

Leren van buitenlandse gebiedstransformaties

King's Cross Central London

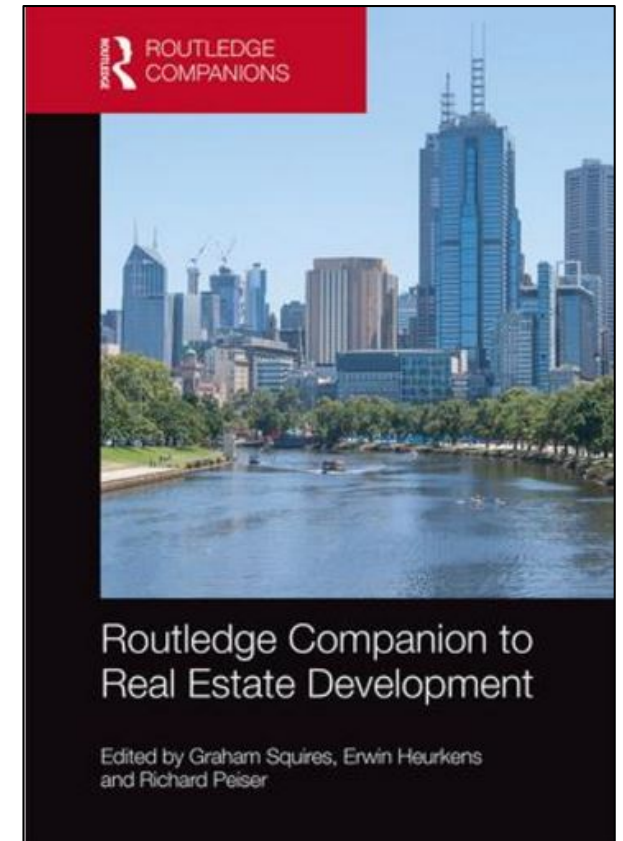
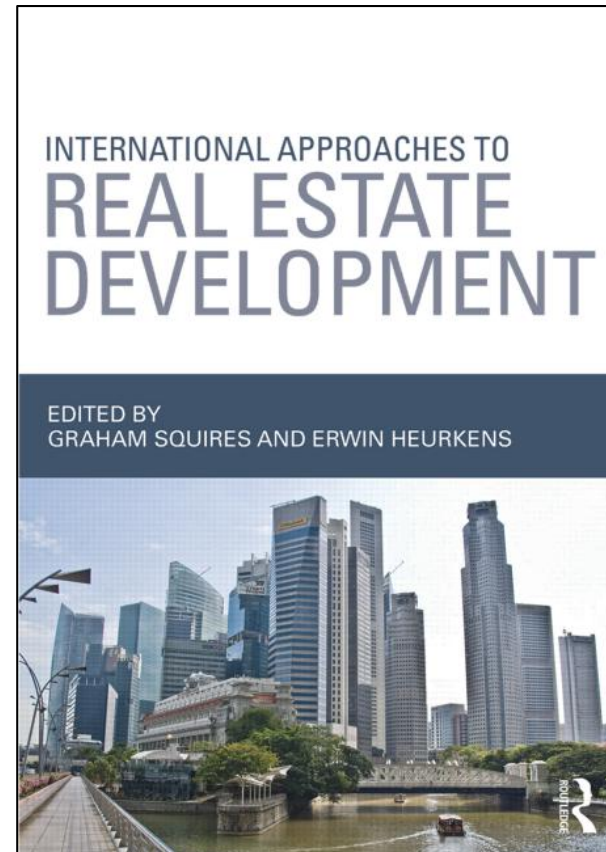


Internationaal vergelijkend onderzoek

Heurkens, E. (2012). *Private Sector-led Urban Development Projects: Management, Partnerships and Effects in the Netherlands and the UK*. A+BE Series, 4. Delft, Delft University of Technology.

Squires, G., & Heurkens, E. (eds.) (2015). *International Approaches to Real Estate Development*. London, Routledge.

Squires, G., Heurkens, E., & Peiser, R. (eds.) (2018). *Routledge Companion to Real Estate Development*. London: Routledge.



Stedelijke Transformatie onderzoek

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

Verheul, W.J., Daamen, T., Heurkens, E., Hobma, F., & Van Zoest, S. (2019). *Leren van stedelijke transformaties: Over sturingsdilemma's en veerkracht in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling*. Stedelijke Transformatie & TU Delft.

Heurkens, E., Hobma, F., Verheul, W.J., & Daamen, T. (2020). *Financiering van gebiedstransformatie: Strategieën voor het toepassen van verschillende financieringsvormen bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling*. Stedelijke Transformatie & TU Delft.



Waarom leren van het buitenland?

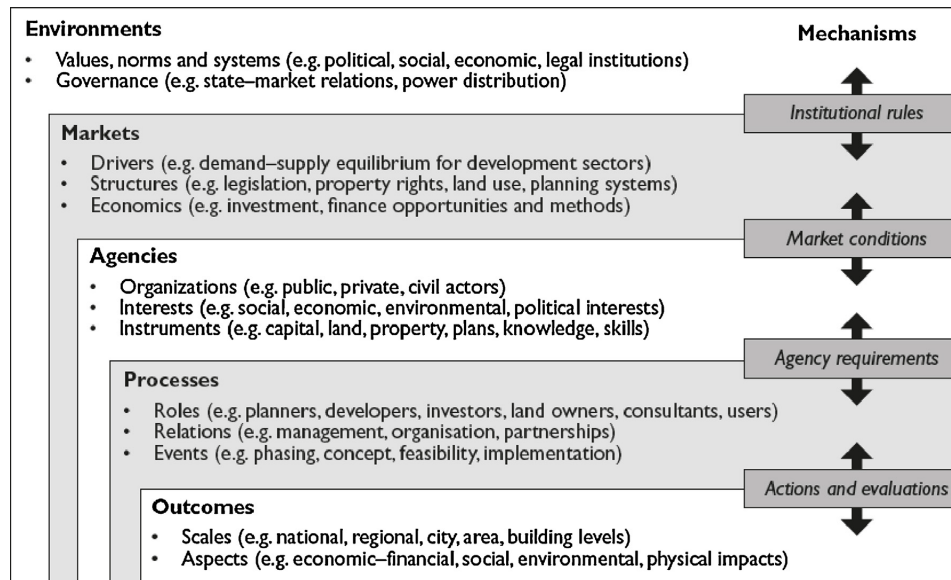
Lessen trekken

- Inspiratie uit 'best' practices, leren van ervaringen, of transfereren van beleid / instrumenten
- Voor problemen, opgaven, trends, uitdagingen eigen praktijk

Levels of lesson-drawing	Definitions	Likelihood of Transfer		
		Transfer within one country	Transfer between countries with similar system	Transfer between countries with different system
Inspiration	Collecting & evaluating data & information on innovative experiences & practices	LESS LIKELY	LIKELY	VERY LIKELY
Learning	Adopting the information collected & evaluated in the inspiration phase, including retrieving underlying ideas & recognizing obstacles & differences	LIKELY	VERY LIKELY	LIKELY
Transplanting	Looking at specific conditions under which the transfer of policy, instruments or other elements to another context is possible	VERY LIKELY	LIKELY	LESS LIKELY

Table 3.2

Lesson-drawing levels & likelihood of transfer (based on Janssen-jansen et al., 2008; Spaans & Louw, 2010)



Vergelijken

- Oog voor overeenkomsten & verschillen in institutionele / contextuele factoren van praktijken / landen

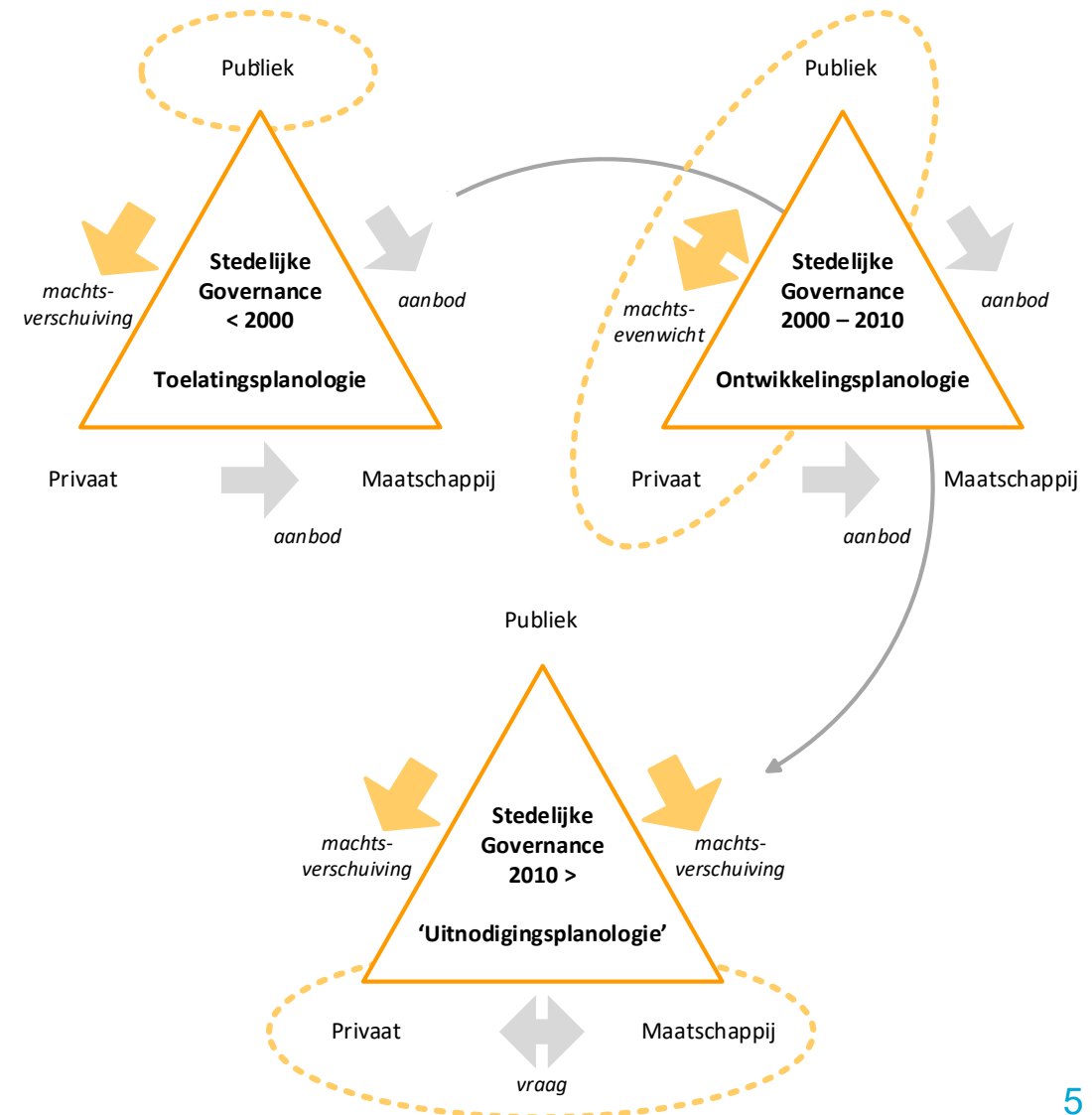
Heurkens, E. (2012). *Private Sector-led Urban Development Projects: Management, Partnerships and Effects in the Netherlands and the UK*. A+BE Series, 4. Delft, Delft University of Technology.

Squires, G. & Heurkens, E. (2016). Methods and models for international comparative approaches to real estate development, *Land Use Policy*, 50, 573-581.

Stedelijke governance veranderingen NL

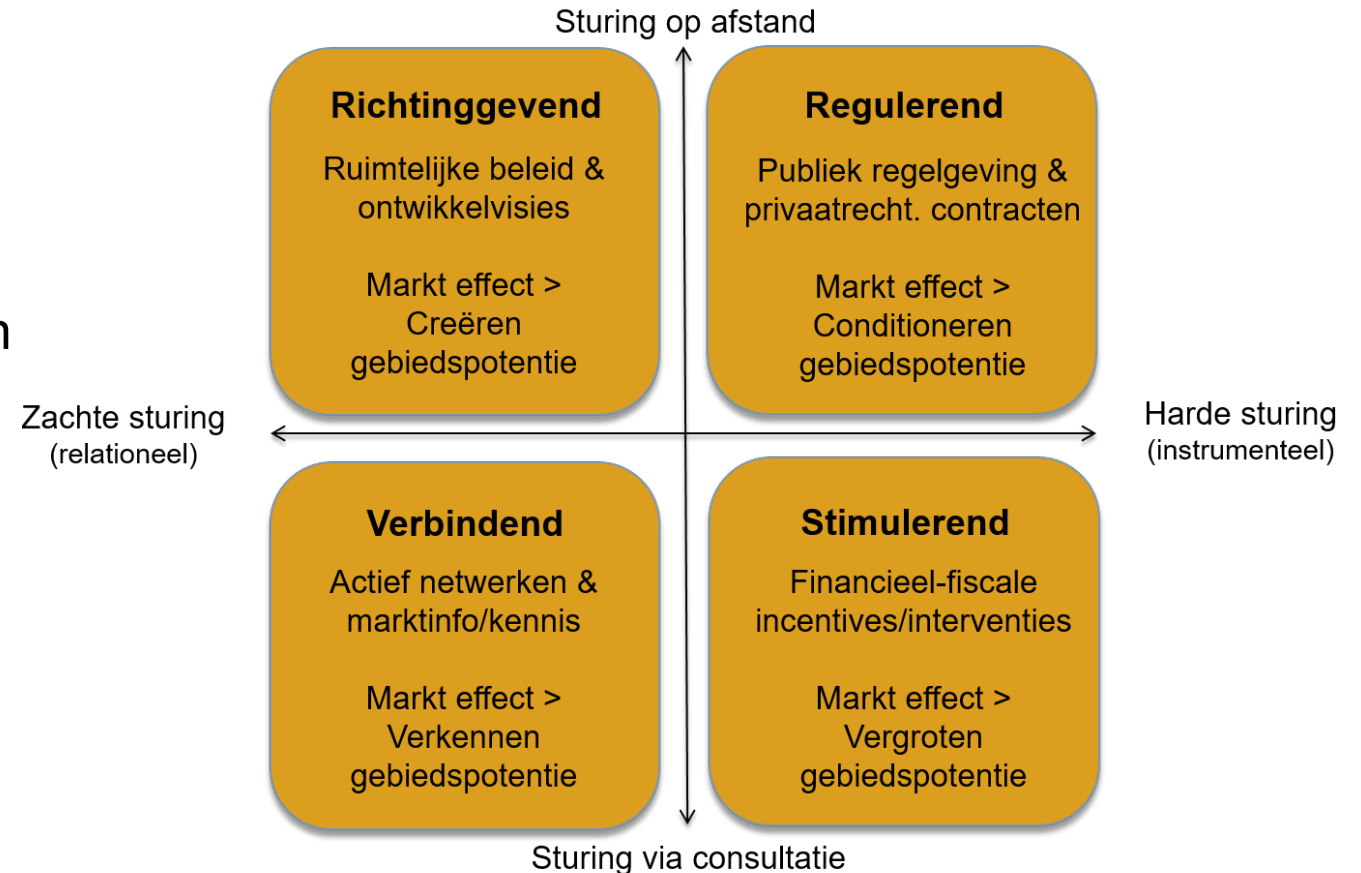
Private en maatschappelijke invloed ruimtelijke vraagstukken

- *Planologie*: naar uitnodigings- of coalitieplanologie.
- *Samenwerking*: meer privaat-maatschappelijke coalities
- *Vraag & aanbod*: meer private unsolicited proposals & maatschappelijke initiatieven



Veranderende publieke rol

Publieke rol:
Inzicht krijgen in effecten van eigen beleid & acties op markt-beslissingen, en deze gebruiken in de keuze voor publieke sturingsvormen, zodat publieke waarden gerealiseerd kunnen worden.

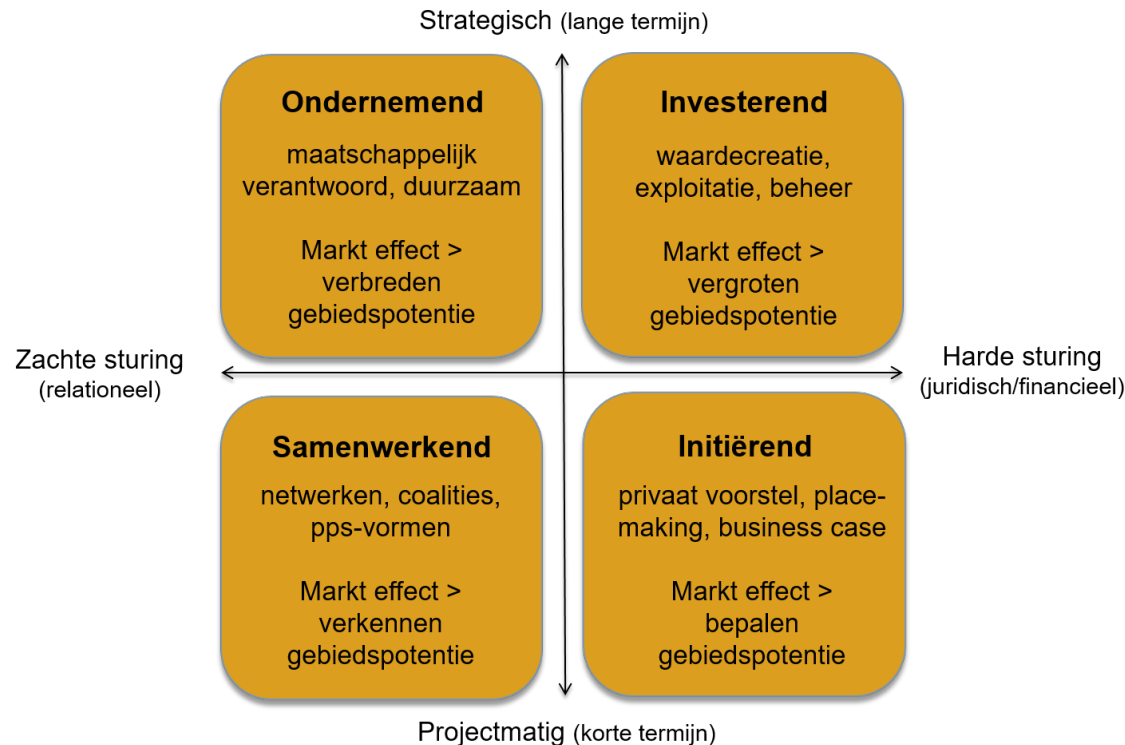


Verheul, W.J., Daamen, T.,
Heurkens, E., Hobma, F. &
Vriens, R. (2017). *Ruimte
voor durf voor diversiteit in
gebiedstransformaties*
Delft, TU Delft.

Veranderende private rol

Private rol:

In ontwikkelingen & bedrijfsvoering aandacht voor (publiek) maatschappelijke en lange termijn duurzaamheid doelen.



Heurkens, E. (2020). De rol van private partijen in duurzame stedelijke ontwikkeling. *Service Magazine*. 27, 19-23.

De rol van private partijen in duurzame stedelijke ontwikkeling



Dr. Ir. E. Heurkens

Dr. Ir. E. Heurkens is assistant professor Urban Development Management bij de afdeling Waagromeris in de Built Environment, Faculteit Bouwkunde, TU Delft. Zijn onderzoeksgroep richt op het gebied van innovaties op het gebied van onderzoek naar duurzame private gesubsidieerde gebiedsontwikkeling.

Veranderend speelveld: duurzame stedelijke regulering

De ontwikkeling en verduurzaming van steden, gebieden en vastgoed is een pregnante opgave die zowel private, publieke en particuliere partijen aan gaat. Ondanks de vaak terugkerende roep van verschillende Nederlandse marktpartijen voor meer overheidsregie (NEPROM, 2018) – met name als het gaat om de grote uitdagingen met betrekking tot woningbouw, infrastructuur en energietransitie – worden in de nieuwe Omgevingswet private en burgerinitiatieven als uitgangspunt genomen voor de ontwikkeling van onze (stedelijke) leefomgeving. Deze nieuwe realiteit is een gevolg van een veranderende bestuurlijke verhouding tussen publieke, private en maatschappelijke partijen (zie Crouch, 2012). Dit leidt in feite tot een nieuwe fase van planning, die van ontwikkelingsplanning naar uitnodigings- of coalitieplanning (Heurkens, 2012), zie figuur 1. Hierin bepalen marktpartijen en burgers nadrukkelijker zelf de ruimte- en huisvestingsvraag, en treden overheden meer faciliterend, stimulerend en regulerend op om initiatieven mogelijk te maken.

Tegelijkertijd worden alle partijen geconfronteerd met de nieuwe realiteit van regulering van duurzaamheidsuitdagingen (Senge et al. 2010; Van der Heijden, 2014; 2017). Duurzaamheid is echter een diffuus koepelbegrip: het betekent voor iedereen wat anders en elke stad heeft zo zijn eigen duurzaamheidsproblematiek. Duurzaamheid in de stedelijke context omvat concepten zoals: klimaat-adaptiviteit, functionele adaptiviteit, veerkrachtigheid, CO₂-neutraliteit, energieneutraliteit, betaalbaarheid, circulariteit enzovoort. Veel gemeenten voeren op tal van deze concepten beleid, en vertalen dit naar concrete eisen in ontwikkelingsdoelstellingen voor de markt. Ook worden zij gesteund door provinciaal beleid over duurzame verstedelijking, en langzaam strenger wordende milieueisen zoals EPC normen in het Bouwbesluit. Ook Europa heeft wetgeving die vereist dat stedelijke ontwikkeling op duurzamere wijze plaatsvindt, wat ook blijkt uit de huidige stikstofproblematiek. Echter, dit beleid en deze wetgeving zijn op zichzelf niet voldoende, overheden zijn voor de implementatie en uitvoering ervan afhankelijk van de markt.

Tegelijkertijd worden steden door toenemende economische competitie en strengere milieueisen en duurzaamheidsbeleid (van gas los, CO₂-neutraal, energieneutraal, etc.) uitgedaagd om meer duurzame kwalitatief hoogwaardige leefbare gebieden te ontwikkelen (NEPROM, 2018). De vraag is dus evident: in hoeverre en hoe kunnen private partijen bijdragen aan duurzame stedelijke ontwikkeling?



King's Cross Central (KXC) London:
Duurzame private gebiedsontwikkeling

Historie: Brownfield & spoorzone



Mixed-use gebiedstransformatie



27 hectare (10 hectare opb.ruimte)
ca. 320.000m² kantoor
ca. 2000 woningen
ca. 46.000m² retail & leisure
hotel / onderwijsinstelling (arts college)
25.000 banen

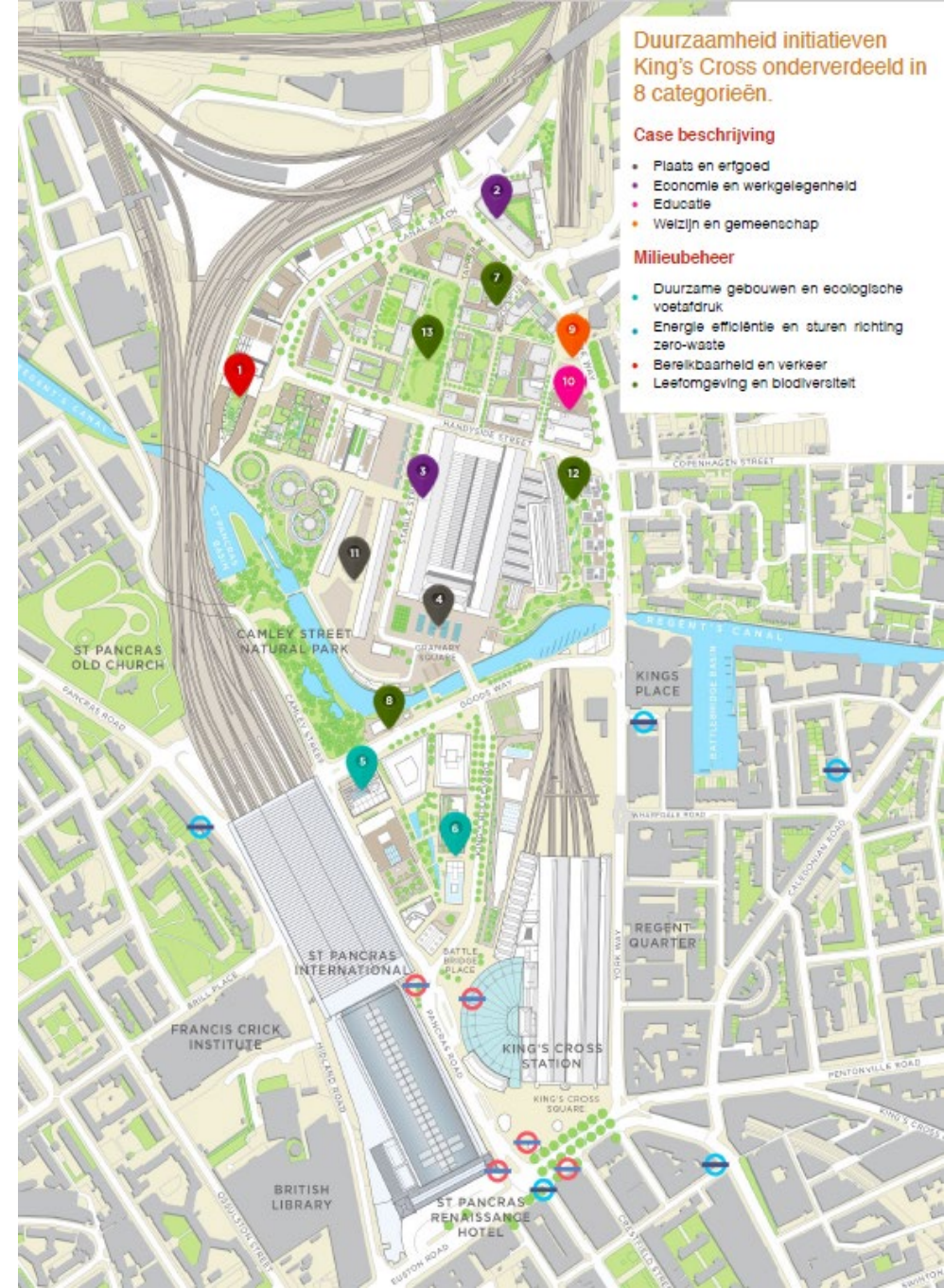
Les 1: Duurzaamheid

Publieke ambities

- Sociaal: educatie, betaalbaarheid
- Ecologisch: toegankelijke kanaalzone & openbare ruimte
- Economisch: lokaal & globaal sub-centrum diverse werkgelegenheid

Private bedrijfs- & ontwikkelstrategie *Principles for a Human City*

- Netwerk actieve openbare ruimten
- Behouden historisch erfgoed
- Energie-efficiënt vastgoed
- Corporates & lokale ondernemers
- Woningmix (student, sociaal, koop)
- Grotere retail & boetiekjes
- Educatie (school) & job centre



Les 2: Samenwerking

Samenwerkingsconstructies

King's Cross Central Ltd. Partnership:

- Grondeigendom > London and Cont. Railways Ltd 36,5%, DHL Supply Chain 13,5% & Argent 50%

Argent King's Cross Ltd. Partnership:

- Gebiedsontwikkeling > Argent LLP & Hermes Real Estate (BT Pension Scheme)

Kings Cross Development Forum

- Planvorming > initiatief voor participatie bewoners/eigenaren



Les 3: Business case

Haalbare business case

Grondwaarde bepaling

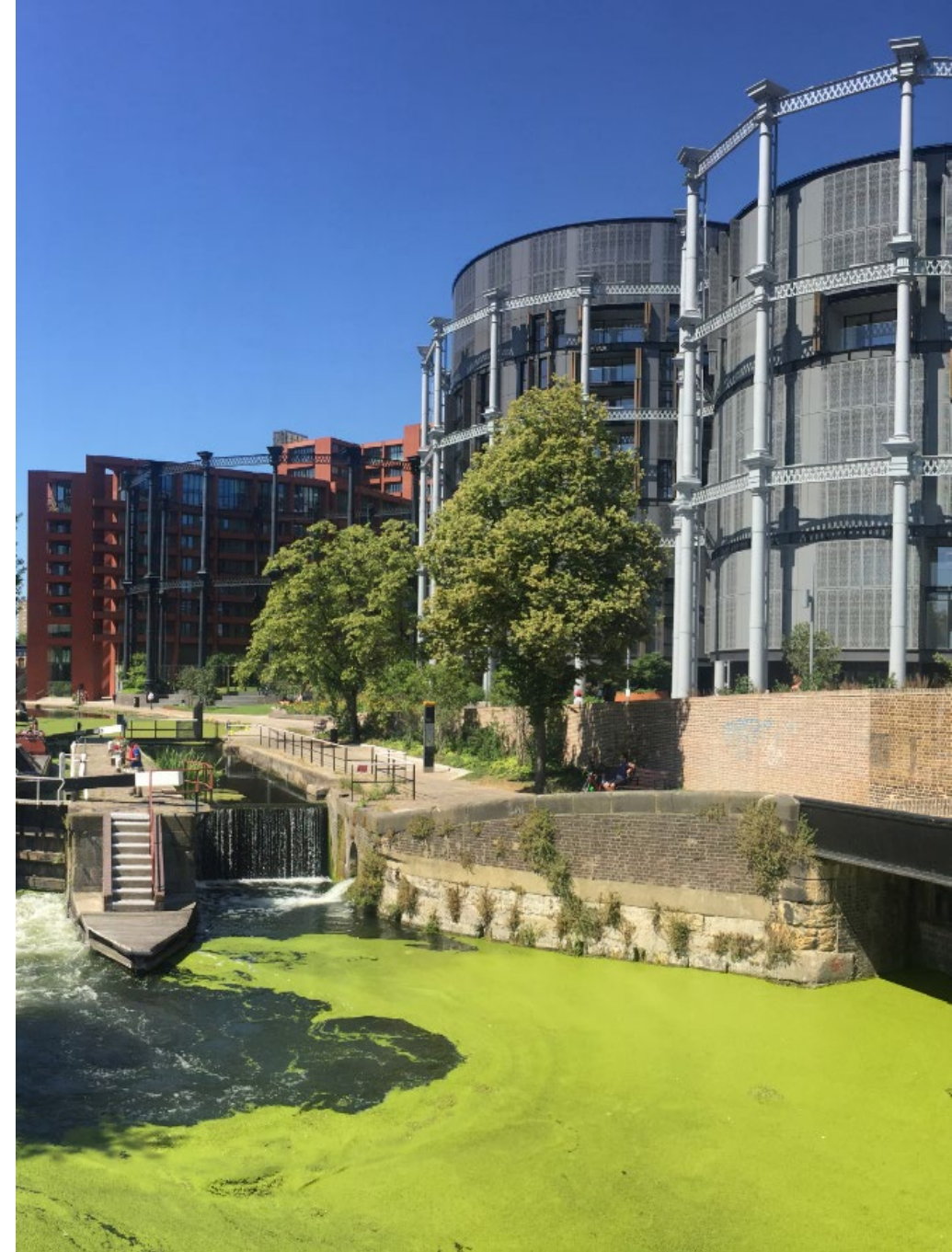
- Taxatie na bouwvergunningen
- Grondaankoopwaarde:
Marktwaarde – Taxatiewaarde
(grondwaardestijging = korting)
- Incentive voor hoge kwaliteit plan

Plan.programma flexibiliteit (20 %):

- Marktafzetrisico's verminderen,
vastgoedopbrengsten verhogen

Stabiele institutionele belegger:

- BT Pension Scheme > risico-
mijdend & investeringszekerheid



Les 4: Meervoudige publieke sturingsrol

Publieke rol

- Richtinggevend beleid (Opportunity Area) en (hoge) ambities en doelen
- Planning brief 'marktconform', met flexibel programma
- Stimuleren marktinvesteringen door publieke investeringen in stations
- Verbinden verschillende publieke autoriteiten

Kritische kanttekening: veel invloed markt in gezamenlijke planning brief



Les 5: Meervoudige private sturingsrol



Private rol

- Maatschappelijk verantwoord/duurzaam ondernemen (strategie/marketing)
- Investeren in (eerst) openbare ruimte & energie-neutraal vastgoed
- Initiatieven voor place-making, herscholing, kunst mogelijk maken
- Samenwerking erfgoed-instanties & meerdere participatietrajecten

Kritische kanttekening: weinig inbreng van bewoners/eigenaren in plannen

Stelling: Duurzame private gebiedsontwikkeling is een denkbare strategie voor Nederlandse gebiedstransformaties



Contactgegevens

Erwin Heurkens

Technische Universiteit Delft
Faculteit Bouwkunde
Afdeling Management in the Built Environment
Leerstoel Urban Development Management

E | e.w.t.m.heurkens@tudelft.nl

W | www.erwinheurkens.com

T | [@eheurkens](https://twitter.com/eheurkens)

