

Gebiedsontwikkeling in VS en NL

LEREN WE OVER EN WEER ?



Gebiedsontwikkeling: systemen vergelijken



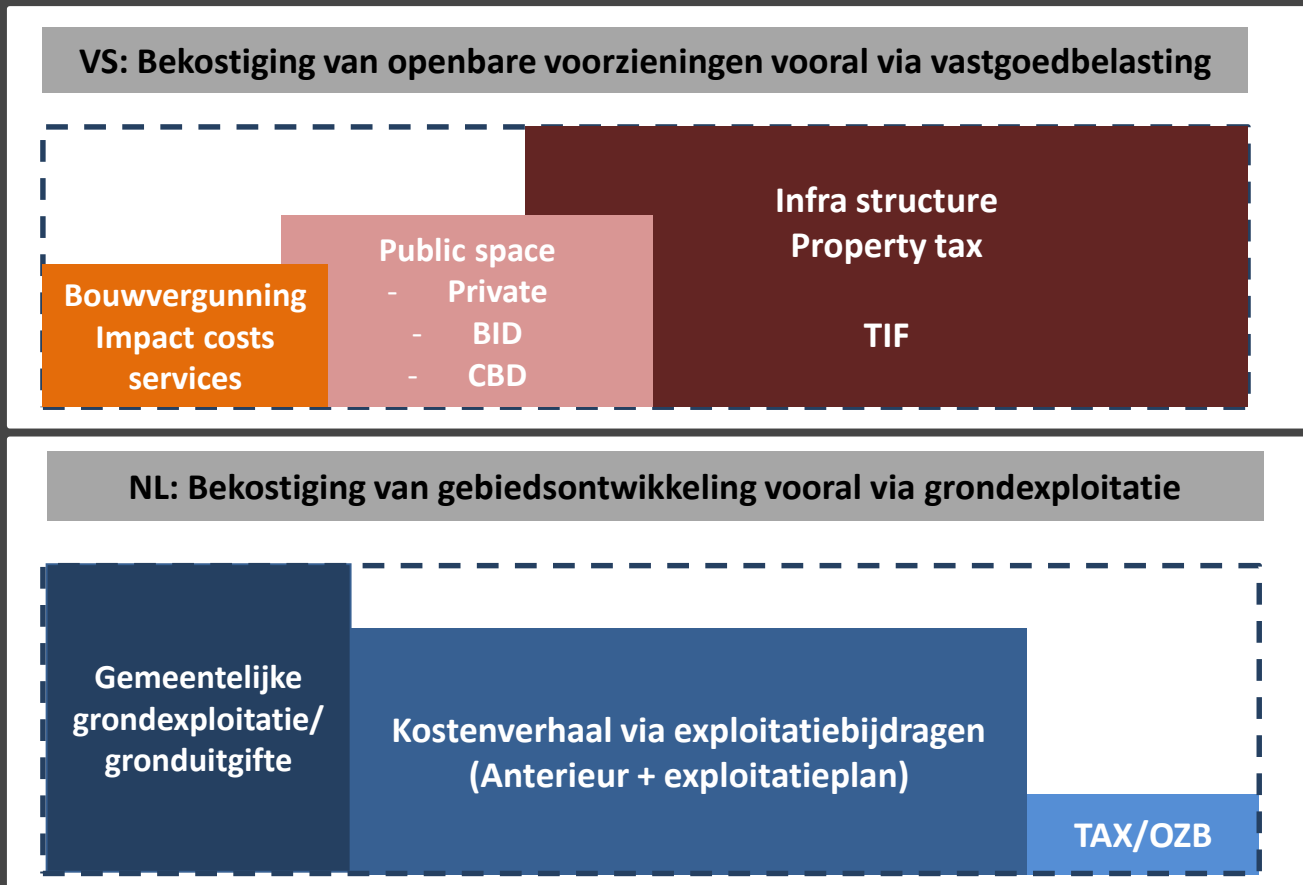
Schuiven systemen naar elkaar toe ?

- VS: Vrijheid voor private partij verandert o.a. door veel ReZoning-projecten
- NL: Nieuw kostenverhaal zet in op meer vrijheidsgraden voor overheid en markt
- VS: Incentives bij herontwikkeling zijn aanzienlijk, maar programmatische kaders ook (voor VS begrippen)
- NL: Conceptuele gebiedsontwikkeling geeft ontwikkelaars meer ruimte (?)
- Belang van communities in VS neemt toe; nog niet zichtbaar in formele planproducten zoals in NL
- NL belang communities wordt groter o.a. door Placemaking en bottom-up-initiatieven



Bekostiging en financiering van gebiedsontwikkeling is compleet verschillend

- VS: Verwachte/toekomstige property taks is basis voor privaat financieringsstelsel van infrastructuur en openbare ruimte (TIF)
- Incentives d.m.v. uitstel van property tax



Schuiven systemen naar elkaar toe ?

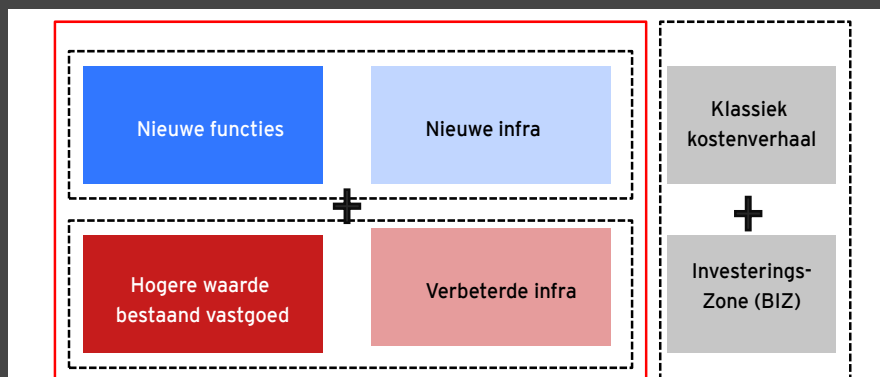
- NL:
- De gebiedsexploitatie is veranderd in een voortdurende exploitatie van grond en gebouwen.
- Er is meer vraag naar zelfsturing, beheer en programmering openbare ruimte.
- Mobiliteitsmanagement, energieproductie e.d. vraagt om nieuwe beheer- en organisatiemodellen.
- Differentiatie in plannen vraagt om meer diversiteit in inrichting, beheer etc.



Schuiven systemen naar elkaar toe ?

- NL:
- Business Improvement District in NL alleen bekend als BIZ (bedrijventerreinen)
- Een uitbreiding van BIZ naar GIZ conform VS is kansrijk (ook voor bepaalde tijd, bijv. gedurende transformatie)
- Nieuwe vormen en combinaties kunnen hiervan profiteren (Placemaking)
- De opgaven van steden en gebieden verschillen sterk

Gebiedsontwikkeling in InvesteringsZone (GIZ)



**Bepalen
betekent
betalen**



Publicaties

Herwaardering van gebiedsontwikkeling:
Nieuwe spelregels voor de gebiedsexploitatie

Gebiedsontwikkeling vooruit Nu tijd om door te pakken

Binnenstedelijk bouwen en gebiedsontwikkeling vragen om een nieuwe kijk op samenwerking en financiële spelregels om de nodige investeringen te kunnen bekostigen en tot succesvolle transformatie te komen. Het gaat om de koppeling van verankersystemen maar ook het meenemen van place making' en kwartiermakers in de financiering. Wanneer het ons lukt om kosten van gebiedsontwikkeling te zien als contributie aan de leefbaarheid, wordt de afzacht naar vrijwillige bijdrage, Gebruik en waardecreatie is hiervoor de drijfkracht van wet- en regelgeving. In de aanloop naar de nieuwe Omgevingswet wordt hier recente onderzoek van de Commissie Financiële Ruimte voor Gemeenten openbaar gemaakt.

Theo Stautter & Joop Zijler

In toenemende mate bestaat de overtuiging, dat bouwen in de stad het meeste bijdraagt aan onze ruimtelijke ontwikkeling, maar ook aan onze economie en maatschappelijke ontwikkeling. Binnenstedelijk bouwen is

complex en gebiedsontwikkeling is daarin steeds meer het leggen van verbanden in de ruimte en optimaliseren van gebruik, zowel van grond als van geld. In bestaande of nieuwe gebouwen, van tijdelijke of permanente aard, door contributie maken dat gebiedsontwikkeling weerzijds voordelig is.



Foto: Annet Post, van de Heide

Bij een discussie over grond is iedereen gebaat

Tenminste, wanneer woorden ook tot daden leiden

Met het rapport 'Grond voor gebiedsontwikkeling' levert de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (Rli) een nieuwe bijdrage aan de discussie over grondbeleid in Nederland. Dat is goed want we bevinden ons op een kruispunt van wegen als het gaat om nieuwe wetgeving, nieuwe vormen van gebiedsontwikkeling en het concreet invulling geven aan een aantal grote opgaven. Daarbij kunnen nieuw grondbeleid en nieuwe instrumenten waardevolle tools zijn. De adviezen van de Raad lopen uit van zeer concreet tot meer algemeen. Daarbij lijkt het er op, dat bepaalde adviezen redelijk algemeen zijn en blijven 'hangen' in de analyse en juist de concrete voorstellen beter ingebed (hadden) moeten worden. Dat laatste is hard nodig wanneer we willen dat discussie over grondbeleid niet bij praten alleen blijft.

Theo Stautter & Joop Zijler

Aan de hand van vier thema's wil dit artikel laten zien voor het rapport en goede bijdrage levert en waar het tekortkomingen in de actualiteit, waarvoor er een kans bestaat wordt om grondbeleid meer effectief te vertonen. Dat laatste is misschien ook niet de bedoeling van het rapport. Maar de visie die hierdoor mogelijk optimaal, draagt niet bij aan het verbeteren van de voorwaardigheden die nodig is, dan had het advies in de grond van wetten instrumentarium.

De Raad legt overigens het aanbevelingen en adviezen in samenhang moeten worden gezien. Mogelijk wordt dan ook door de Rli (ieder voor de andere) een aantal zaken met het hoofd gezien die in dit artikel al kritisch worden besproken. Als dat het geval is, dan had het advies in de grond van wetten instrumentarium.

Het Nederlandse grondbeleid moet (volgens ons) meer afgestemd worden op - het ontwikkelen van meer openbare en

de zoektocht naar nieuwe vormen van samenwerking en regels voor rekenen aan de gebiedsexploitatie. Het is ook transformatieproces, waarin gebruik en optimalisatie van het en realiseren van nieuwe functies. Gebruikers en eigenaren zijn ook ruimtelijk beleid is in review.

organische ontwikkeling door aanpak van financiële spelregels, transformatie en herontwikkeling van de bestaande stad, meer ruimte creëren voor primaat gezamenlijke en progressieve gebiedsontwikkeling, flexibiliteit en mogelijkheden om andere te kunnen anticiperen op veranderingen.

Meer spontane en organische gebiedsontwikkeling. De Raad geeft aan dat haar belangrijkste uitdaging is, dat instrumenten van het grondbeleid beter moeten aansluiten op de Omgevingswet. Ze geeft daarbij aan dat de aandacht in de verkenning daarbij vooral uitgaat naar aanpak van de overgangstransitie. Ze lijkt daarbij vooral te gaan aan de discussie die zich richt op nieuwe spelregels voor een meer organische en spontane gebiedsontwikkeling. Het gezamenlijk probleem 'handen en voeten' te geven aan spontane gebiedsontwikkeling kan bijbehorende kostenreductie! Daarbij wordt gebruikt voor een spurt naar in de ruimtelijke ordening om naar ontwikkelingskansen bijge

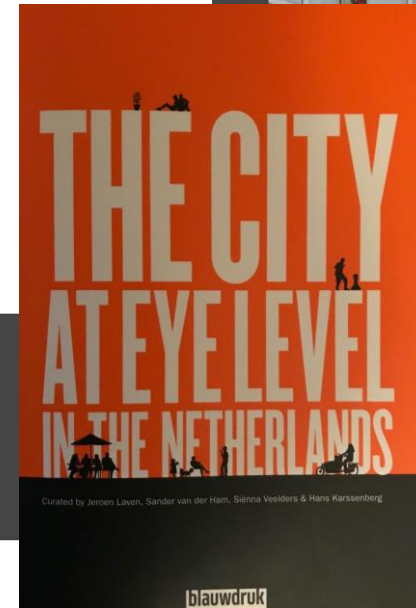
ook ruimte te maken voor streeklingsgeologie en loopje de financiële spelregels aan te passen (in rapport 'Van den Brand en Stautter' 2019) Het gaat dan om alle vormen van streeklings instrumenten, maar juist ook om de meest eenvoudige spelregels.

De Raad niet wel in die er meer flexibiliteit en ruimte naar kosten voor gemeenten is het kostenverhaal om te plot terecht voor een ingezonden herfinanciering bijdrage. Maar de noden analyse worden meer flexibiliteit en bijbehorende financiële spelregels voor de Raad om vraag, is er nood!

Er zijn tal van projecten, experimenten en initiatieven en ook de lokale gemeenten die klemmer worden zijn ingezet. Centrale conclusie daarbij is, die het mogelijk moet worden een gemeentelijke gebiedsontwikkeling mogelijk te maken waarbij kosten en haan kunnen worden (en die geproject) in de Rli. Zowel de exploitatiebijdrage als het investeringsprogramma zijn in deze visie voorlopig van aard. In tijds in de opbouw van de discussie.



van de makers van 'De Spontane Stad'



Curated by Jeroen Laven, Sander van der Ham, Siemra Veebers & Hans Karsenberg

blauwdruk

Kostenverhaal versus organische groei ?!

Adequaat kostenverhaal bij organische gebiedsontwikkeling in de nieuwe omgevingwet



Conclusies en samenvatting Essay
 Joop vd Brand & Theo Stautterer



Van Stad
 Maken naar
 Stad Zijn:
 Een Manifest met 200
 Publieke Ontwikkelaars

www.stip.nl
 contact@stip.nl

Grondzaken in de Praktijk
 Diverse art. Stadkwadraat