

# Binnenstedelijke herontwikkeling, grondgevoelige gebiedsontwikkeling?

Sanne Holtslag-Broekhof

## HERSTRUCTURERING

ARBEIDERS  
WIJKEN

VOOR

VILLA'S

*Loesje*

Postbus 1046 6801 BA, Arnhem www.loesje.nl deventer@loesje.nl



WAGENINGEN UNIVERSITY

kadaster  
feitelijk verrassend



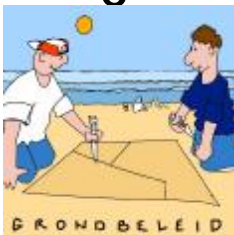
# Deze presentatie

Hoe kunnen gemeentes omgaan met particulier grondeigendom bij binnenstedelijke herstructurering?

## 1. Gedrag en belangen particuliere eigenaren



## 2. Strategieën van gemeentes



# Verschillende actoren

Eigenaren	Initiatoren
Vastgoed exploitanten	Vastgoed exploitanten
Woningbouwcorporaties	Woningbouwcorporaties
Bedrijven/organisaties	Projectontwikkelaar
Particuliere eigenaren	Gemeentes
Particuliere huurders	Provincies
Sociale huurders	Waterschappen
...	...

Interviews, akteonderzoek, plan & bestuurlijke documenten,  
transactieonderzoek



# Binnenstedelijke herontwikkeling is complex

- Verschuiving van uitleg naar binnenstedelijke herontwikkeling.
- Versnipperd grondeigendom, sociale en juridische complexiteit.

*“Binnenstedelijke herontwikkeling is in veel gevallen het gevolg van verwervingsmogelijkheden. Met andere woorden, de locatie en het plan worden vaak bepaald door de percelen die kunnen worden verworven.”*

(Buitelaar, Segeren, Kronberger, 2008)

- Stedelijke grondprijzen, bestemmingswinst klein of afwezig
- Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing – tot 2014



# Gedrag en belangen van particuliere grondeigenaren



# Mensen komen op voor hun eigen belang

- Zo goed mogelijke deal
- Vooruitgang t.o.v. bestaande situatie
- Geld kan vaak compenseren voor nadelen op ander gebied.

Tot zover gedragen mensen zich volgens de klassieke economische gedragstheorieën.



# Maar gedrag wordt ook beïnvloed

Studies individueel economisch gedrag pas sinds jaren '60

- Optimisme over de toekomst
- Overmoedigheid
- Verlies mijddend
- Gevoel van (on)eerlijkheid/gerechtigheid
- Gemakzucht -> 'niets doen' optie
- ONZEKERHEDEN -> Risico -> Verwachtingen
- Invloed omgeving
- Vertrouwen



# Samengevat:

- **Bounded Rationality**
  - Complexiteit en onzekerheden
- **Bounded Willpower**
  - Verlies mijdend
  - (on)eerlijkheid
  - Overmoedigheid & optimisme over de toekomst
- **Bounded Self-interest**
  - Wederzijds altruïsme



# Invloed van instituties

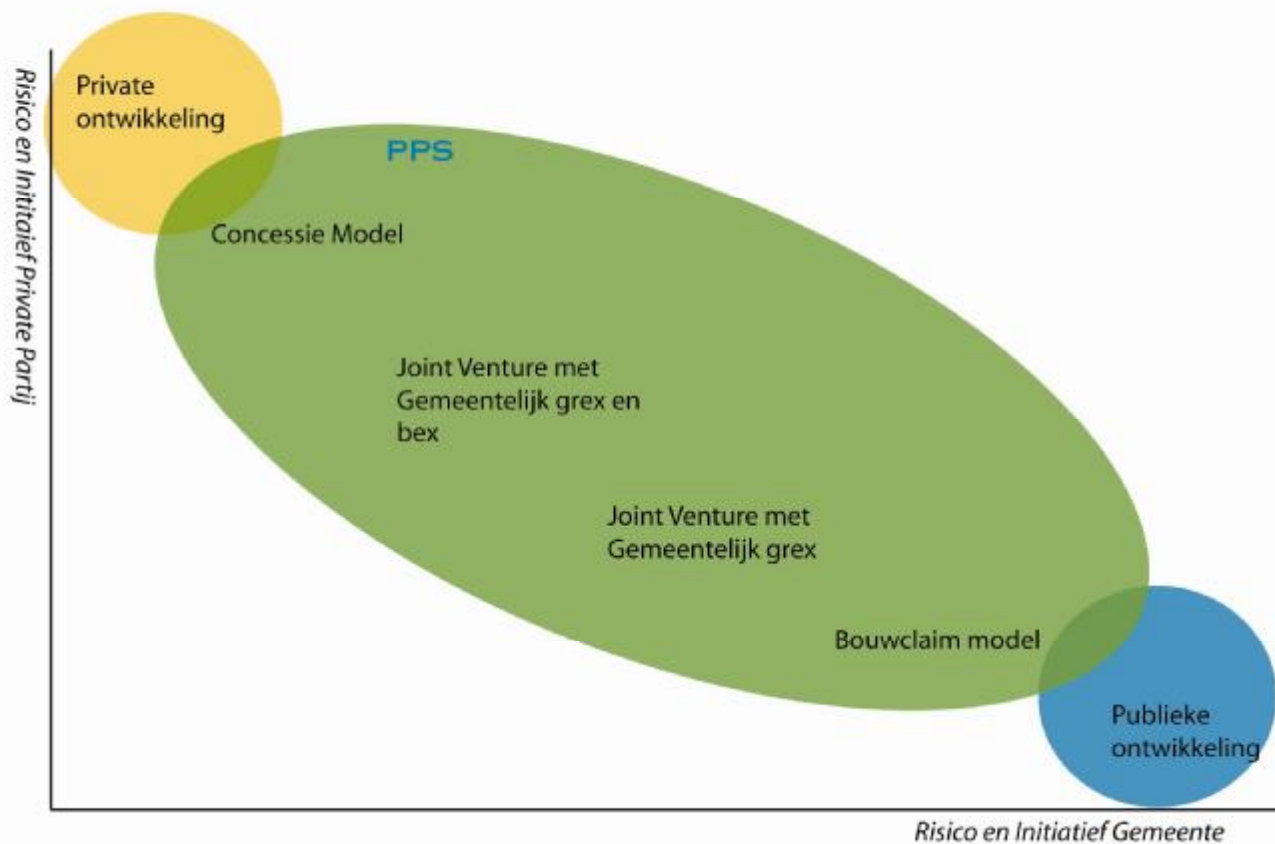
- Planning en grondbeleid instrumentarium
- Economisch systeem
  - Banken
  - Hypotheekstelsel
- Planningscultuur
- Politiek



# Strategieën van gemeentes



# Vormen Gemeentelijk Grondbeleid



Gebaseerd op Van Lemmen, 2011 en Handreiking grondbeleid voor raadsleden Ministerie van BZK



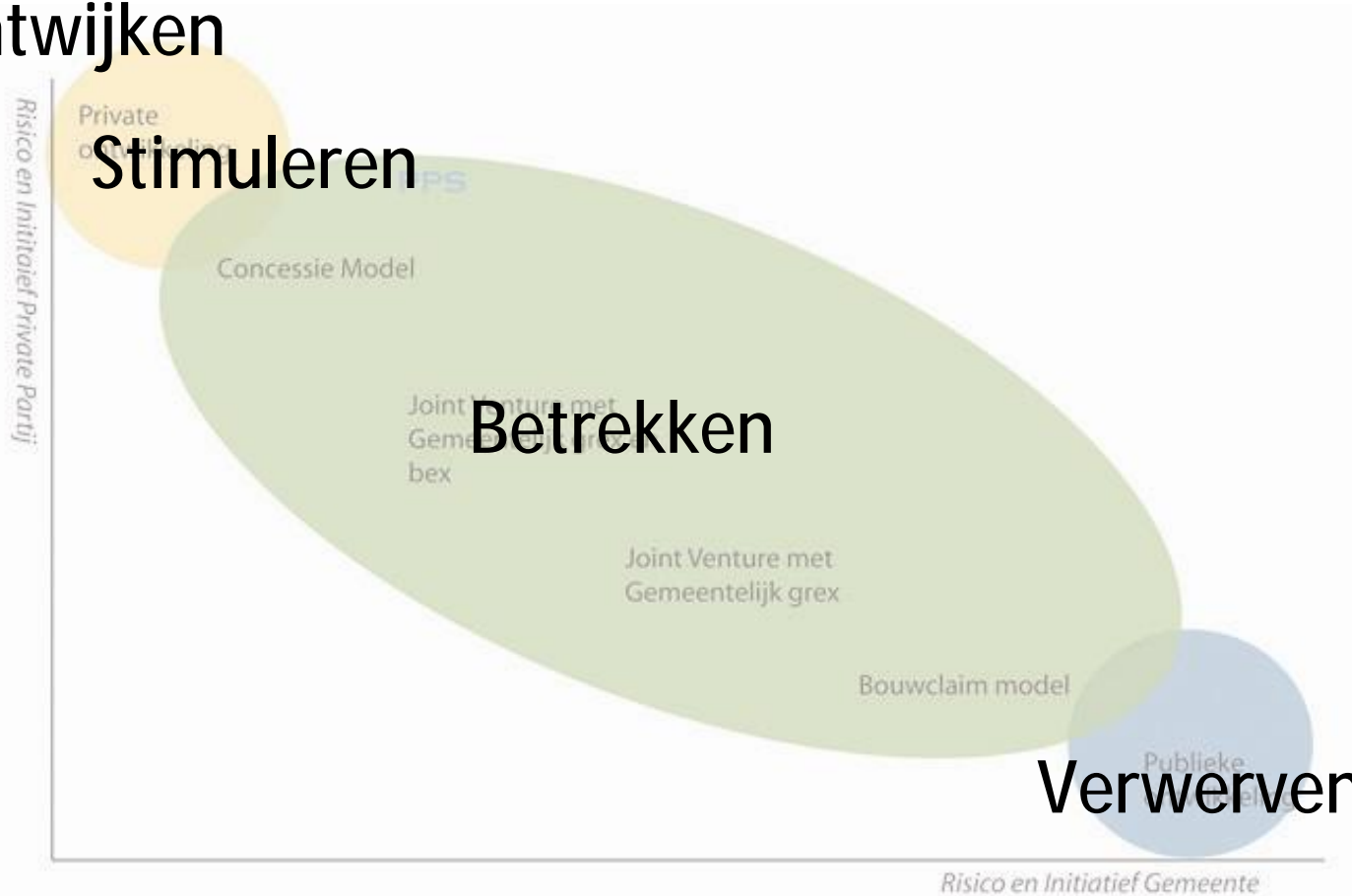
# Vier manieren om met particulier bezit om te gaan

Ontwijken

Stimuleren

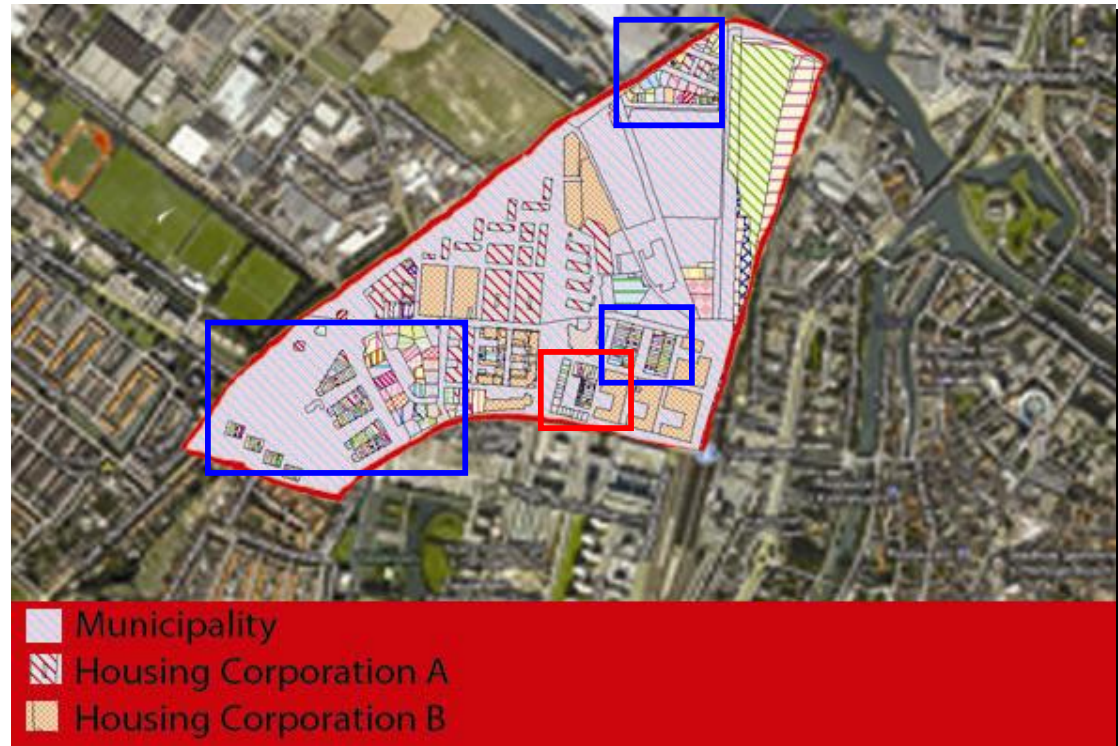
Betrekken

Verwerven



# Ontwijken

Gefaseerde herontwikkeling in  
Boschveld, Den Bosch



WAGENINGEN UNIVERSITY

kadaster  
feitelijk verrassend



# Verwerven

Herstructurering in de Rijnboog,  
Arnhem



Rijnboog Arnhem



WAGENINGEN UNIVERSITY

kadaster  
feitelijk verrassend



# Stimuleren

Deltadeals in de Rivierenwijk, Deventer



**rivieren**  
**W!RK**



WAGENINGEN UNIVERSITY

kadaster  
feitelijk verrassend



# Betrekken

## Stedelijke Herverkaveling in Voorstraat, Dordrecht



WAGENINGEN UNIVERSITY

kadaster  
feitelijk verrassend





# Vergelijking vier benaderingen

Aanpak	Instrumentarium	Typering	Landelijk Frequentie	Stedelijk Frequentie
Ontwijken	n.v.t	Traditionele gebiedsontwikkeling stedelijk	Laag	Hoog
Verwerven	Aankoop, onteigening & WVG	Traditionele gebiedsontwikkeling landelijk	Hoog	Laag
Stimuleren	Subsidies, belastingen, regelgeving (Investeringszone, TIF, Leegstandsverordening, uitruilbare ontwikkelrechten)	gebiedsontwikkeling 2.0 uitnodigingsplanologie	Gemiddeld	Laag - Gemiddeld
Betrekken	Herverkavelen, CPO, Particulier beheer, VVE	gebiedsontwikkeling 2.0 Organische ontwikkeling	Gemiddeld	Laag

# Omgang met private eigenaren

Aanpak	Tempo	Betrokkenheid inw.	Flexibiliteit	Kosten
Ontwijken	Snel	Laag	Laag	Laag
Verwerven	Laag	Laag	Hoog	Hoog
Stimuleren	Gemiddeld	Hoog	Hoog	Laag
Betrekken	Gemiddeld	Hoog	Hoog	Laag



# Conclusies

- Nu: Vooral ontwijken, minder stimuleren, betrekken en verwerven
- Risico verwerving binnenstedelijk is hoog
- Stimuleren en betrekken zinvol, ook voor ontwikkelaars
- Particulieren staan open voor verbeteringen aan hun leefomgeving
- Gemeenten (te?) voorzichtig met particulier eigendom
- Weinig gebruik van combinatie strategieën
- Plannen nog te vaak gezien als 'heilig' en enige oplossing

# Hoe omgaan met particulier eigendom?

- Goede voorbereiding. Analyse gebied & eigendom
- Verdiep je in belangen eigenaren
- Mensen zijn verlies mijdend: 1 op 1 compensatie van verlies zal voelen als 'te weinig'
- 'Eerlijkheid' speelt een belangrijke rol -> Onafhankelijke partij
- Gemakzucht, initiatief zal vaak niet van particulieren komen
- Scheppen van zekerheden & hulp lange termijn denken
- Openheid over doel en voordelen (voor eigenaren zelf)

