

VVG Congres

Visie op de toekomst vanuit de markt

- ▶ Peter van der Gugten
- ▶ Algemeen directeur, Proper-Stok Ontwikkelaars
- ▶ 16 november 2011, Ede

Kennis – Creativiteit - Innovatie én Ondernemerschap

Waar is in NL interactie tussen hoogstaande technologie en RO? NL loopt achter!



Steve Jobs:
Niemand heeft om een I-phone gevraagd!

Crisis: structureel of tijdelijk?

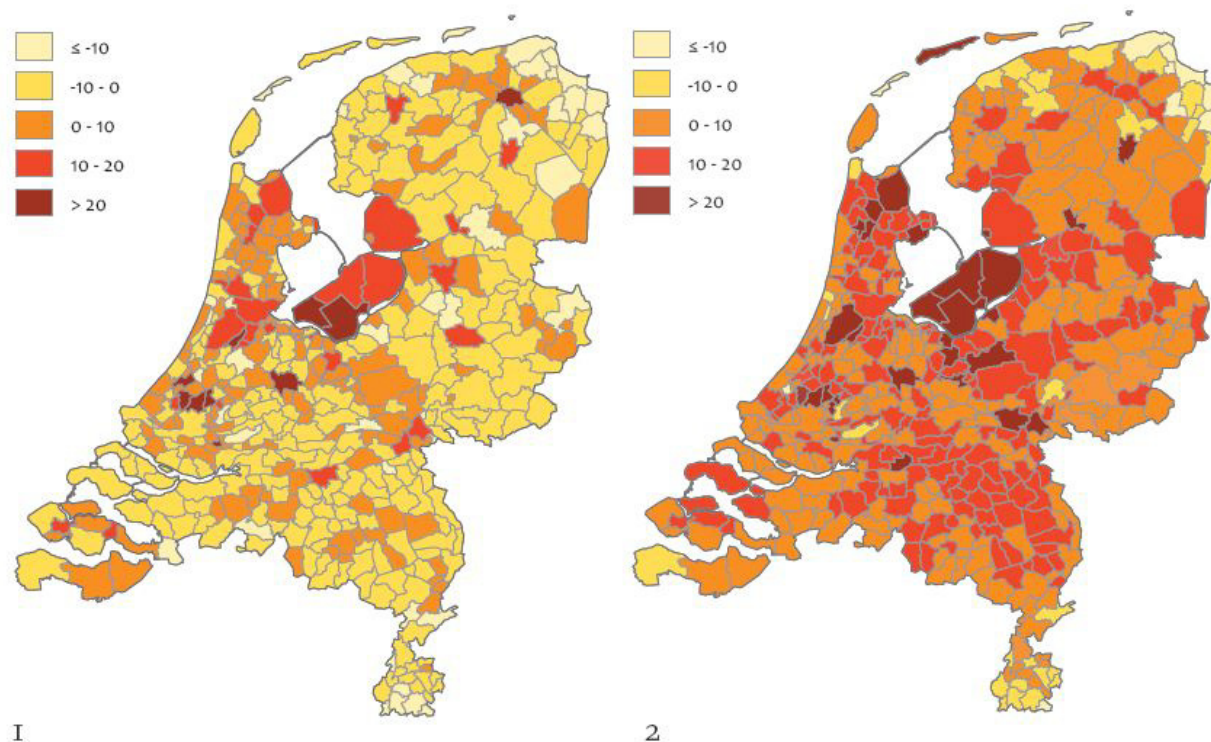
De omgeving waarin we moeten nadenken over de toekomst!

- Politieke crisis
- Financiële crisis
- Economische crisis
- Energiecrisis
- Voedselcrisis
- Milieucrisis
- Vertrouwenscrisis

Demografische en economische ontwikkeling: krimp versus groei

Kaart 1. Prognose bevolkingsontwikkeling per gemeente 2007 - 2025

Kaart 2. Prognose huishoudensgroei per gemeente 2007 - 2025



Bron: PBL en CBS (2008)

Gebiedsontwikkeling 'oude stijl'

Risico negatieve cashflow en dus staat de financierbaarheid ter discussie

- Infrastructuur en verwervingen onderdeel van grondexploitatie
- Hoge investeringen aan de voorkant
- Lange looptijd (10-20 jaar)
- Onzekerheid over inkomsten over grondexploitaties en afzetbaarheid van vastgoed

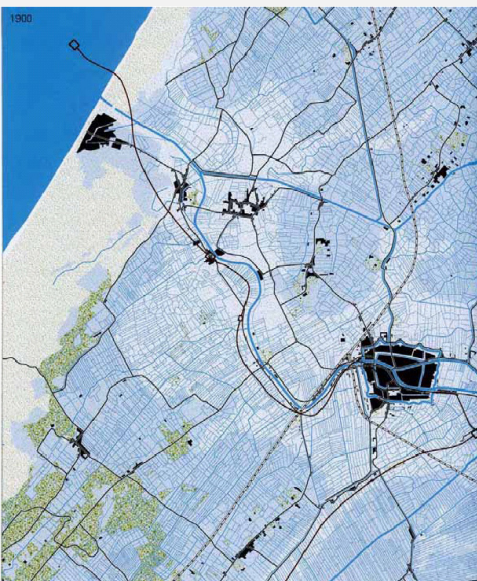
Gebiedsontwikkeling 'nieuwe realiteit'

- 'Cash in - cash out' als principe
- Zekerheid op realisatie
- Kleinschalig, stapsgewijs en flexibel
- Wisselende coalities (in- en uitstappen)
- Strategische allianties met (pensioen)beleggers
- Lokaal ondernemerschap
- (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap
- Markt maken met programma (maatschappelijke en culturele voorzieningen eerst)
- Place making en identiteit

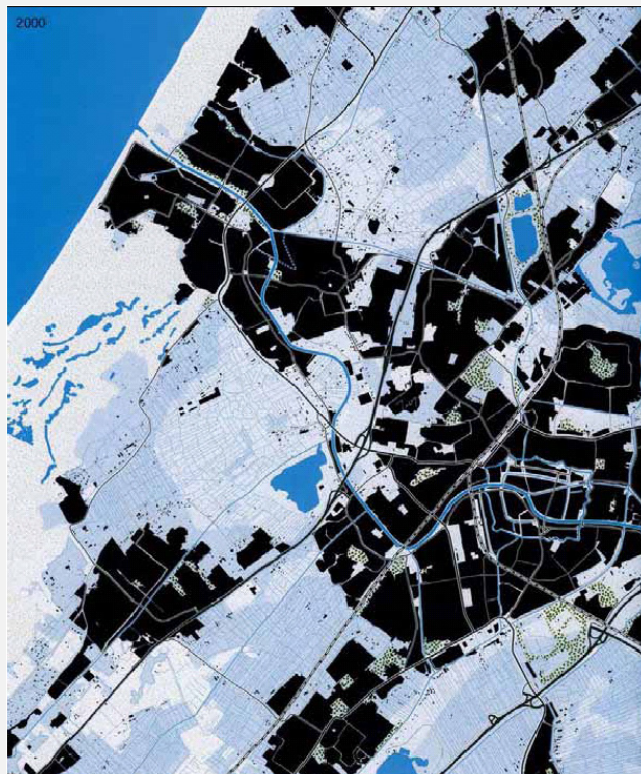
Organische gebiedsontwikkeling als 'mind set'

- Globaal eindbeeld (visie)
- Stip op de horizon
- Sterke regie op eindresultaat (inhoud)
- Flexibiliteit en vraagsturing
- Commitment met belangrijke stakeholders voor de langere termijn
- Aanpassing regelgeving

Belang duurzaam verdichten



1900: 3%



2009: 30%

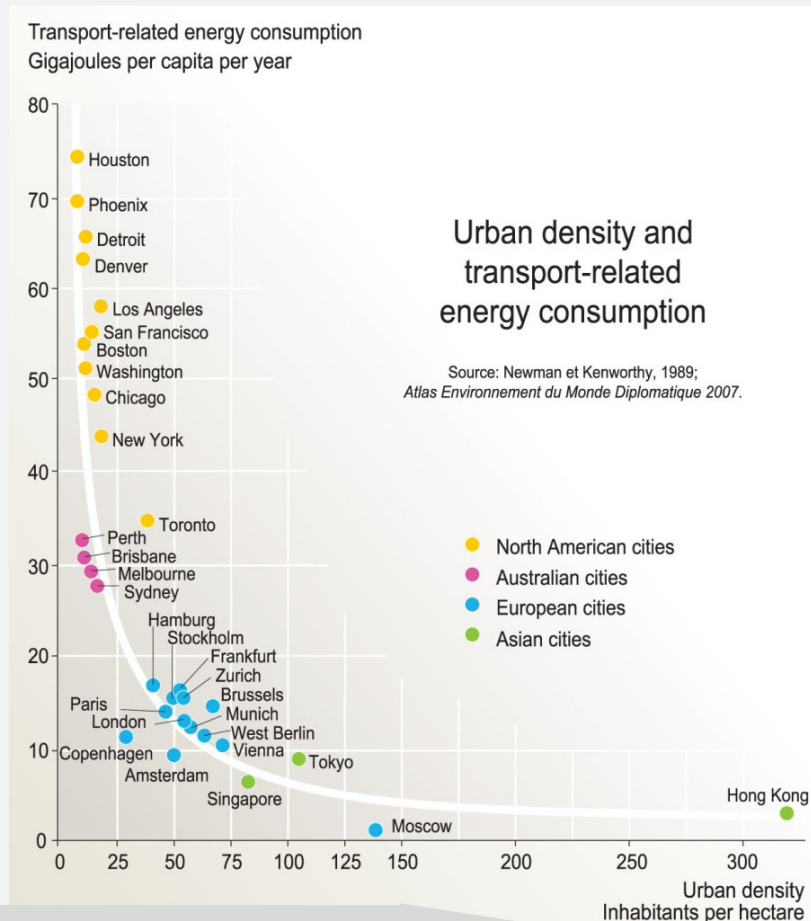
Leiden, bebouwd gebied



2030: 40%

Verdichten duurzame stedelijke ontwikkeling

Het bewijs leveren de Noord Amerikaanse steden in relatie tot energieverbruik en mobiliteit



“verdichting en infrastructuur in relatie tot energieverbruik”

Door: Newman & Kenworthy

Kwaliteit van de stad kan economische krimp óf groei bewerkstelligen



De kracht van de stad

- Behoud van welvaart door economische dynamiek *
- Economische concentratie, hoogopgeleide mensen
- Basis voor regionale kennisontwikkeling
- De stad is de broedplaats voor innovatie



Tijd voor nieuw ondernemerschap

Publiek en privaat

Commercieel en sociaal

Creatief en innovatief

Groot en klein

Ontwikkelingen moeten in het teken staan van duurzaamheid



Denken en doen vanuit een andere economie



Piet Hein Eek

Kunnen omgaan met groei- en krimpscenario's



Nieuwe economieën door samenwerking creatieve, innovatie en kennisgestuurde bedrijven



PHILIPS



Niet door RO-sturing!

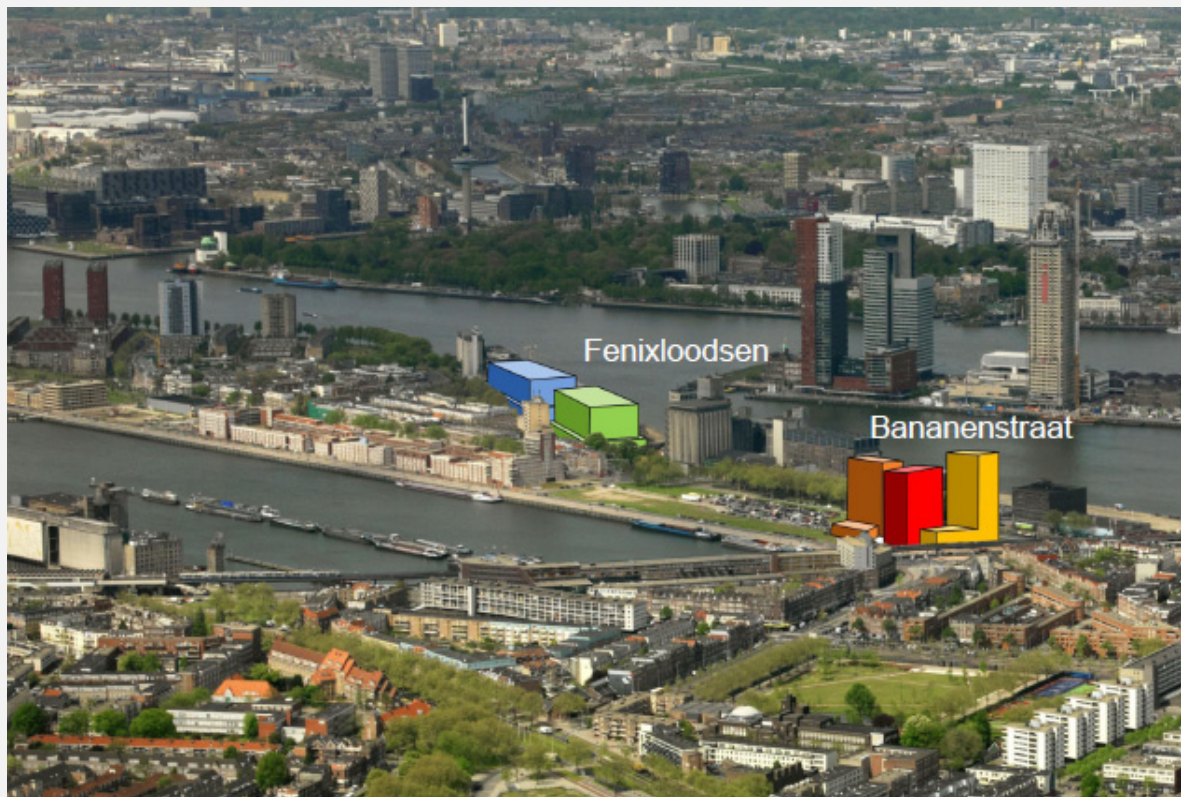
Investeer in lokale initiatieven



DAAN VAN DER HAVE
VILLA AUGUSTUS

Sluit coalities met beleggers en investeerders

Strategische Alliantie Heijmans Vastgoed, Proper-Stok en Syntrus Achmea o.a.
Rotterdam Katendrecht - Fenixloodsen en Bananenstraat



syntrus | achmea

heijmans

PROPER
STOK
ONTWIKKELAARS

Rol gemeenten

- Visie op de stad
- Focus en prioritering
- Flexibele regelgeving
- Faciliteren overheid
- Investeren openbare ruimte en infrastructuur
- City Branding
- Stimuleren ondernemerschap
- Maken en behouden maatschappelijke en culturele programma's

Rol grondbedrijf

- Uitvoerende en faciliterende dienst gericht op het realiseren van een stadsvisie door slimme gronduitgiften (korte en lange termijn)
- Sturing op ruimtelijke en programmatische kwaliteiten kwaliteiten
- Grondbeleid gericht op waardecreatie
- Selectie juiste samenwerkingspartners

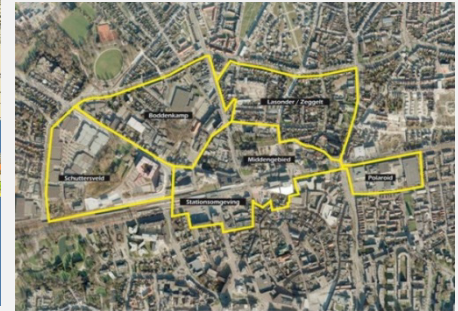
Rol ontwikkelaars

- Risicodragend investeren
- Integrale visie gericht op realisatie en maakbaarheid
- Verbinden publiek en privaat
- Investerings- en ondernemerschap stimuleren
- Kennisorganisatie

Reflecties

- Stagnatie geldstromen
- Markt doet wat zij kan, anders niet!
- Overheid doet wat moet!
- Organische stedenbouw en stadsontwikkeling is meer dan gronduitgifte

En ondertussen



Willemspoort Den Bosch – Haga Den Haag –
Scheldekwartier Vlissingen – Middengebied Enschede –
Noorderhaven Zutphen – Katendrecht Rotterdam – GIT
Den Haag – Crooswijk Rotterdam

De nieuwe ordening

- Nieuwe afspraken over toetreding nieuwe partijen en nieuw geld: openbreken GEM / PPS
- Uitgaan van realistische business case
- Prioriteren op duurzame ontwikkelingen (openbare ruimte, infrastructuur en verbindingen)
- Publieke visie als stimulans voor private investeringen
- Flexibele regelgeving / flexibele bestemmingsplannen
- Marktconformiteit gekoppeld aan lange termijn visie
- Integraliteit, kwaliteit, inhoud en identiteit zijn voorwaarden voor succes
- Investeren en omgaan met onzekerheid = sturing vanuit de inhoud