

# Alternatieve Bekostiging Infrastructuur: Lessen Privaat-gestuurde Gebiedsontwikkeling UK



Dr. ir. Erwin Heurkens  
*Ministerie I&W, 20 Mei 2019*

# Erwin Heurkens

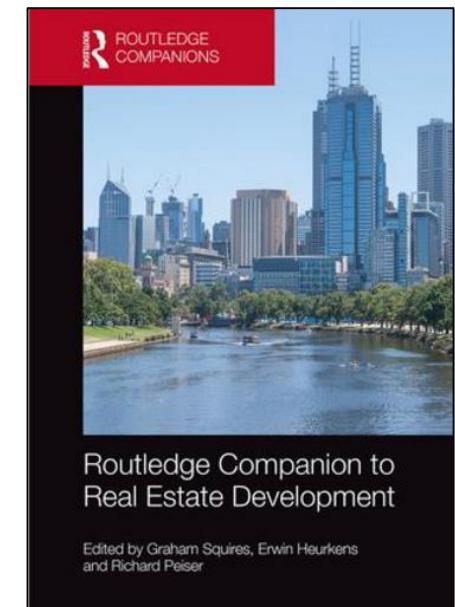
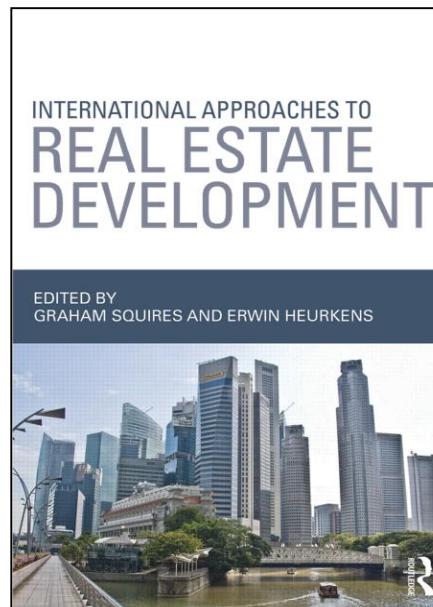
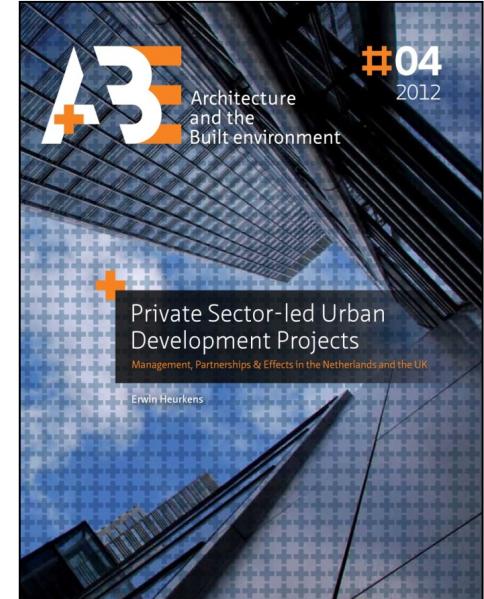
Dr. ir. Erwin Heurkens

Delft University of Technology  
Faculty of Architecture &  
Built Environment

Afdeling Management in the Built  
Environment

Leerstoel Urban Development  
Management

[e.w.t.m.heurkens@tudelft.nl](mailto:e.w.t.m.heurkens@tudelft.nl)  
[www.erwinheurkens.com](http://www.erwinheurkens.com)  
[@eheurkens](https://twitter.com/eheurkens)



# Stedelijke Governance Shift

Heurkens, E.W.T.M.  
(2012). *Private  
Sector-led Urban  
Development  
Projects:  
Management,  
Partnerships &  
Effects in the  
Netherlands and the  
UK.* Delft University  
of Technology, Delft.

## Macht shift

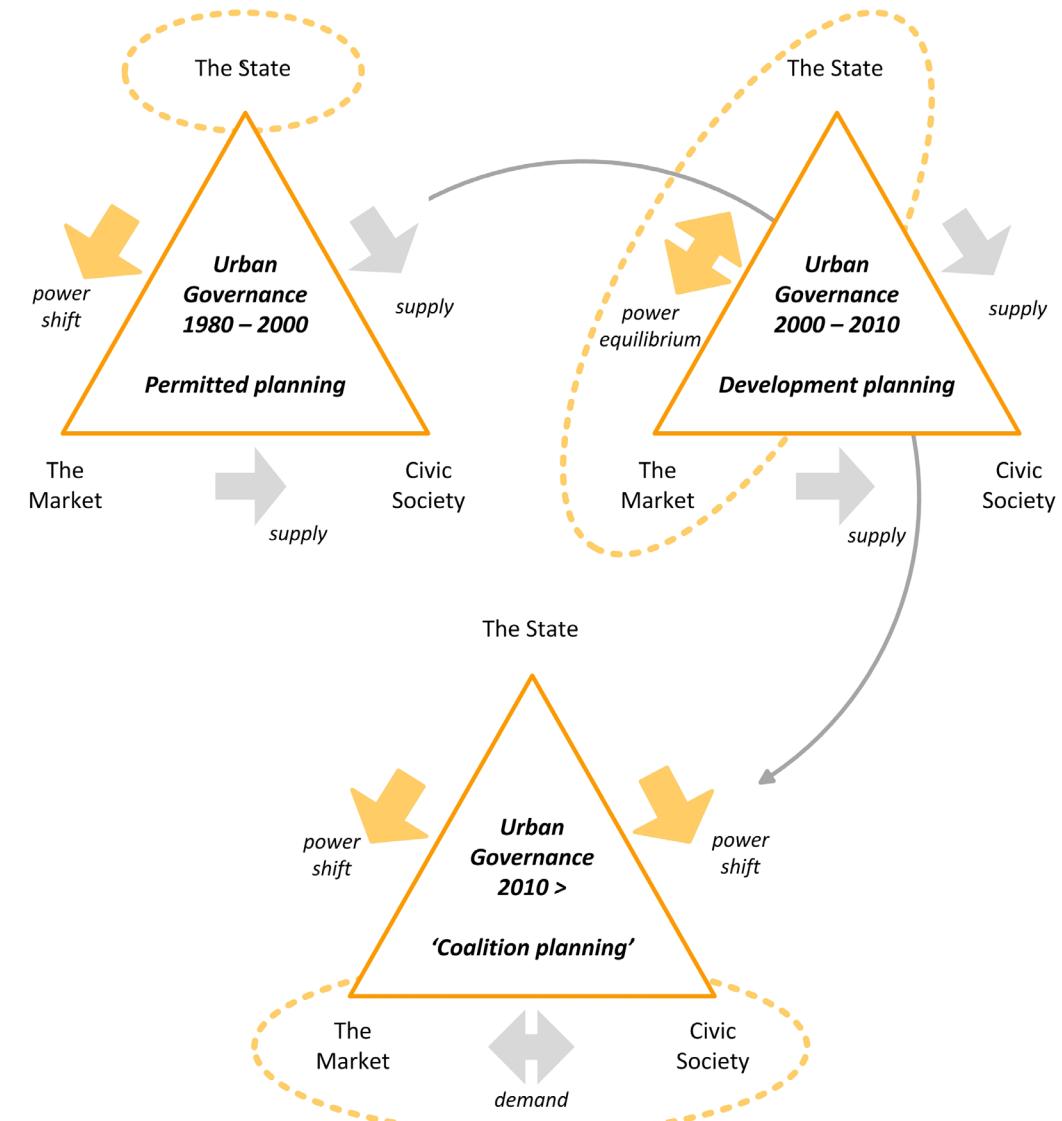
Van publieke actoren, naar  
private en maatschappelijke  
actoren

## Markt shift

Van aanbod-, naar vraag-  
gedreven ontwikkeling

## Planning shift

Van restrictieve en  
ontwikkeling, naar coalitie  
planologie



# Planning systemen

Dühr, S., Colomb, C., Nadin, V. (2010). *European Spatial Planning and Territorial Cooperation*. London: Routledge.

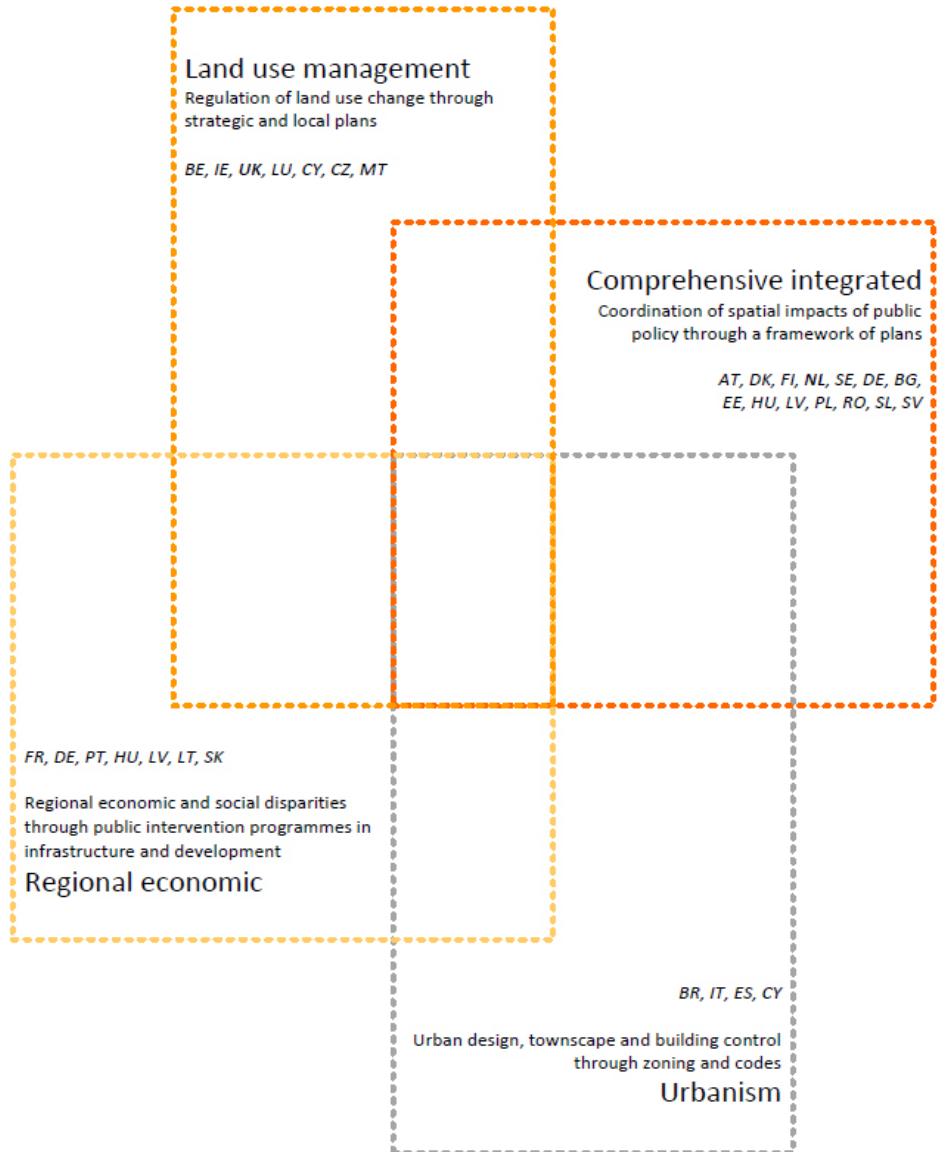
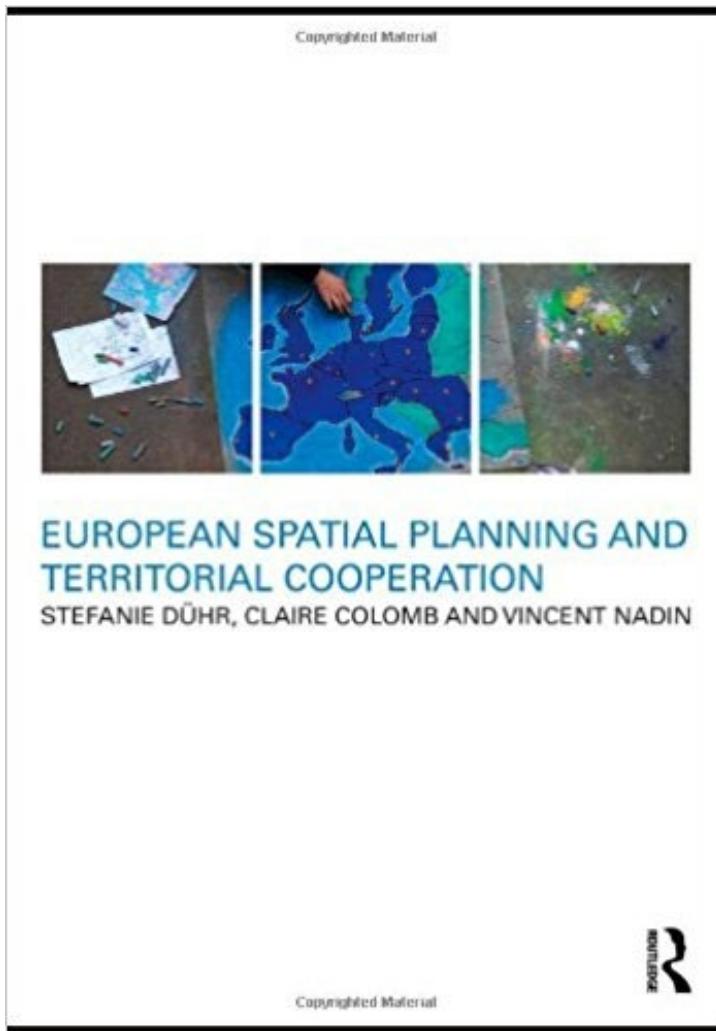


Figure 2.9  
European spatial planning models (based on CEC, 1997; Nadin, 2008; Dühr et al., 2010)

# Anglo-Saksische vs. Rijnlandse Instituties

## Ruimtelijke ordening

Heurkens, E.W.T.M.  
(2012). *Private  
Sector-led Urban  
Development  
Projects:  
Management,  
Partnerships &  
Effects in the  
Netherlands and the  
UK.* Delft University  
of Technology, Delft.

Spatial Planning Aspects	Anglo-Saxon Principles	Rhineland Principles
Role central government	Few regulations & investment	Regulations, visions & investment
Role local government	Reactive: authorization	Active: initiative & realization
Role private sector	Active: initiative & investment	Reactive: investment & realization
Spatial planning principle	Development planning	Restrictive / permitted planning
Decision-making process	Negotiating (gaming)	Consensus building (debating)
Roles in partnerships	Separating public & private roles	Sharing public & private roles
Management focus	Project-oriented	Process- & product-oriented

Table 2.4

Anglo-Saxon & Rhineland principles of spatial planning (source author; based on Heurkens, 2009)

# Privaat-gestuurde gebiedsontwikkeling

Heurkens, E.W.T.M.  
(2012). *Private  
Sector-led Urban  
Development  
Projects:  
Management,  
Partnerships &  
Effects in the  
Netherlands and the  
UK.* Delft University  
of Technology, Delft.

Een gebiedsontwikkelingsproject, waarbij private partijen 'de lead nemen' en publieke partijen een faciliterende **rol** aannemen, bij het sturen bij het initiëren, financieren, realiseren en beheren van gebieden, gebaseerd op een stricte formele publiek-private rolverdeling.

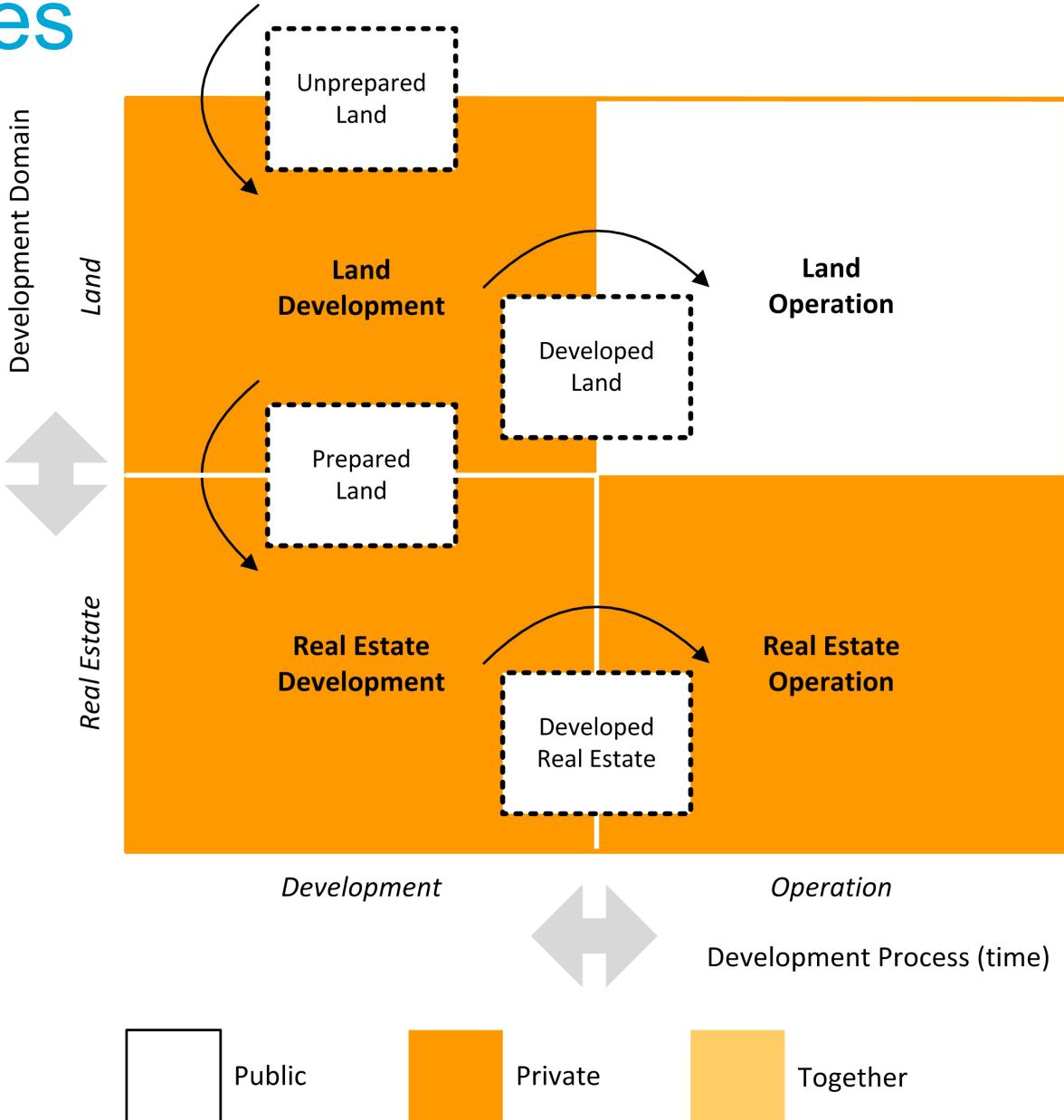


# Gebiedsconcessies

Heurkens, E.W.T.M.  
(2012). *Private  
Sector-led Urban  
Development  
Projects:  
Management,  
Partnerships &  
Effects in the  
Netherlands and the  
UK.* Delft University  
of Technology, Delft.

## Kenmerken:

- Private grond- en vastgoedontwikkeling + vastgoedexploitatie.
- Publieke grond-exploitatie
- Vooropgestelde publieke condities, vaststaande financiële afspraken, minimale publieke risico's.
- Duidelijke rol verdeling (op papier), 'informele' samenwerking nodig.



# Private bekostiging infra vanuit GBO: Optie 1 Engeland

## Section 106 Agreements (s106)

“Planning obligations, also known as Section 106 agreements (based on that section of The 1990 Town & Country Planning Act) are **private agreements made between local authorities and developers and can be attached to a planning permission to make acceptable development** which would otherwise be unacceptable in planning terms. The land itself, rather than the person or organisation that develops the land, is bound by a Section 106 Agreement...”

Planning Obligations are used for three purposes:

- **Prescribe** the nature of development (for example, requiring a given portion of housing is affordable)
- **Compensate** for loss or damage created by a development (for example, loss of open space)
- **Mitigate** a development’s impact (for example, through increased public transport provision).

Planning obligations must be **directly relevant to the proposed development.**

# Private bekostiging infra vanuit GBO: Optie 2 Engeland

## Community Infrastructure Levy (CIL)

“The Community Infrastructure Levy (CIL) is **a planning charge**, introduced by the Planning Act 2008 as a tool for local authorities in England and Wales to help deliver infrastructure to support the development of their area.

It came into force on 6 April 2010 through the Community Infrastructure Levy Regulations 2010. Development may be liable for a charge under the CIL if your **local planning authority has chosen to set a charge in its area**.

**Most new development** which creates net additional floor space of 100 square metres or more, or creates a new dwelling, **is potentially liable for the levy**. Some developments may be eligible for **relief or exemption** from the CIL.”

# Private bekostiging infra vanuit GBO - Optie 3 Engeland

## Private Finance Initiative (PFI)

"A private finance initiative (PFI) is a way of financing public sector projects through the private sector. PFIs **alleviate the government and taxpayers of the immediate burden of coming up with the capital for these projects.**

Under a private finance initiative, the **private company handles the up-front costs instead of the government**. The **project is then leased to the public**, and the government authority makes **annual payments** to the private company. These contracts are typically given to construction firms and can last as long as 30 years or more. ...

The **[private sector] provides certain services** during the period of the contract, which was previously provided by the public sector. The consortium is paid for the work over the course of the contract on a "**no service, no fee" performance basis.**"



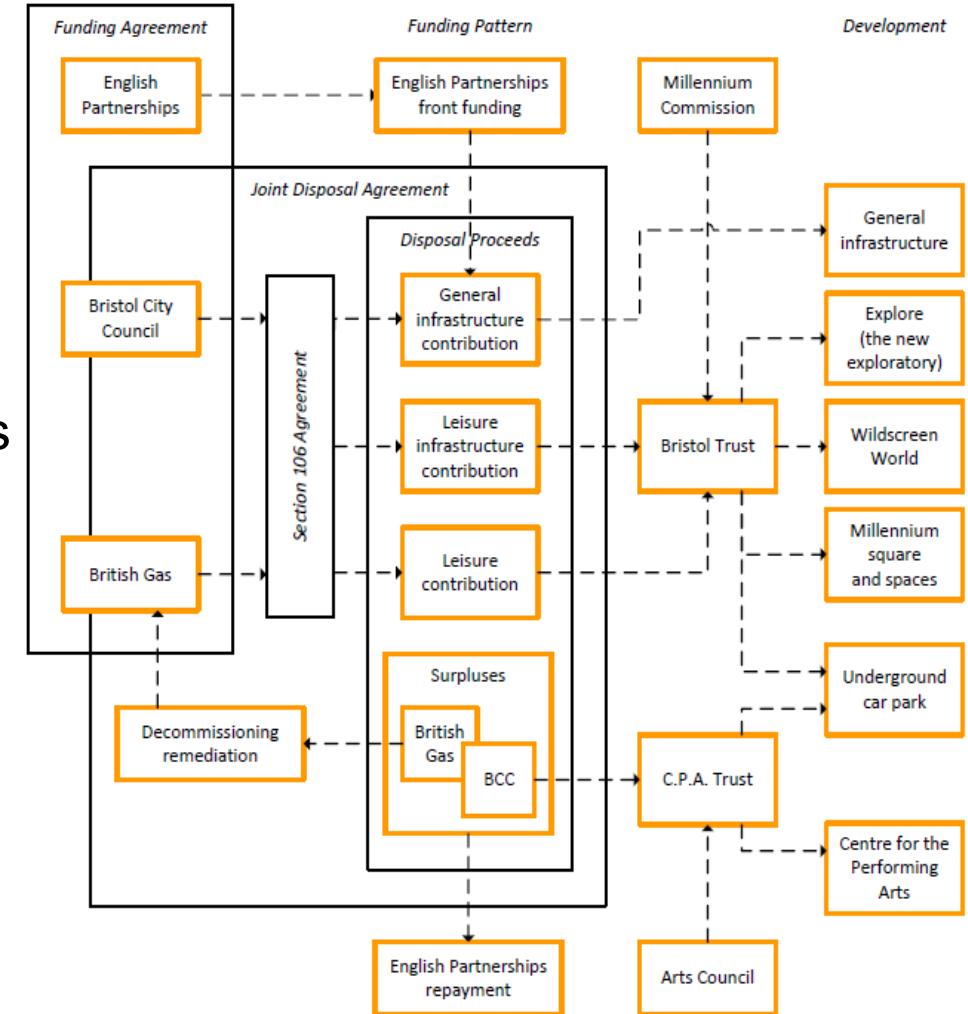
# Ontwikkelaar-gestuurde gebiedsontwikkeling

# Bristol Harbourside

## Lessen (S106):

### Public-Private Co-Financiering:

- Centre for Performing Arts
- 50% Publieke National lottery Funds
- 50% Private match-funding  
(ontwikkelbijdrage)
- Publiek-private win-win
- Section 106: ‘General + leisure infrastructure contribution’



# Liverpool One (Grosvenor)



## Belegger-gestuurde gebiedsontwikkeling

# Liverpool One

## Lessen (soort PFI):

### Privately-'managed' Public Space:

- Publieke openbare ruimte condities
- Private financiering/aanleg opb. ruimte
- Private grondexploitatie & beheer
- Beheer externe management company
- Erfpacht (land lease) contract (250 jr): grond gemeente, privaat leased & betaald gemeente land lease fee
- Rationale: hogere ruimtelijke kwaliteit = hoger rendement

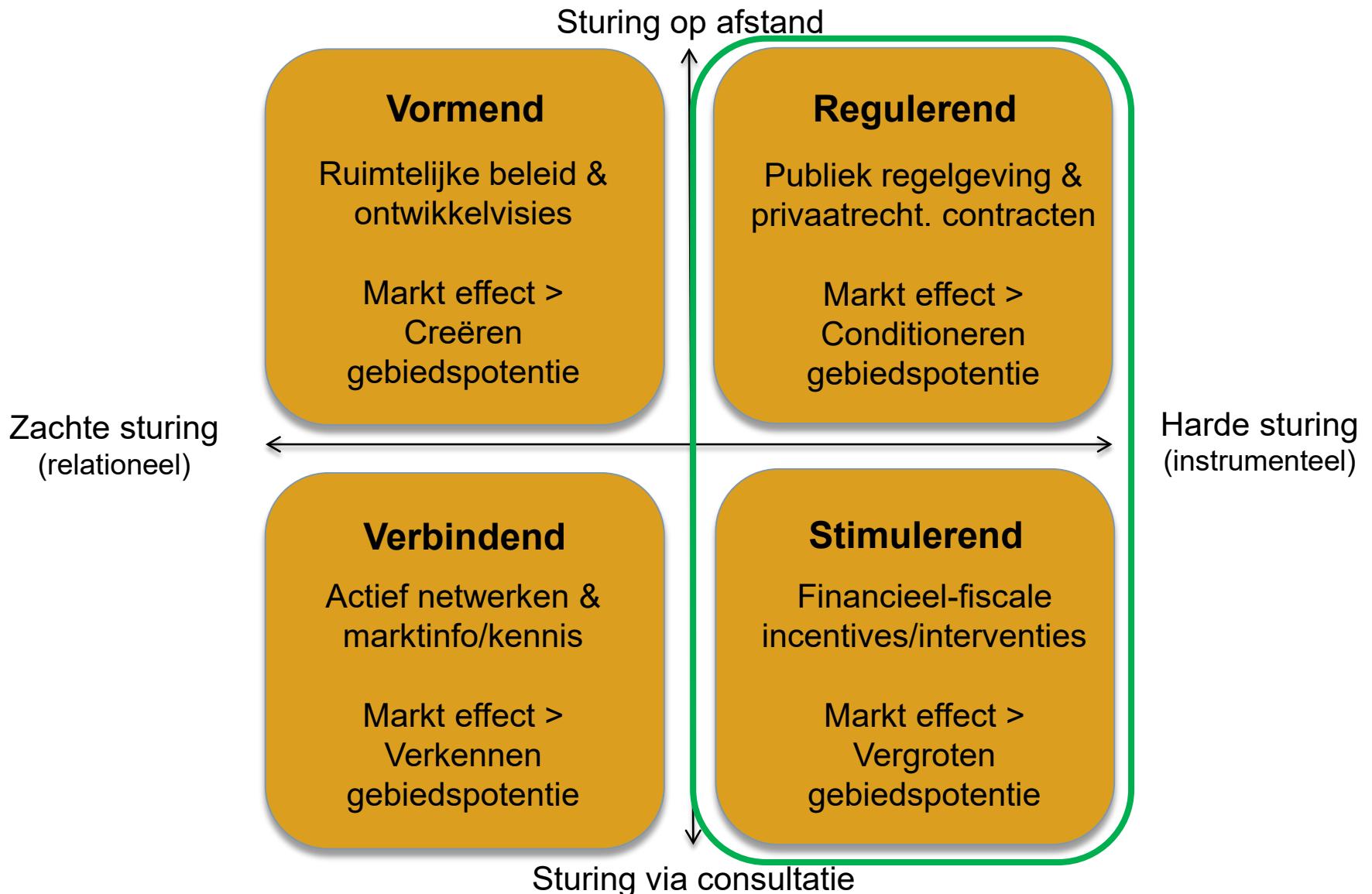
Niet voor infra hier, principes toepasbaar?



# Publieke sturingsrollen

Verheul, W.J.,  
Daamen, T.,  
Heukens, E., Hobma,  
F. & Vriend, R.  
(2017). *Ruimte voor  
durf voor diversiteit in  
gebiedstransformaties*. Delft, TU Delft.

Gebaseerd op:  
Heukens, E., Adams,  
D. & Hobma, F.  
(2015). Planners as  
market actors: The  
role of local planning  
authorities in the UK's  
urban regeneration  
practice. *Town  
Planning Review*. 86  
(6), 625-650.



# Conclusions

## Drie opties voor alternatieve bekostiging infrastructuur:

- **Section 106 Agreement**
  - > publiekrecht. basis, privaatrecht. contract gebied, onderhandelbaar
- **Community Infrastructure Levy**
  - > publiekrecht. basis, eenzijdige 'territory-based' publieke heffing
- **Private Finance Initiative**
  - > private investering/exploitatieve/service, privaatrecht. lease-contract

## Lessen uit Engelse praktijk:

- Private (gedeeltelijke) financiering van publieke zaken (infra, openb.ruimte)
- Combinatie regulerende en stimulerende publieke sturingsinstrumenten nodig
- Zoek naar slimme financieringsconstructies ten bate van publiek & privaat
- Publiek-private gezamenlijkheid en wedekerigheid cruciaal (REBEL ,2018)
- Planning system en cultuur wijzigingen?

# Actualiteit: Optie 4 privaat vervoersbedrijf?

SITEMAP

OPINIE  
Oeps, weer een winkel waar je het niet wilt

Evenement  
**In gesprek met bubbels**  
Meer evenementen

Evenement  
Meer evenementen

Vacature  
**Gezocht: Toetsend Constructeur**  
Meer vacatures

Vacature  
**Gezocht: GIS specialist Waterkering**  
Meer vacatures

  
Jan Jager  
Hoofdredacteur

[!\[\]\(f9640f02d06b604c50c1e3a558a31388\_img.jpg\)](#) [!\[\]\(d9d98187a25260cd1316acead95958b1\_img.jpg\)](#)

[HOME](#)

[EVENEMENTEN](#)

[VACATURES](#)

stadszaken  
DAGELIJKS NIEUWS OVER DE FYSISKE LEEFOMGEVING

15 mei 2019 17:35 uur

Home > Ruimte > Wonen >  
OV bekostigen uit woningbouw: het Londense vervoersbedrijf laat zien dat het kan

  
Foto: Herontwikkeling rond station King's Cross

## OV bekostigen uit woningbouw: het Londense vervoersbedrijf laat zien dat het kan

Een nieuwe metrolijn of station? Het Londense vervoersbedrijf Transport for London (TfL) dekt een deel van de kosten voor de aanleg van infrastructuur met de ontwikkeling van huizen. Het maakte TfL tot een van de grootste vastgoedeigenaren van Londen. Stadszaken sprak met TfL-development director Graeme Craig. Wat kunnen Nederlandse steden in deze tijden van grote woningnood en druk op het openbaar vervoer leren van de Londense aanpak?

**RUIMTE**

**Wonen**

**Inschrijven voor de nieuwsbrief**

E-mail:

Voornaam:

Achternaam:

Schrijf me in

  
Gemeente  
Elburg

Vacature:  
Beleidsmedewerker milieu- en landschapsbeleid

[Lees meer](#)

# Dank voor uw aandacht!

