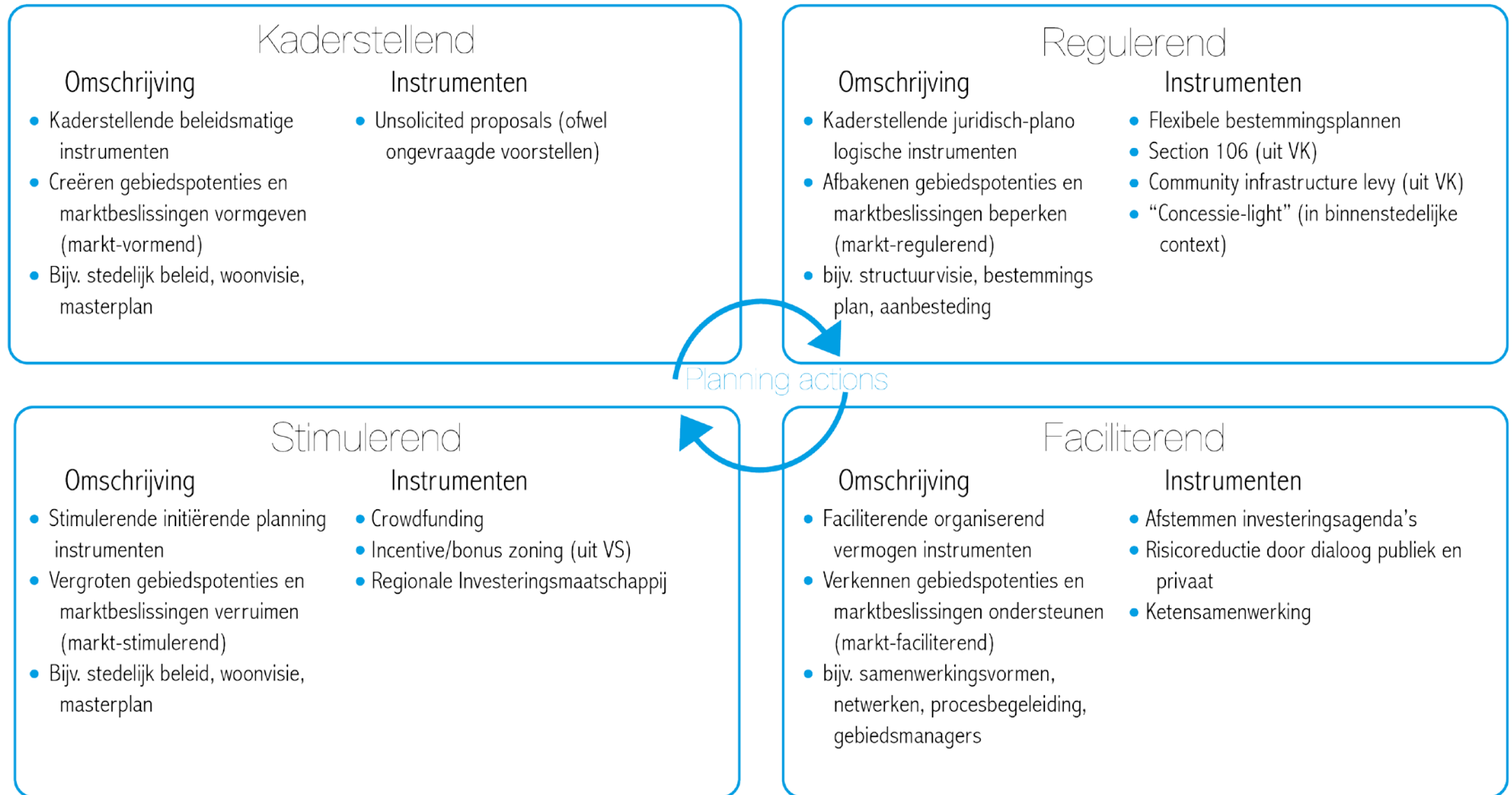


Toepassing buitenlandse instrumenten Gebiedstransformaties Agenda Stad

29 november 2016


TU Delft

Inventarisatie aanvullende instrumenten (privaat-gestuurde gebiedsontwikkeling)



Enabling Partnerships + Publiek fonds + Private match-funding: casus Bristol Harbourside

1. Locatiekenmerken

- Bristol, VK. Ca. 450.000 inwoners (2015)
- Omvang 7,4ha., ca. 119.000 m² → retail, leisure, kantoor, woningen, hotel, ca. 3,0 ha publieke ruimte
- Aanvangssituatie → Brownfield: parkeergebied, ongebruikte rangeerstations/gasfabrieken, bank
- Grondeigendom → British Gas, British Rail, Bristol City Council

2. Partijen en samenwerkingsconstructie

- Privaat: British Gas, British Rail, Crest Nicholson (ontwikkelaar)
- Publiek: Bristol City Council
- PPS 'coalitie': Harbourside Sponsors Group (Bristol City Council, British Gas en British Rail)
- PPS concessie: Bristol City Council & Crest Nicholson

3. Planningsinstrumenten

- Capacity building → Coalitievorming (enabling partnership HSG)
- Stimulating → Extern maatschappelijk fonds (bijv. loterij) + Private match-funding

4. Incentives voor markt

- Risicoreductie: Harbourside Sponsors Group & fondsen (Lottery fund, EU, Arts Council Millennium Fund)
- Waardestijging vastgoed: publieke functie zorgt voor meer 'footfall' en hogere huren retail

5. Juridische/financiële/fiscale arrangementen

- Privaatrechtelijk: section 106 agreement → ontwikkelaar ontwikkelt openbare ruimte, parkeergarage
- Publieke/maatschappelijke fondsvorming en private match-funding



Selectie ontwikkelpartner + Erfpacht + Privaat beheer publieke ruimte: casus Liverpool One

1. Locatiekenmerken

- Liverpool, VK. Ca. 475.000 inwoners (2014)
- Omvang 17ha, ca. 234.000 m² → retail, leisure, kantoor, woningen, hotels, ca. 2,2 ha publieke ruimte
- Aanvangssituatie → Mix van kleine bedrijven, parkeervelden, ondergebruikt terrein in centrum
- Grondeigendom → Liverpool City Council, diverse grondeigenaren (ondernemers)

2. Partijen en samenwerkingsconstructies

- Privaat: Grosvenor (ontwikkelaar/belegger)
- Publiek: Liverpool City Council
- PPS concessie: Liverpool City Council en Grosvenor

3. Planningsinstrumenten

- Capacity building → Coalitie/partner-selectie (EMVI, beste prijs/kwaliteit verhouding)
- Regulating/stimulating → Erfpachtconstructies (land lease 250 jaar) + privaat beheer openbare ruimte

4. Incentives voor markt

- Beslissingsvrijheid/flexibiliteit → geen stringent bestemmingsplan, maar stedenbouwkundige richtlijnen
- Waardestijging vastgoed → erfpacht constructie: beheer/onderhoud openbare ruimte door Grosvenor

5. Juridische/financiële/fiscale arrangementen

- Privaatrechtelijk: section 106 → ontwikkelaar ontwikkelt infrastructuur, openbare ruimte, parkeergarage
- Publiek/privaatrecht: 250 jaar durende erfpachtconstructie + privaat beheer openbare ruimte



Concessie/section 106 + Privaat gebiedsfonds: casus Chiswick Park, Londen

1. Locatiekenmerken

- Londen, VK. Ca. 8.416.000 inwoners (regio Greater London, 2013)
- Omvang 13,4ha.: kantoren, ondersteunde faciliteiten, parkeergarage, park
- Aanvangssituatie → Brownfield: London Transport Bus Works
- Grondeigendom → London Transport / London Borough of Hounslow

2. Partijen en samenwerkingsconstructie

- Privaat: Blackstone (private equity firm)
- Privaat consortium: Blackstone, Schroders (belegger), Stanhope (ontwikkelaar), Aberdeen (asset management), 6 initiële beleggers
- Publiek: London Borough of Hounslow, Greater London Authority

3. Planningsinstrumenten

- Regulating → Concessie, ontwikkeling van openbare ruimte/publieke functie
- Regulating → Verplichting tot opstellen privaat fonds (planning brief)

4. Incentives voor markt

- Waardestijging vastgoed: openbare ruimte, faciliteiten, en beheer bekostigt uit fondsvermogen (ChisPUT)
- Risicoreductie: financiering per gebouw, meerdere investeerders, open fondsstructuur

5. Juridische/financiële/fiscale arrangementen

- Chiswick Park Unit Trust (ChisPUT fonds): openbare ruimte, faciliteiten, en beheer bekostigt uit fonds



Zoning plan + incentive/up-zoning: casus Seattle South Lake Union

1. Locatiekenmerken

- Seattle, VS. Ca. 685.000 inwoners (2015)
- Omvang 18ha., ca. 500.000 m² → retail, office (life sciences, tech), apartments, public park
- Aanvangssituatie → vervallen bedrijventerrein met kleine productiebedrijven/-kantoren en woningen
- Grondeigendom → lokale grondeigenaren, Vulcan Real Estate (RE)

2. Partijen en samenwerkingsconstructie

- Privaat: Vulcan RE (ontwikkelaar, onderdeel van Vulcan Inc.)
- Publiek: Seattle City Council
- PPS concessie: Seattle City Council en Vulcan RE

3. Planninginstrumenten

- Stimulating → Incentive zoning (up-zoning)
- Regulating → Ontwikkeling van openbare ruimte

4. Incentives voor markt

- Waardestijging vastgoed → nabijheid centrum, waterfront, openbaar vervoer
- Beslissingsvrijheid/flexibiliteit → incentive zoning (extra verdiepingen i.r.v. aanleg openbare ruimte op kavel)

5. Juridische/financiële/fiscale arrangementen

- Publiekrechtelijk: incentive zoning (up-zoning) + openbare ruimte / publieke functie / storting in publiek fonds
- Privaatrechtelijk: development agreements (kavel/plot)



Instrumenten-mix voor privaat gestuurde gebiedsontwikkeling

	Publieke sturingsrol	Instrument	Case
1	Faciliterend	Coalitievorming (<i>enabling partnership</i> HSG)	Bristol Harbourside, VK
	Stimulerend	Extern maatschappelijk fonds (bijv. loterij) + <i>Private match-funding</i>	Bristol Harbourside, VK
2	Faciliterend	Coalitie/partner-selectie (EMVI, beste prijs/kwaliteit verhouding)	Liverpool One, VK
	Regulerend/stimulerend	Erfpachtconstructies (<i>land lease</i> 250 jaar) + privaat beheer openbare ruimte	Liverpool One, VK
3	Regulerend	Concessie, ontwikkeling van openbare ruimte/publieke functie	Chiswick Park, VK
	Regulerend	Verplichting tot opstellen privaat fonds (planning brief)	Chiswick Park, VK
4	Stimulerend	<i>Incentive zoning (up-zoning)</i>	South Lake Union, VS
	Regulerend	Ontwikkeling van openbare ruimte / publieke functie / storting in publiek fonds	South Lake Union, VS