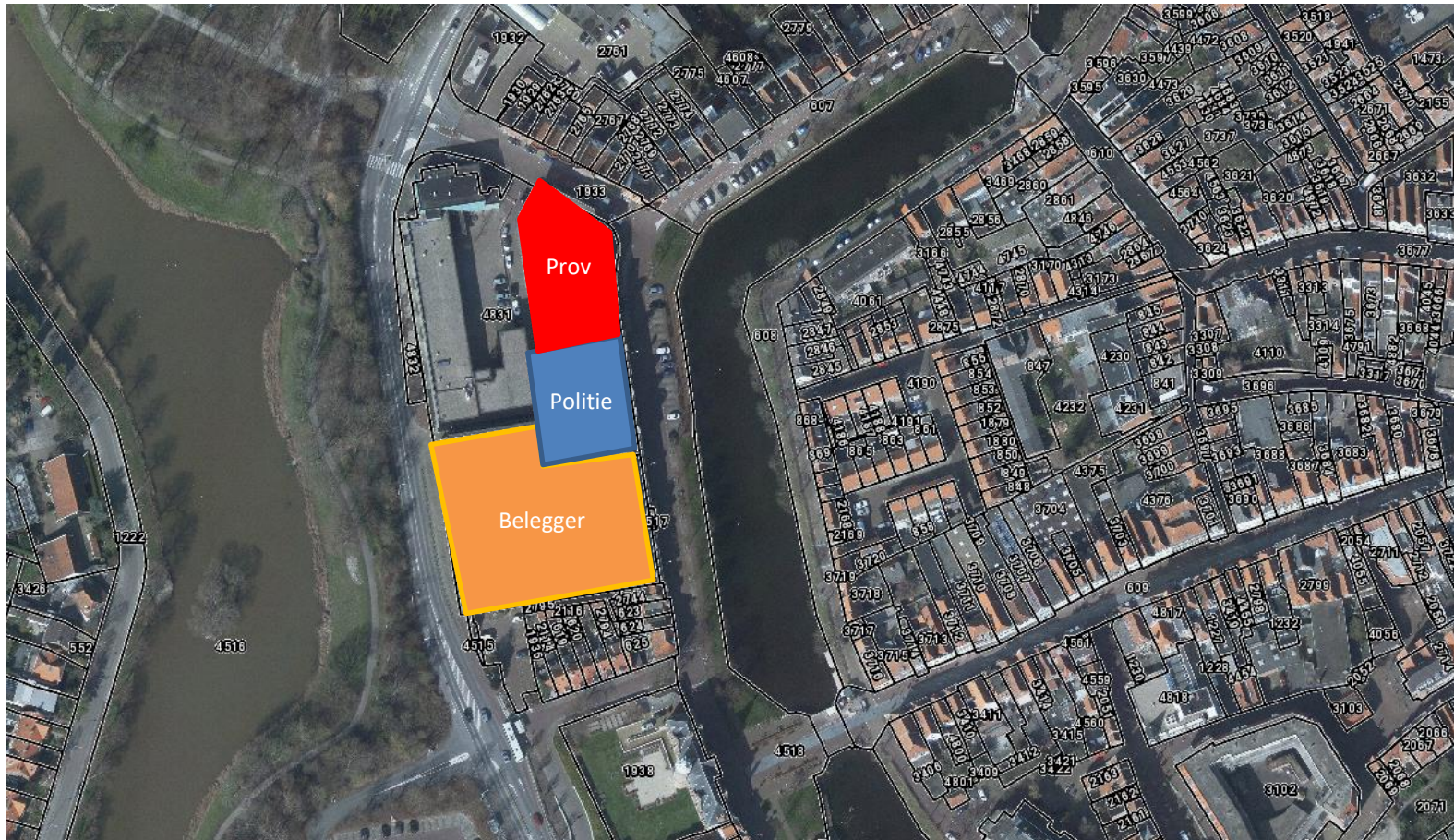


Stedelijk gebied *Eigendom in de stad – een voorbeeld*



Stedelijk gebied

Eigendom in de stad – een voorbeeld

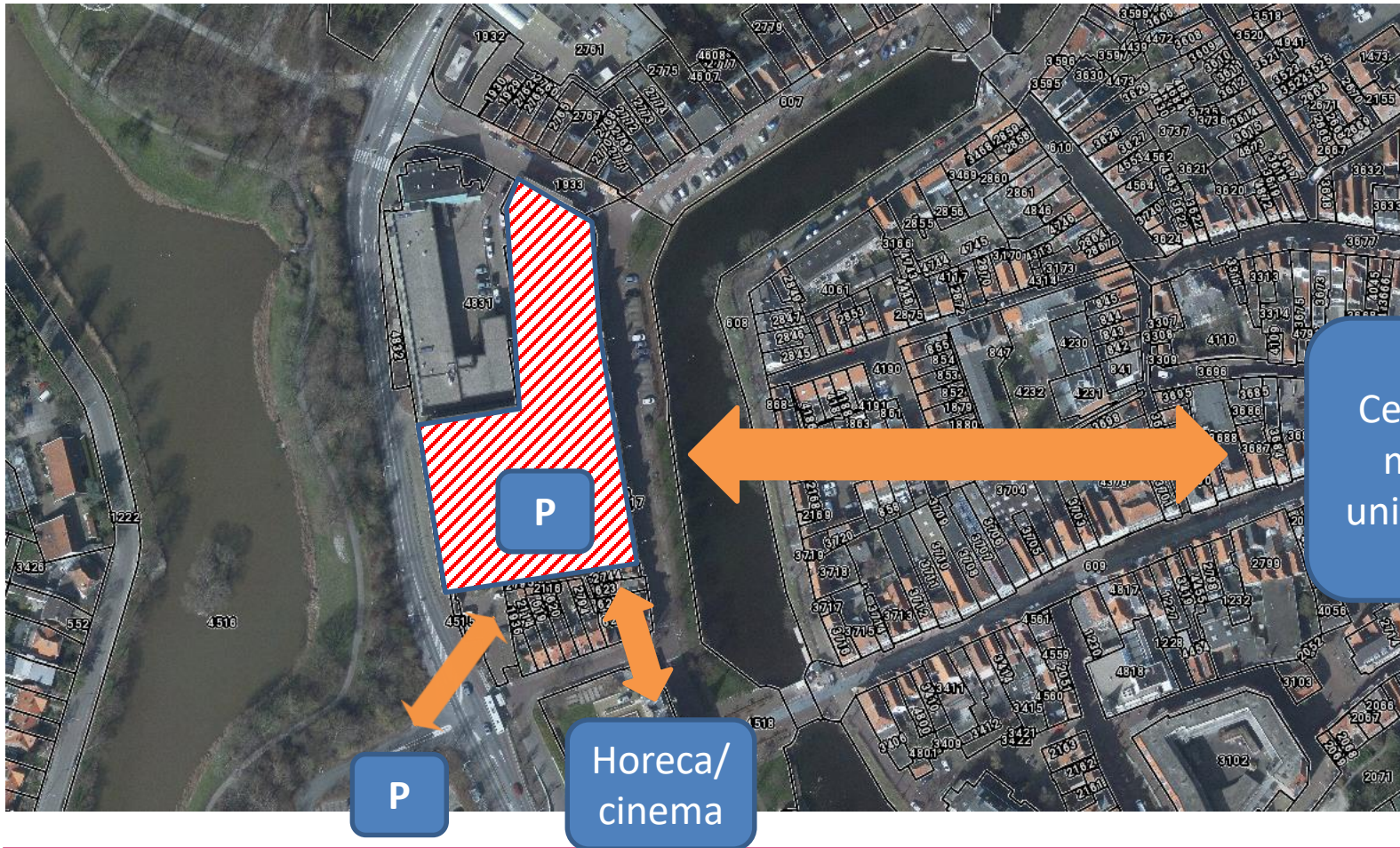


Stedelijk gebied

Eigendom in de stad – een voorbeeld



Stedelijk gebied *Eigendom in de stad – een voorbeeld*



Bestuurlijke Bijeenkomst Kavelruilbureau Zeeland (2-11-2018)



Kavelruilbureau Zeeland

- *Landelijk gebied (!)*
- *Stedelijk gebied (hoe nu verder?)*



Stedelijk verkavelen

Overeenkomst Expertteam – Provincie Zeeland

Overeenkomst Expertteam – Provincie Zeeland:
Landelijke kennis en deskundigheid

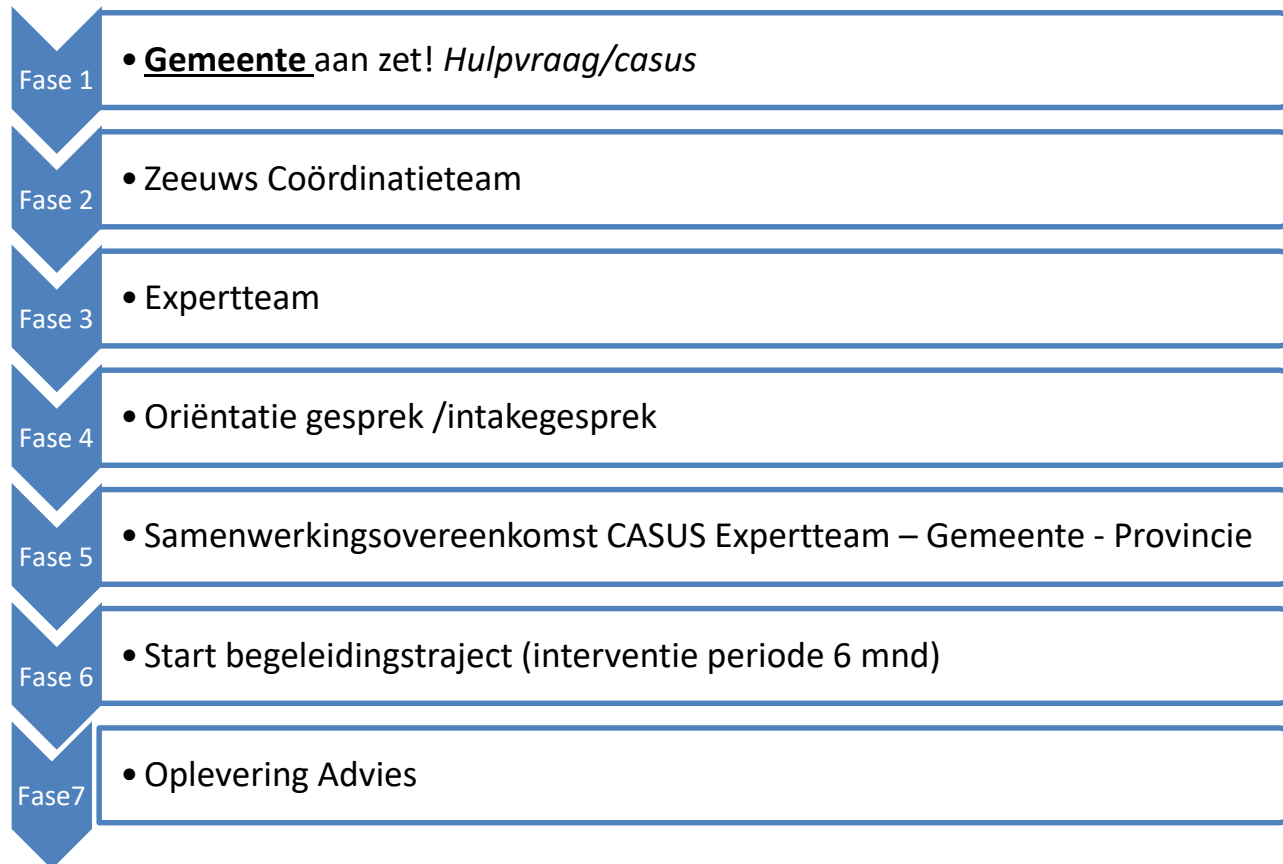


Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland



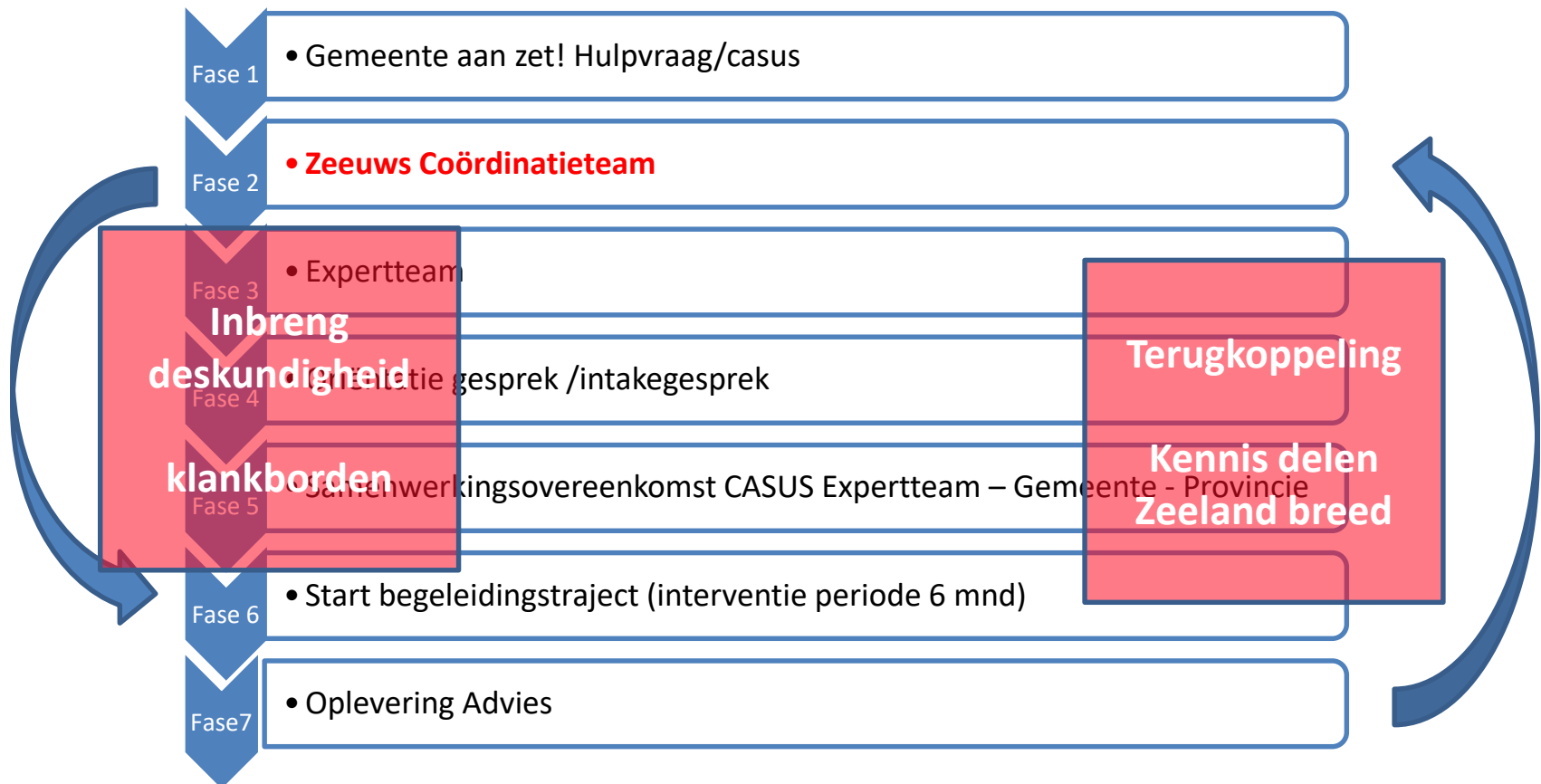
Stedelijk gebied Gemeente aan zet! Faciliterende rol provincie

- Processchema “van hulpvraag tot eindadvies Expertteam”

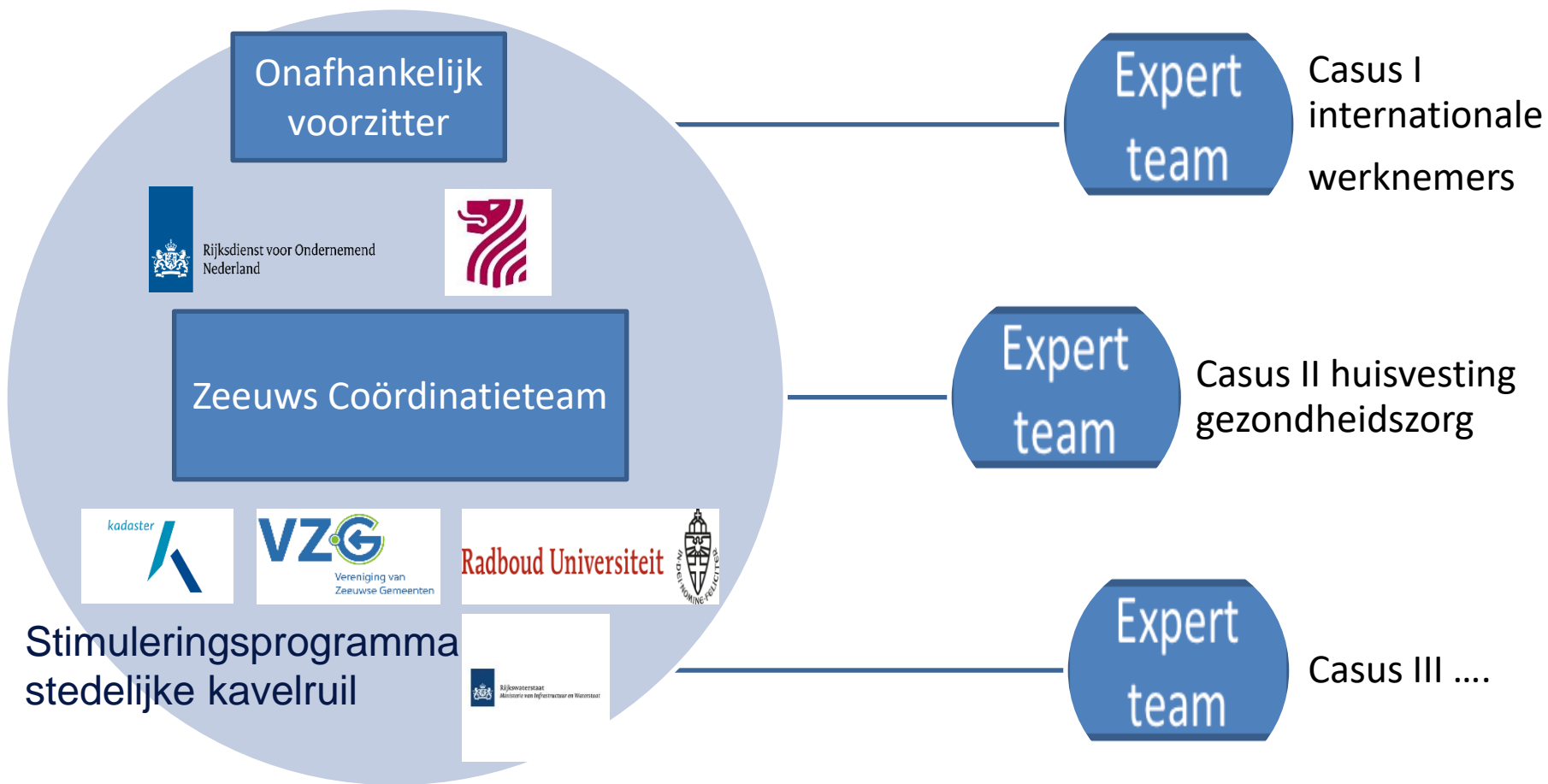


Stedelijk gebied Gemeente aan zet! Faciliterende rol provincie

- Rol Zeeuws Coördinatieteam

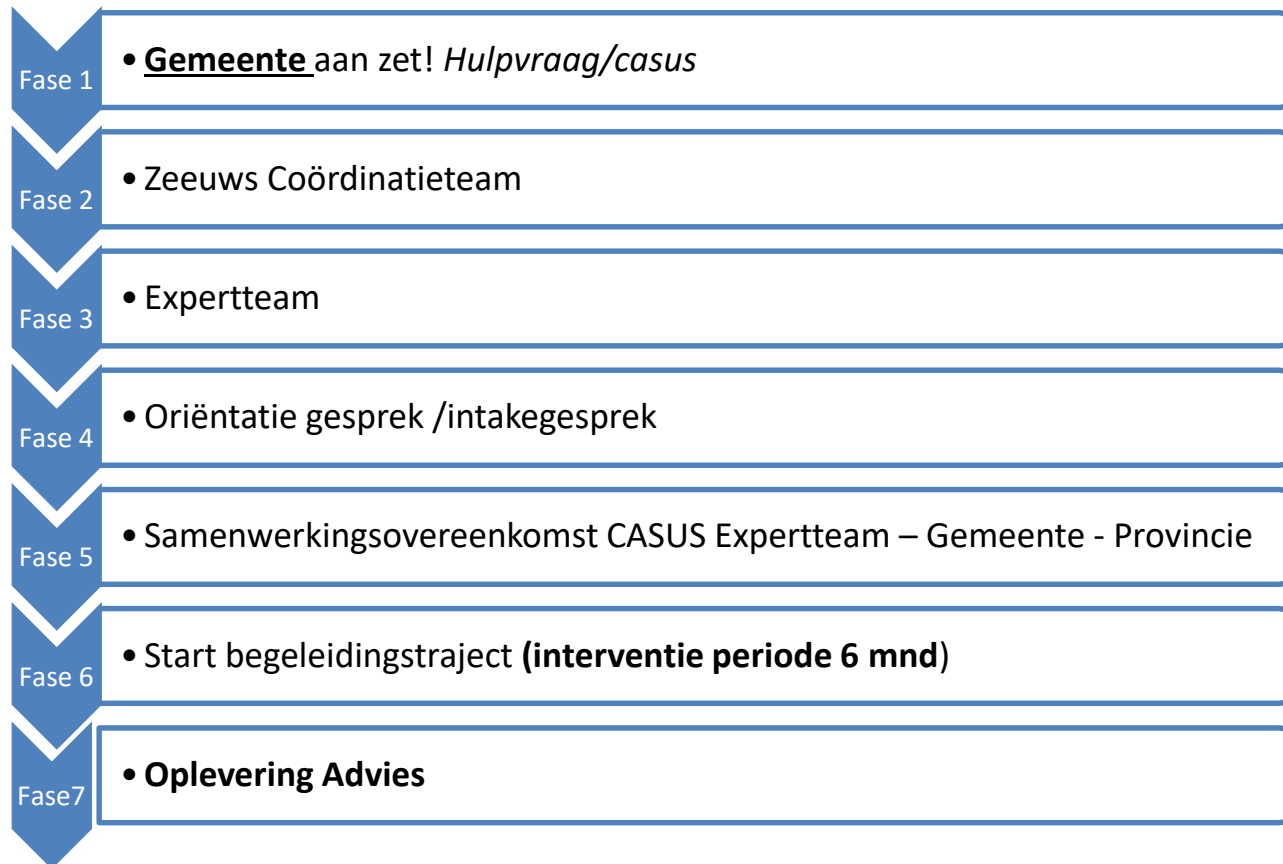


Zeeuws Coördinatieteam



Gemeente in hun kracht zetten!

- Processchema “van hulpvraag tot eindadvies Expertteam”



Vragen?