

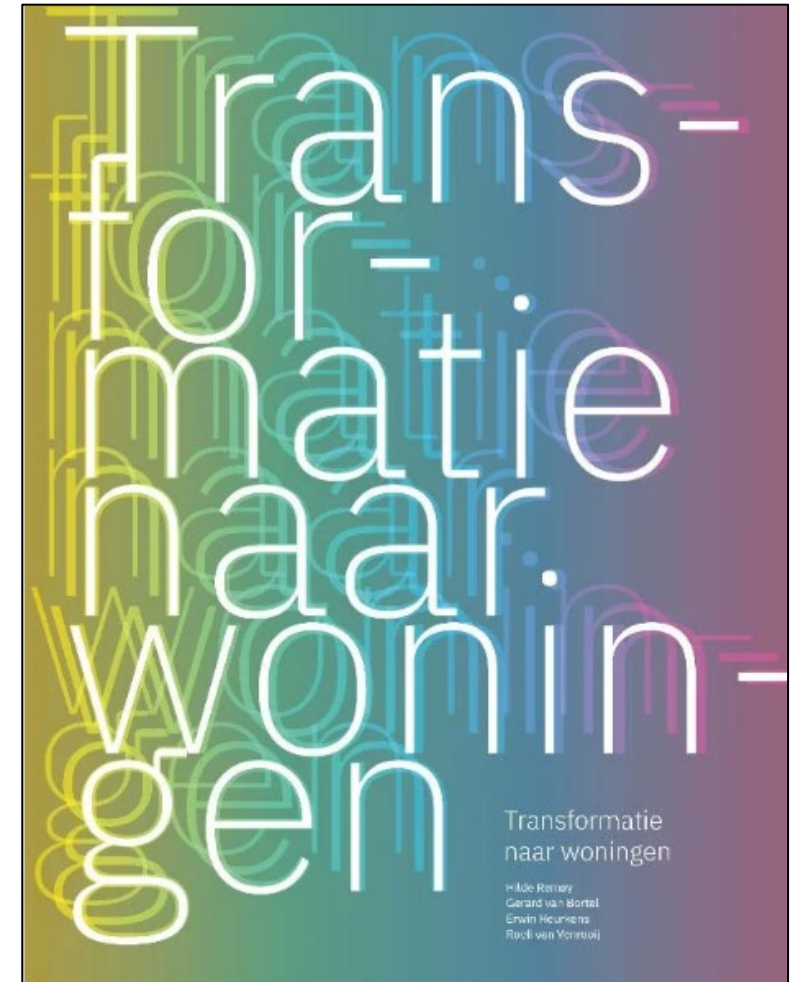
Samenwerking in stedelijke transformatie



Gebiedstransformaties, samenwerking & wonen

“Gebiedstransformaties hebben als algemeen kenmerk dat **bestaande kantoor-, bedrijven-, winkel- of industriegebieden worden getransformeerd naar gebieden waarin de woonfunctie aan aandeel wint.**

Zeer kenmerkend voor deze gebiedstransformaties is **het grote aantal uiteenlopende partijen die onderling in meer of mindere mate samenwerken** aan de transformatie van een gebied.”

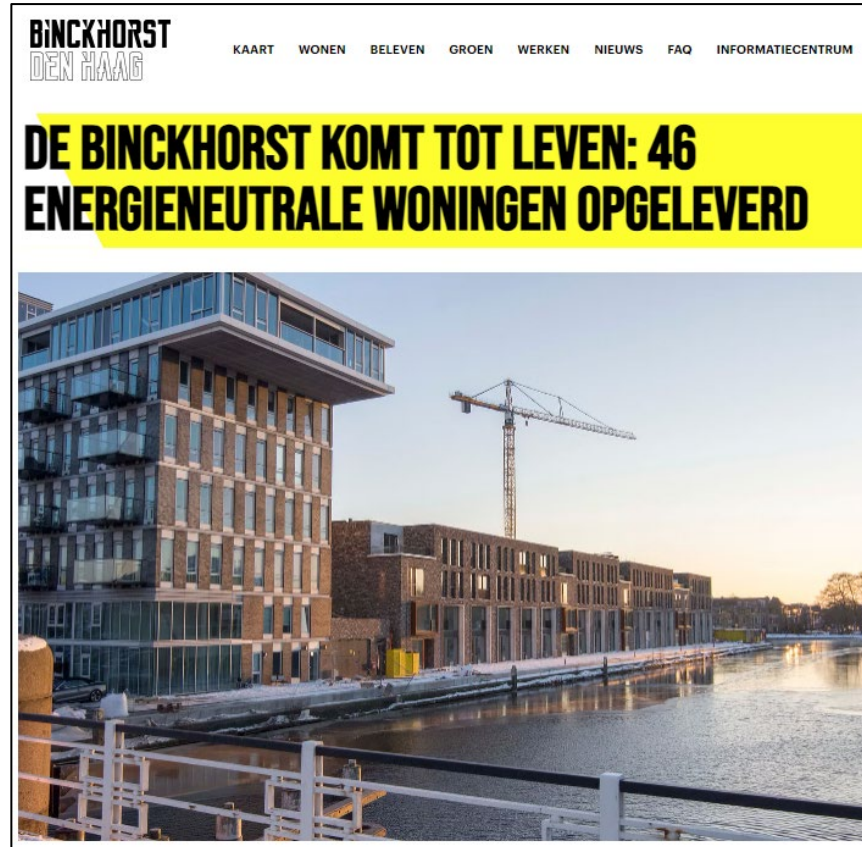


Heurkens, E. (2024). Samenwerking bij gebiedstransformaties naar wonen. In: H. Remoy, G. van Bortel, E. Heurkens, R. van Venrooij (eds.) *Transformatie naar Woningen*, pp. 109-120. TU Delft Open.

Veranderende stedelijke opgaven

Wonen & werken combineren

Transformeren, ontwikkelen & versterken



Veranderende stedelijke opgaven

Verdichten & waarde ontwikkelen

Brede welvaart: maatschappelijke meerwaarde



Veranderende stedelijke opgaven

Duurzaamheid transities

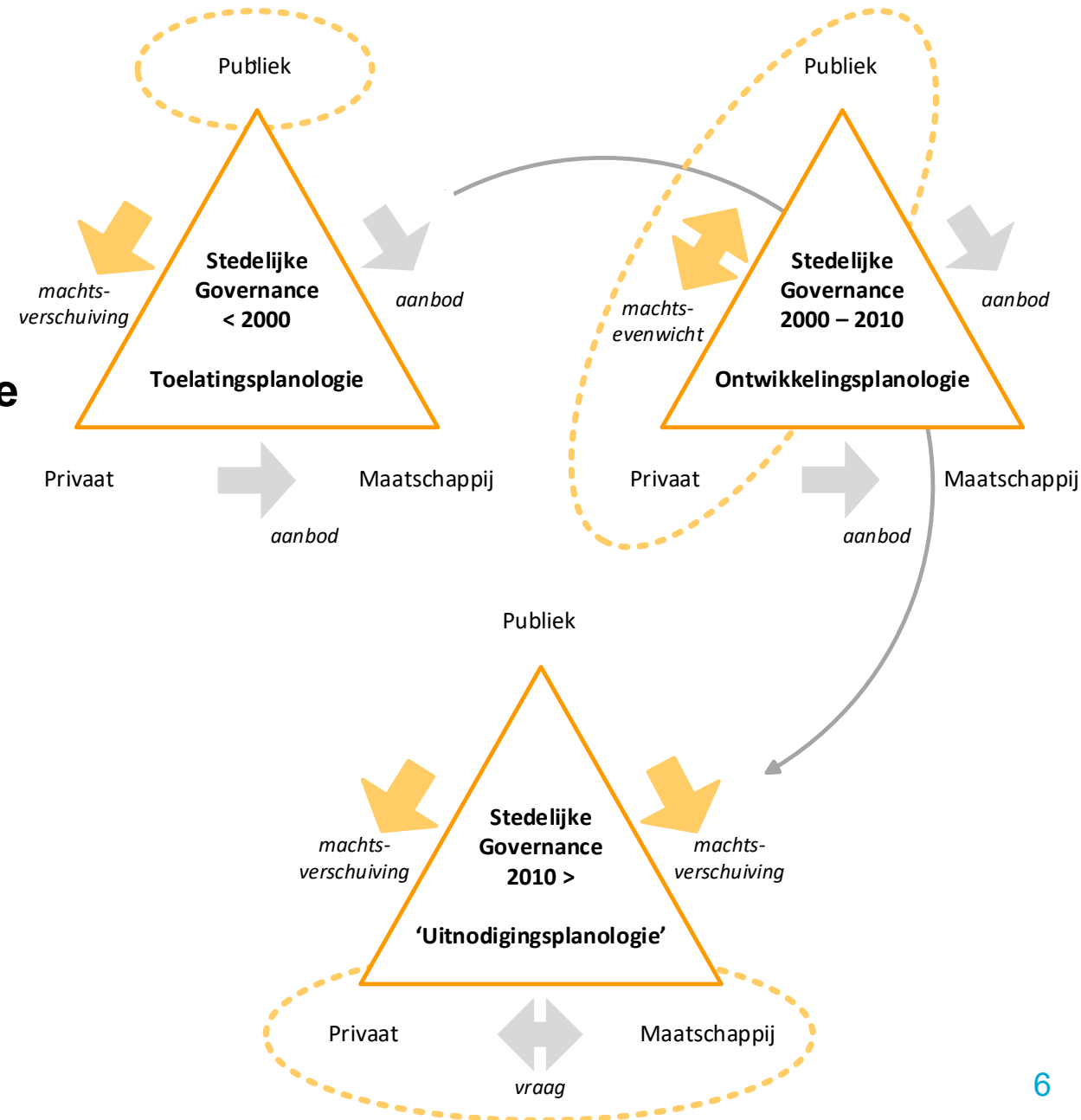
Klimaatadaptatie / circulariteit / energie / mobiliteit



Veranderende governance

Toenemende invloed private & maatschappelijke partijen in ruimtelijke vraagstukken

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

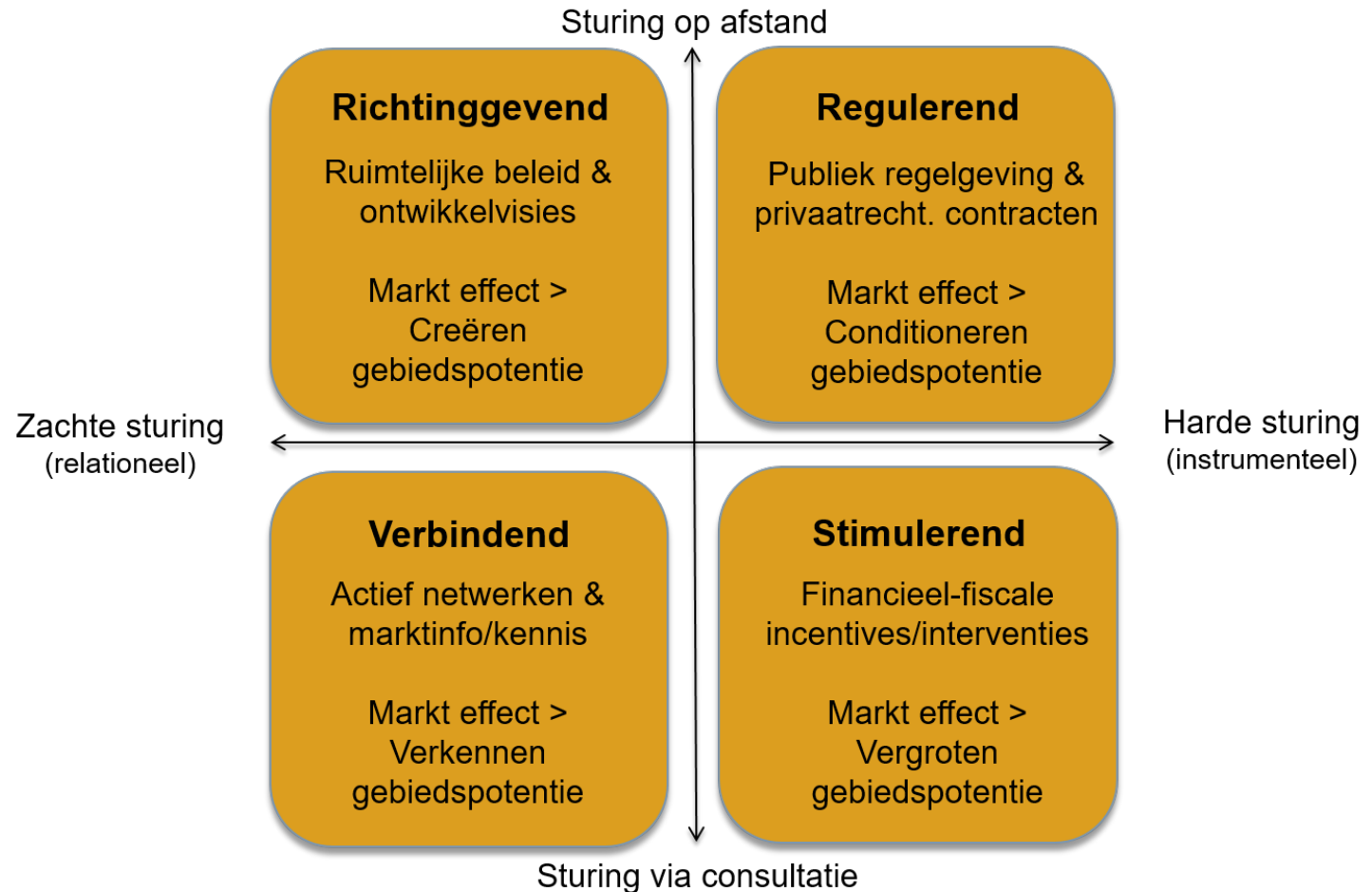


Veranderende publieke rol

Publieke rol:

Inzicht krijgen in effecten van eigen beleid & acties op marktbeslissingen, en deze gebruiken in de keuze voor publieke sturingsvormen, zodat publieke waarden gerealiseerd kunnen worden

> Meervoudig sturen



Rijksoverheidsbeleid voor Transformatie naar wonen

TABEL 26.2 Classificatie overheidsbeleid t.a.v. transformatie naar wonen

BELEIDSINSTRUMENTARIUM

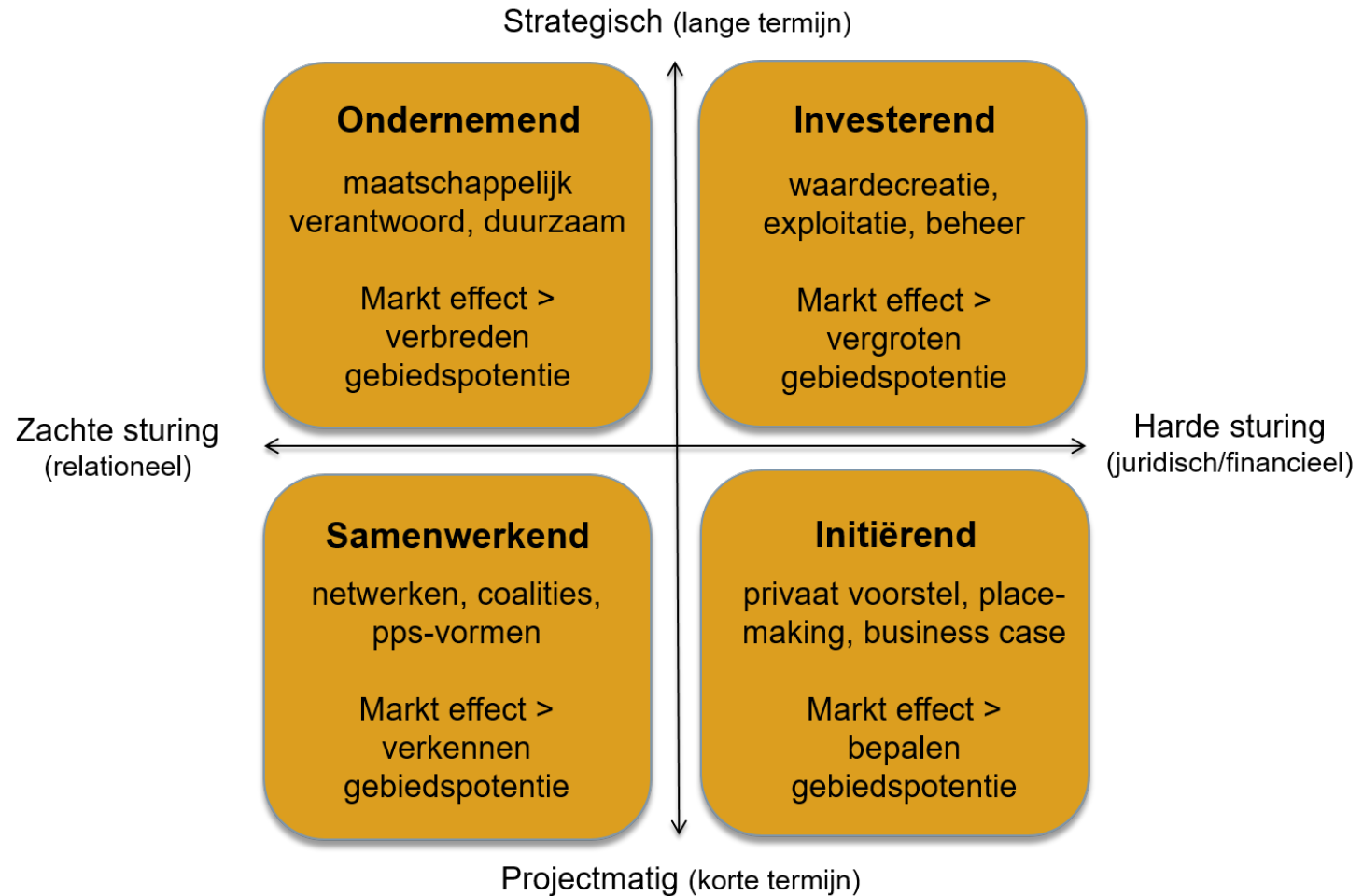
CATEGORIE	TRANSFORMATIE NAAR WONEN
Richtinggevend	Nationaal Transformatieplan
Regulerend	<p><i>Monumentenwet:</i> experiment vrijstellingen tot aan het niveau bestaande bouw (ontheffing Bouwbesluit)</p> <p><i>Wet ruimtelijke ordening (WRO):</i> vereenvoudiging bestemmingswijziging en (tijdelijke) herbestemming en verhuur</p> <p><i>Leegstandswet:</i> tijdelijke herbestemming en verhuur vijf jaar</p> <p><i>Wro:</i> flexibiliteit omgevingsplannen (dubbele bestemmingen)</p> <p><i>Crisis- en herstelwet (Chw):</i> flexibiliteit met Bouwbesluit en tijdelijk afwijken omgevingsplannen t.a.v. transformaties, eenvoudiger tijdelijke herbestemming kantoren en omgevingsvergunningvrij bouwen</p> <p><i>Bouwbesluit:</i> onderscheid in bouwvoorschriften voor nieuwbouwwoningen en transformatiewoningen</p> <p><i>Besluit omgevingsrecht:</i> bestemmingswijzigingsaanvraag bij transformatie niet meer vergezeld van ruimtelijke kwaliteitsmotivatie</p> <p><i>Omgevingswet (Ow):</i> omgevingsvisies en -plannen met toewijzing ruimte voor transformaties</p>
Stimulerend	<p>Overdrachtsbelasting (OVB) vrijstelling transformatie</p> <p>Omzetbelasting (btw-tarief)verlaging transformatie</p> <p>Milieu-investeringsaftrek duurzame bedrijfsmiddelen</p> <p>Laagrentende leningen duurzame woningbouw</p> <p>Besluit locatiegebonden subsidies (BLS) o.a. voor transformatiewoningen</p> <p>Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) o.a. voor transformatieprojecten</p> <p>Rijksvastgoedbedrijf (Rvb): pilot-transformatieprojecten</p> <p>Verlaging overdrachtsbelasting (OVB)</p> <p>Transformatiefaciliteit</p>
Verbindend	<p>Nationaal (en lokaal) kantorenconvenant</p> <p>Expertteam Transformatie</p> <p>Programma Stedelijke Transformatie</p> <p>Nationaal Transformatieloket</p> <p>Expertteam Woningbouw</p>

Remøy, H., & Heurkens, E. (2024). Rijksoverheidsbeleid voor de transformatie naar wonen. In: H. Remøy, G. van Bortel, E. Heurkens, & R. van Venrooij (eds.). *Transformatie naar wonen*. TU Delft Open, pp.331-342.

Veranderende private rol

Private rol:
In ontwikkelingen & bedrijfsvoering aandacht voor lange termijn denken over maatschappelijke waarden en duurzaamheid, meer initiatief én pluriformiteit in samenwerking

> Strategisch & projectmatig sturen



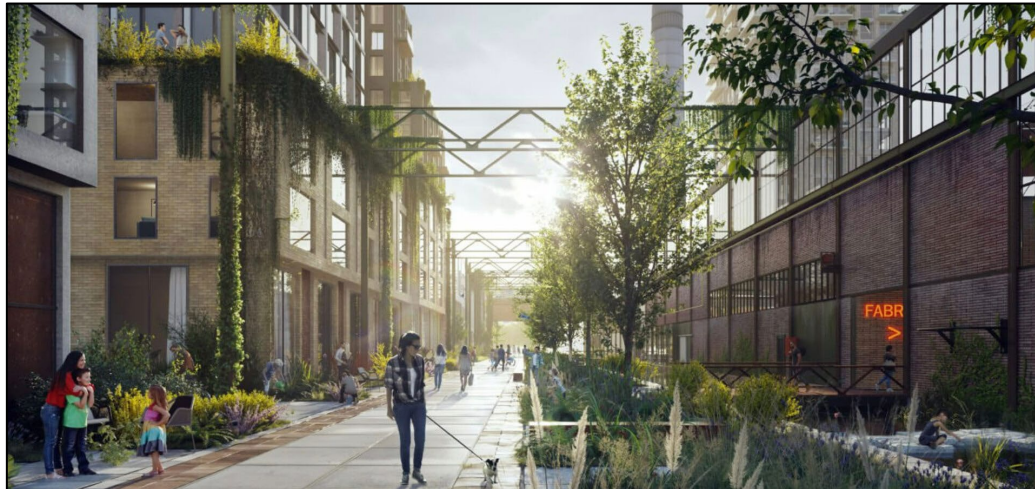
Parkhaven Rotterdam: Privaat ontwikkelinitiatief (POI)



Partijen in stedelijke transformatie

Vele partijen, doelen & disciplines bij gebiedstransformaties

1. Private grond-/vastgoedeigenaren met bedrijfsvoering als doel
2. Publieke grond-/vastgoedeigenaren met beheer & herontwikkeling als doel
3. Private grond-/vastgoedeigenaren met vastgoedontwikkeling als doel
4. Private grond-/vastgoedeigenaren met vastgoedexploitatie/-beheer als doel
5. Private vastgoedgebruikers met vastgoedgebruik als doel



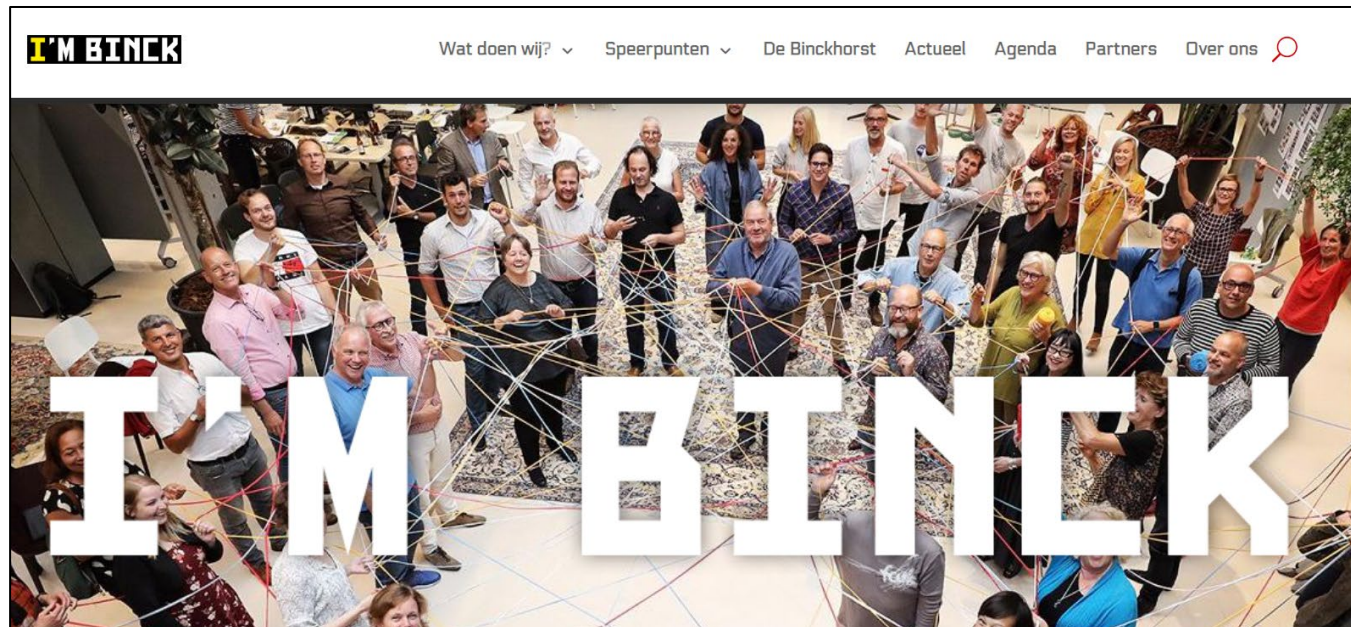
Heurkens, E. (2024). Samenwerking bij gebiedstransformaties naar wonen. In: H. Remøy, G. van Bortel, E. Heurkens, & R. van Venrooij (eds.). *Transformatie naar wonen*. TU Delft Open, pp.109-120.

Samenwerking in stedelijke transformatie

(Ver)brede samenwerking(en): *coalitions of the willing*

> Publiek-Private-Maatschappelijke Samenwerking (PPMS)?

- Privaat-maatschappelijke collectieven > Coöperaties/maatschappijen
- Private-private coalities > BIZ: Bedrijfsinvesteringszones, gebiedsmanagement
- Private-privaat-publieke samenwerking > DAT: *Developing Apart Together*

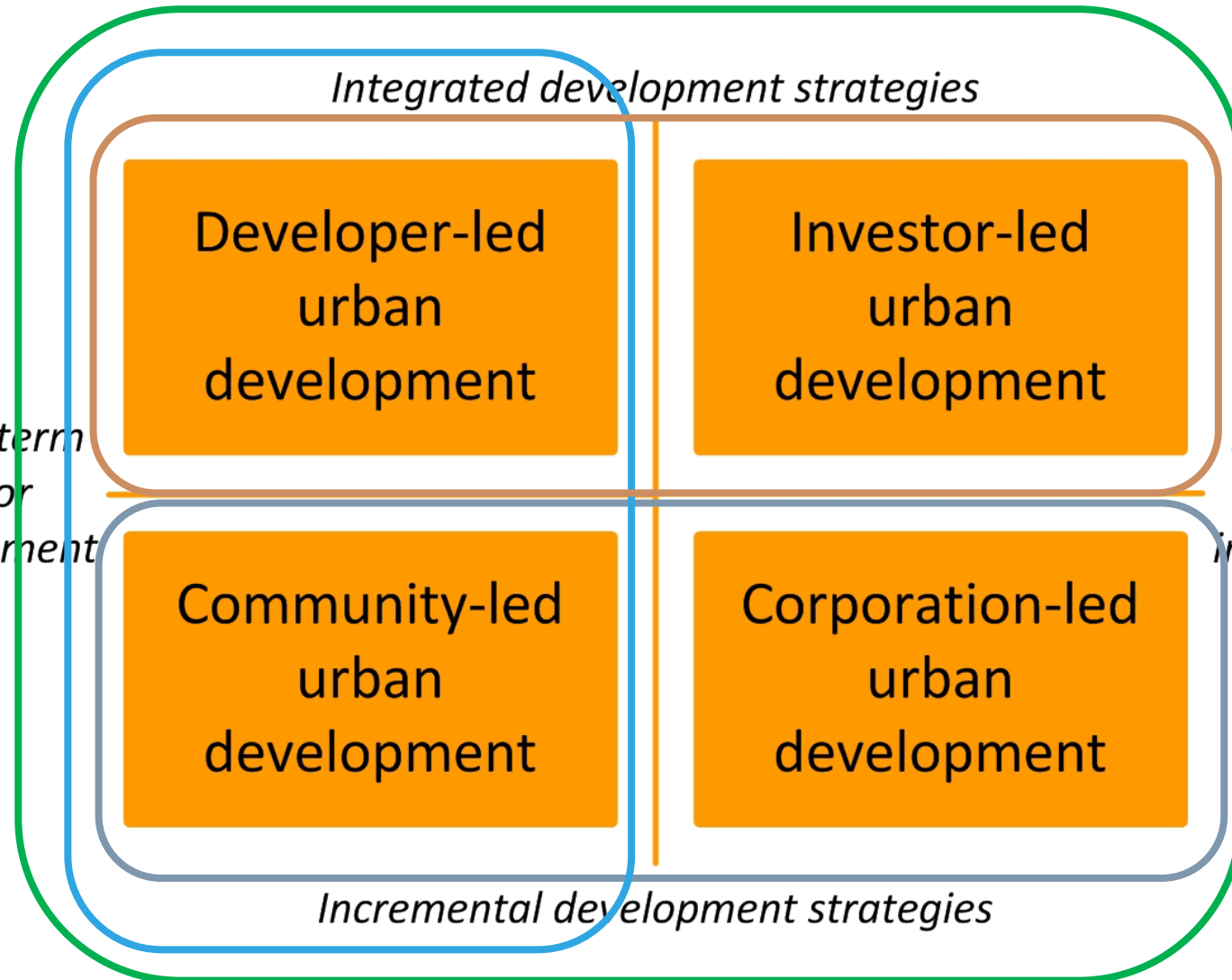


* *I'M BINCK* is een onafhankelijk initiatief van bevlogen ondernemers, idealisten, bewoners, makers en organisaties uit het gebied en omgeving.

Verschillende samenwerkingen

DAT >
Gebiedstransformatie
incl. Woningbouw

Co-creatie >
Vastgoed-
transformatie
& plot-
ontwikkeling



Vastgoed-
(her)ontwikkeling

Long-term actor involvement

Collectieven >
Gebieds-
management/-
investeringen

Heurkens, E. (2018). Private sector-led urban development: Characteristics, typologies and practices. In: Squires, G., Heurkens, E. & Peiser, R. (eds.) *Routledge Companion to Real Estate Development*. London, Routledge, pp. 107-122.

Versnipperd grondeigendom kenmerk van stedelijke transformatie

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



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.



Samenwerkingsmodellen gebiedsontwikkeling

DAT

	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 · 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, Hoofdstuk 8.

Developing Apart Together kenmerken

- **Beperkte grondtransacties**; gemeente verwerft selectief om schuifruimte te krijgen of om verandering in openbare ruimte mogelijk te maken.
- **Publiek-private gebiedsorganisatie** verzorgt kaveloverschrijdende zaken, zoals: gebiedsvisie, 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 **fasering van publieke en private investeringen** en openbare ruimte.
- **Kavels worden individueel ontwikkeld** door nieuwe eigenaren (die voor dit doel grondpositie hebben verworven) en zittende eigenaren, maar **binnen het raamwerk** van afspraken over fasering.

Voordelen DAT	Nadelen DAT
<p>beperkt kapitaalbeslag en toch samenwerking aan een gemeenschappelijk doel</p>	<p>sturingsmogelijkheden beperkt tot inhoud en hardheid afspraken tussen leden gebiedsorganisatie</p>
<p>kapitaalbeslag gemeentelijke initiatiefnemer beperkt door slechts selectieve grondverwerving</p>	<p>niet alle 'willende' partijen voelen even sterke urgentie tot ontwikkelen, looptijd langer, nadelige gevolgen voorzien in woningbehoefte</p>
<p>beperkte proceskosten omdat partijen op eigen tempo en onafhankelijk van andere partijen hun eigen perceel kunnen ontwikkelen</p>	<p>niet-willende partijen die niet tot de <i>coalition of the willing</i> behoren en niet gebonden zijn aan afspraken, kunnen gezamenlijke plannen tegenwerken</p>
<p>gebiedsorganisatie geen zware governance-structuur</p>	
<p>actieve partijen in het gebied en gemeente vormen een <i>coalition of the willing</i></p>	
<p>beperkte kosten gebiedsorganisatie gezamenlijk gedragen</p>	
<p>organisatievorm biedt stimulans en comfort aan marktpartijen om hun positie uit te breiden en/of onderling gronden te ruilen</p>	

Samenwerking bij gebiedstransformaties: significant voor transformaties naar wonen

- Hoeveelheid en pluriformiteit partijen, versnippering van grondeigendom, lange doorlooptijd van gebiedstransformaties > **benut alle samenwerkingsvormen.**
- Gecoördineerde samenwerking nodig is: **geen enkele partij is in staat om een woonfunctie alleen toe te voegen** aan een gebied in transformatie.
- *Developing Apart Together* toont aan dat **uiteenlopende partijen samen richting bepalen voor een gebied** middels een gedragen strategie en visie, teneinde binnen kaders op eigen grond gebouwen te kunnen ontwikkelen/transformeren.
- **Biedt voldoende ruimte/flexibiliteit voor nieuwe partijen** om zich aan te sluiten, te committeren en bij te dragen aan gezamenlijke gebiedstransformatiestrategie.
- Deze manier van samenwerken past geheel in het kader van de **recente tendens naar lichtere, gefaseerde, kapitaal-extensieve, relationele en duurzamere vormen van gebiedssamenwerking.**