

The background image shows a modern architectural complex with several multi-story buildings featuring large glass facades and balconies. In the foreground, a canal flows through the scene, with a small bridge crossing it. Several boats, including a houseboat, are docked along the canal. The sky is blue with some clouds, and there are green trees on the left and right sides of the frame.

Het Transformatie Spel

P5 presentatie

Jelle Heijstee

4784677

22-6-2020

Structuur

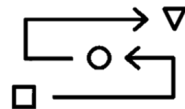
Introductie



probleem



vraag



methode



Theorie & Praktijk



literatuur



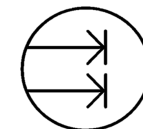
interviews



casestudies



Conclusies



conclusie



aanbevelingen



Probleemstelling





Nieuws

Waar gaan we 1 miljoen woningen bouwen? In de stad?

5 apr 2018

woningbouw

RTLnieuws

Geld en Werk

'Bouwsector wil 1 miljoen nieuwe woningen bouwen tot 2030'

De Telegraaf

'Bouwsector wil miljoen nieuwe woningen'

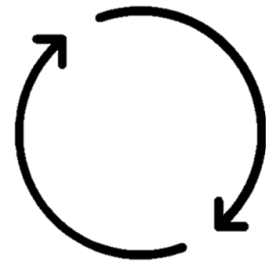


'Bouwsector presenteert plan voor miljoen nieuwe woningen'

de Volkskrant

NIEUWS BOUWEN

Een miljoen woningen erbij in ruim tien jaar?



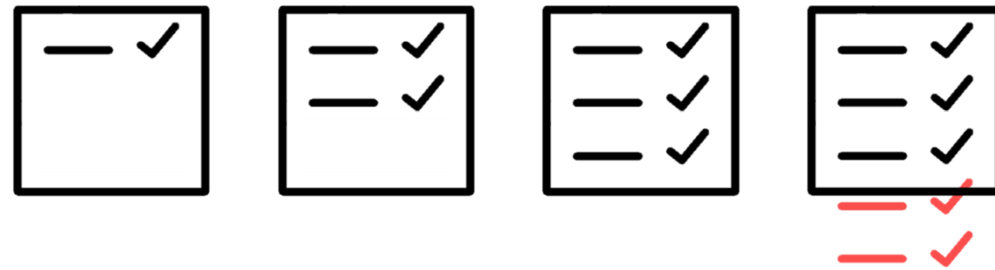
Transformatie bestaand vastgoed

320.000

- Versnipperd grondeigendom
- Hoge saneringskosten
- **Juridische barrières**



Probleemstelling



- De te hoge eisen die gemeenten stellen aan ontwikkelaars voor een wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan.

Onderzoeksvragen





Hoofdvraag

‘Hoe vormen gemeentelijke eisen een obstakel voor transformatieprojecten en welke mogelijkheden voor projectoptimalisatie zijn er om alsnog een haalbaar transformatieproject te realiseren?’



Hoofdvraag

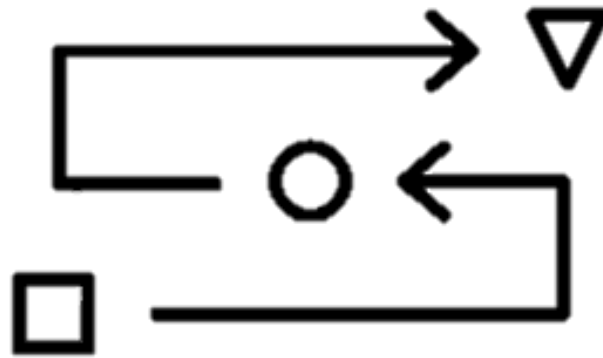
**‘Hoe vormen gemeentelijke eisen een obstakel voor
transformatieprojecten en welke mogelijkheden voor projectoptimalisatie
zijn er om alsnog een haalbaar transformatieproject te realiseren?’**

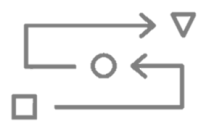


Hoofdvraag

**‘Hoe vormen gemeentelijke eisen een obstakel voor
transformatieprojecten en welke mogelijkheden voor projectoptimalisatie
zijn er om alsnog een haalbaar transformatieproject te realiseren?’**

Onderzoeksmethode





Methodes en Technieken



Literatuuronderzoek

- Beginpunt kennisinput



Exploratieve interviews

- Semigestructureerd



Case studies

- Vergelijkend



Deelvragen



- Wat is de definitie van transformatie?
- Wat is de rol van de gemeente en de ontwikkelaar in het transformatieproces?
- Hoe ziet het proces van vastgoedtransformatie eruit?



- Hoe ziet het juridische proces eruit als ontwikkelaars een wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan aanvragen en welke voorwaarden horen daarbij?
- Wat is projectoptimalisatie en welke mogelijkheden heeft een ontwikkelaar om alsnog een haalbaar transformatieproject te maken?



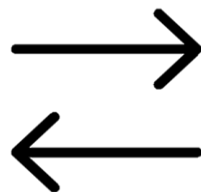
- Welke gemeentelijke eisen veroorzaken in de praktijk de belangrijkste problemen bij de onderhandelingen over een wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan?
- Welke manieren van projectoptimalisatie gebruiken ontwikkelaars in de praktijk om transformatieprojecten haalbaar te maken wanneer een gemeente te hoge eisen stelt?

Literatuuronderzoek





Juridisch proces



Bestemmingsplan

- rigide
- flexibel
- half-flexibel

Afwijken bestemmingsplan

- buitenplans
- binnenplans
- kruimelgevallen

Beleid

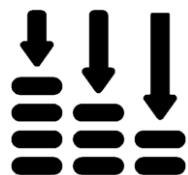
- wonen
- parkeren
- milieu

Juridische grenzen

- behoorlijk bestuur
- publiekrecht
- privaatrecht



Projectoptimalisatie



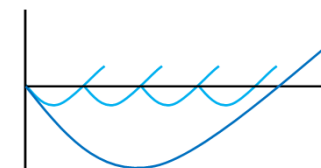
Kosten verlagen

- vereenvoudigen
- zelfwerkzaamheid
- functiegerichte bodemsanering



Opbrengsten verhogen

- verdichten
- bouwlagen toevoegen
- marktconform programma



Financiering

- project partners
- crowdfunding
- gefaseerd bouwen

Exploratieve interviews





Exploratieve interviews



Projectontwikkelaar



Jurist



Gemeente



Adviseur



Resultaten



Initiatiefase

- koop met risico
- verkennende gesprekken
- anterieure overeenkomst
- gemeente overtuigd



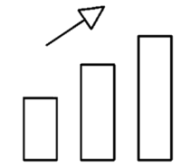
Gemeentelijke eisen

- beleid of project specifiek
- *programma*
- *duurzaamheid*
- *exploitatiekosten*
- *parkeren*
- stapeling eisen



Juridische grenzen

- geen grenzen volgens ontwikkelaars
- geen juridische check
- gemeente niet tegenwerken
- wel grenzen volgens juristen
- weinig jurisprudentie



Project optimalisaties

- terug in onderhandeling
- kosten verlagen
- *investeringskosten*
- opbrengsten verhogen
- *kleinere eenheden*

Casestudies





Casestudie projecten

De Hooch

- 28 luxe appartementen
- BVO: 12.229 m²
- Initiatie: jan. '14 - mrt. '17

KON
DOR
WES
SELS
VASTGOED



De Karsp

- 274 huur appartementen
- BVO: 28.529 m²
- Initiatie: jan. '17 - jul. '19

wonam





Casestudie projecten

Kabeldistrict

- Gebiedstransformatie
- Oude BVO: 81.126 m²
- Initiatie: sinds 2017

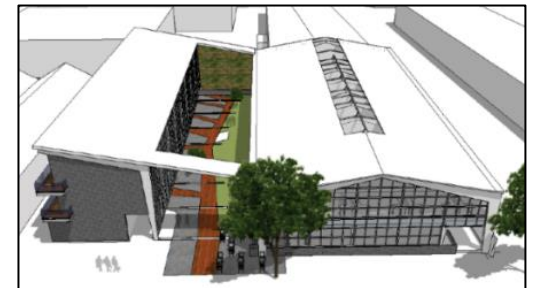
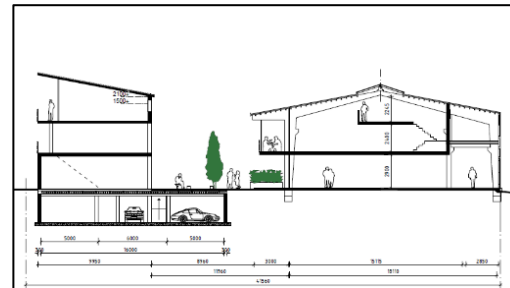
KON
DOR
WES
SELS
VASTGOED



Brandsmafabriek

- Creative woon-werk eenheden
- Oude BVO: 2.217 m²
- Initiatie: sinds jul. 2016

 Makeltrent





Cross-case analyse



Opgenomen beleid

- alle projecten voldeden
- geen garantie voor succes



Strategieën

- ontwikkelaar niet
- *kracht plan*
- gemeenten wel
- *streng en flexibele eisen*



Juridische check

- geen controle op eisen

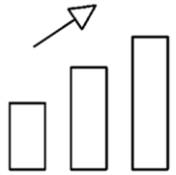


Moeilijkheden

- bouwhoogte
- grondruil
- middensegment
- veranderend beleid
- stapeling eisen



Cross-case analyse



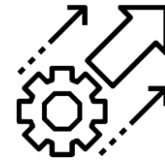
Optimalisaties

- plattegrond
- terug in onderhandeling
- planologische redenen



Succesfactoren

- locatie
- overtuigd belang
- goede relatie
- wederzijds vertrouwen



Verbeterpunten

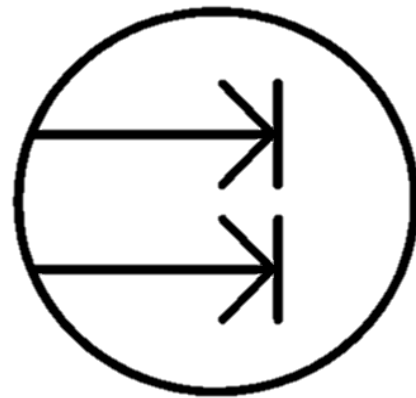
- communicatie
- overleg met verantwoordelijken
- onderbouwing eisen
- adaptief beleid



Geleerde lessen

- verstandhouding
- dialoog
- eerder contact
- transparant
- vertrouwen

Conclusie





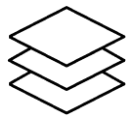
Hoofdvraag

‘Hoe vormen gemeentelijke eisen een obstakel voor transformatieprojecten en welke mogelijkheden voor projectoptimalisatie zijn er om alsnog een haalbaar transformatieproject te realiseren?’



Hoofdvraag

‘Hoe vormen gemeentelijke eisen een obstakel voor transformatieprojecten en welke mogelijkheden voor projectoptimalisatie zijn er om alsnog een haalbaar transformatieproject te realiseren?’



- stapeling
- wijziging bestemmingsplan



- veranderend beleid
- beleidsvrijheid



- geen algemene problematische eisen
- wel project-specifieke eisen

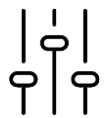


- maatwerk nodig
- voldoen aan beleid geen garantie voor succes



Hoofdvraag

‘Hoe vormen gemeentelijke eisen een obstakel voor transformatieprojecten en welke mogelijkheden voor projectoptimalisatie zijn er om alsnog een haalbaar transformatieproject te realiseren?’



- veel mogelijkheden uit literatuur
- weinig toegepast in praktijk



- terug in onderhandeling
- financieel optimaliseren geen passende oplossing



- eisen geen financieel probleem
- ontwerpaanpassingen om planologische redenen



- overtuigen van belang
- goede relatie

Aanbevelingen





Aanbevelingen voor praktijk



Projectontwikkelaar

- Maak een onderhandelingsstrategie
- Leg eisen contractueel vast
- Houdt juridische check in achterhoofd
- Voldoen aan het beleid is geen garantie voor succes; overtuig gemeenten van het belang van de transformatie
- Focus op de relatie



Gemeente

- Stel bouwteams aan
- Behoudt beleid
- Wees duidelijk in de besluitvorming
- Moderniseer parkeerbeleid



Bedankt