

Developing Apart Together als samenwerkingsvorm



Introductie & programma

Centrale vragen:

- Hoe geef je samenwerking effectief vorm (formeel en informeel) met elkaar?
Wat is de rolverdeling tussen publiek en privaat?
- Wat zijn voorwaarden om tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen?
Hoe stem je publieke en private investeringen op elkaar af?

Programma:

- 15.05-15.20 | Developing Apart Together kenmerken | Erwin Heurkens, TU Delft
15.20-15.35 | Leiden Lammenschansdriehoek | Vincent van Velzen, gem.Leiden
15.35-15.50 | Den Haag Binckhorst | Jos van Boxtel, Stebru
15.50-16.00 | Vragen aan de sprekers
16.00-16.15 | Discussie a.d.h.v. centrale vragen

Samenwerkingsmodellen

	GEMEENTELIJKE EXPLOITATIE	BOUWCLAIM	JOINT VENTURE (SUPER) LIGHT	JOINT VENTURE	PRIVATE EXPLOITATIE	CONCESSIE
Initiatief	gemeente	gemeente of markt	gemeente of markt	gemeente of markt	gemeente of markt	gemeente
Grondverwerving	gemeente	markt verkoopt aan gemeente	ieder voor zich	ieder voor zich; inbreng in GEM	markt	gemeente verkoopt aan markt
Grondexploitatie	gemeente	gemeente	ieder voor zich	gezamenlijk	markt (met exploitatie-overeenkomst)	markt
Planvorming op hoofdlijnen <ul style="list-style-type: none"> · programma · dichtheid & hoogte · fasering · openbare ruimte · participatie 	gemeente	gemeente met inbreng markt	gezamenlijk	gezamenlijk	markt en gemeente	markt (binnen gemeentelijk kader)
Planuitwerking	markt of gemeente	markt	ieder voor zich	gezamenlijk	markt	markt

De Zeeuw. F. (2018). *Zo werkt gebiedsontwikkeling: Handboek voor studie en praktijk*. Delft: Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft.

Versnipperd grondeigendom

Hobma, F.,
Heurkens, E., Van
der Wal, H. (2019).
*Versnipperd
grondeigendom: hoe
ga je om met
verschillende
grondeigenaren bij
binnenstedelijke
transformatie*. TU
Delft / Stedelijke
Transformatie.

Figuur 1: De sturing en grondverwerving van de vier strategieën.



**Stedelijke
Transformatie**
Meer ruimte voor wonen

Essay

Versnipperd grondeigendom

Hoe ga je om met verschillende
grondeigenaren bij binnenstedelijke
transformatie?



Fred Hobma, Erwin Heurkens & Hilco van der Wal
In opdracht van het programma Stedelijke Transformatie

TUDelft

DAT kenmerken

Belangrijkste kenmerken:

- **Beperkte grondtransacties**; de gemeente verwerft selectief om schuifruimte te krijgen of om verandering in de openbare ruimte mogelijk te maken.
- Een **publiek-private gebiedsorganisatie** verzorgt kaveloverschrijdende zaken, zoals een programma op hoofdlijnen, dichtheden, functiemix en bouwhoogten, planning van gezamenlijke en maatschappelijke voorzieningen, gezamenlijke promotie en marketing, organisatie van bewoners- en bedrijfsparticipatie en kwaliteitsbewaking.
- Afstemming over de **fasering van de publieke en private investeringen** en openbare ruimte.
- De **kavels worden individueel ontwikkeld** door nieuwe eigenaren (die voor dit doel grondpositie hebben verworven) en zittende partijen, maar **binnen het raamwerk** van afspraken over fasering.
- Ook gaan **marktpartijen clusteren of positie uitbouwen**.

DAT voordelen

Belangrijkste voordelen:

- Met **beperkt kapitaalbeslag** wordt toch samengewerkt aan een gemeenschappelijk doel. Het kapitaalbeslag van de gemeentelijke initiatiefnemer is beperkt omdat er slechts **selectieve verwerving** plaatsvindt. Daarnaast zijn er **beperkte proceskosten** van bevordering van kavelruil en subsidies, net als bij organische ontwikkeling.
- De gebiedsorganisatie heeft **geen zware governance-structuur**, maar brengt **wel extra (transactie)kosten**. De actieve partijen in het gebied en de gemeente vormen een **coalition of the willing**. Zij dragen gezamenlijk de kosten van de gebiedsorganisatie, wel zijn de investeringen gering. De gebiedsorganisatie voert immers geen grondexploitatie; dat doet iedere partij voor zich.
- Deze organisatievorm biedt **stimulans en comfort aan marktpartijen** om positie uit te breiden en/of onderling gronden te ruilen of herordenen om zo tot beter te ontwikkelen kavels te komen.

DAT nadelen

Belangrijkste nadelen:

- De **sturingsmogelijkheden zijn beperkt tot de inhoud en hardheid van de afspraken** tussen de leden van de gebiedsorganisatie. Mogelijk voelen niet alle ‘willende’ partijen een even sterke urgentie tot ontwikkelen. Daardoor kan de **looptijd van de gebiedstransformatie langer** worden – met nadelige gevolgen voor het voorzien in de woningbehoefte.
- Ook kunnen er **partijen zijn die niet behoren tot de coalition of the willing** en die **niet gebonden zijn aan de afspraken**. Met betrekking tot de ‘nietwillenden’ zijn er verschillende alternatieven:
 - De plangrens beperken tot het gebied van de samenwerkende partners (*the willing*).
 - De plots van de niet-willenden inpassen: er omheen ontwikkelen.
 - Plots essentieel voor de transformatie? Ga dan na of verplaatsing mogelijk is, eventueel planologisch en financieel gefaciliteerd: schuifruimte van de gemeente.
 - Het essentiële plot vrijwillig verwerven, eventueel na uitoefening van voorkeursrecht.
 - Het planologisch kader voor het essentiële plot aanpassen, zodat de zittende functie wordt bevroren en geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft.
 - Het essentiële plot gedwongen verwerven via onteigening.

DAT: Publieke sturingsmogelijkheden



Verheul, W.J., Daamen, T., Heurkens, E., Hobma, F. & Vriens, R. (2017). *Ruimte voor durf voor diversiteit in gebiedstransformaties*. TU Delft / Stedelijke Transformatie.

Gebaseerd op: Heurkens, 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.