



Een andere manier van gebiedsontwikkeling

Nieuwe waardedragers?

Marjolijn de Ruiter 27 december 2012
Eindpresentatie
Corporate Real Estate Management and Housing
Faculty of Architecture
Delft University of Technology



Problemanalyse

Gebiedsontwikkeling in crisis

Kredietcrisis 2008

- Milieucrisis
- Gemeenten
- Banken
- Woningbouwcorporaties

Stagnerende gebiedsontwikkeling

- Afscherming van wijken
- Probleemwijken

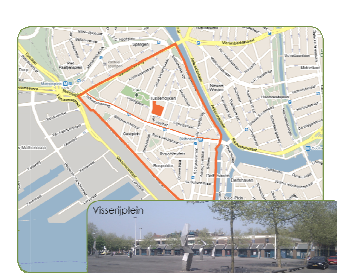
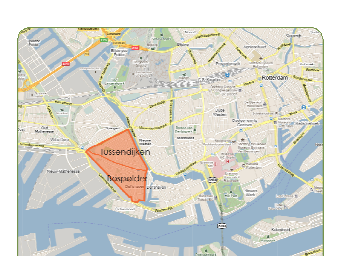


Problemanalyse

Bospolder Tussendijken

Multiculturele probleemwijk in Rotterdam:

- Sociaal en economisch zwak
- Veel sociale woningbouw (50% best Harensteder)
- Versnipperde voorzieningen
- Geen contact met de wijk



Problemanalyse

Bospolder Tussendijken

Kernteam:



Gebiedswaarde 2020:

- Tien kernstrategieën
- € 1 - 13,99 miljoen

Probleem exploitatie:

- Snel getuwend vermogen in grondprijzen
- Een sterke toename van het getuwend vermogen door voorfinanciering in de vastgoedmarkt
- Negatief effect door de parkeerparagraaf

Waterorenberaad:

- Wat? Cruciale partijen voor gebiedsontwikkeling
- Waarom? Gebiedsontwikkeling in Nederland niet verliezen
- Hoe? Virtual plus

1. De huidige partijen (zoals gemeenten, woningbouwcorporaties en gebiedsontwikkelers) slagen er niet meer in om de benodigde (voor)financiering van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling rond te krijgen.

2. Bij probleemgebieden is echter gebiedsontwikkeling wel noodzakelijk om de wijk niet verder te laten vervallen.

Problemanalyse

Probleemstelling

Doelstelling



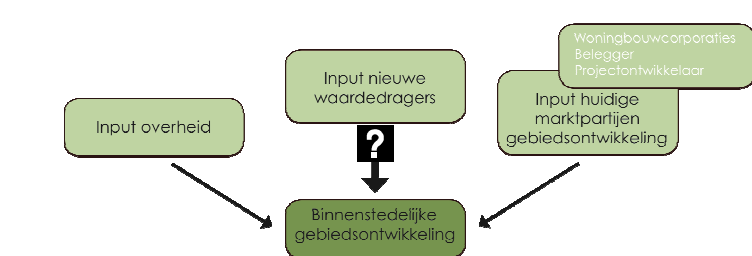
- Bijdragen aan het vinden van nieuwe manieren van gebiedsontwikkeling
- Aanbeveling kernteam Bospolder Tussendijken



Een andere manier van gebiedsontwikkeling

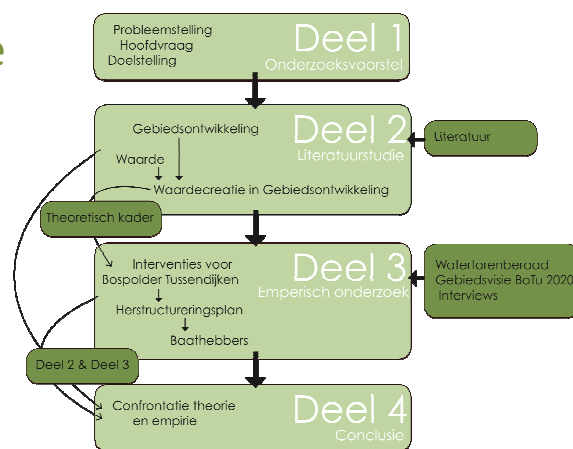
Onderzoeksvraag

- Welke 'nieuwe' partijen kunnen participeren in de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en wat voor waarde kunnen deze 'nieuwe' partijen leveren? Is deze waarde genoeg om de gebiedsontwikkeling weer vlot te trekken met als doel probleemwijken weer gezond en gewilt te krijgen?



Methodologie

Theoretisch & Empirisch onderzoek



- Methoden:
- Literatuurstudie
 - Eenheidsstudie
 - Interviews

Gebiedsontwikkeling

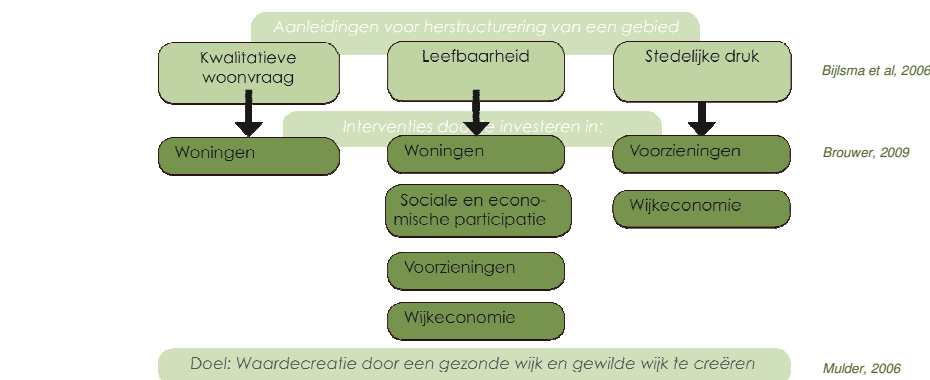
Van 1950 tot heden

Periode	Woningbouw	Planvorming	Woningbouw
1950-60	Woningbouw	City block	Economische groei
70	Woningbouw	Subsidie	Sociale politiek
80-90	Woningbouw	Woningbouw	Economische groei
2000-heden	Woningbouw	Woningbouw	Economische groei

- Veranderd op veel fronten:
- Dominante partijen
 - Financiering
 - Belangen

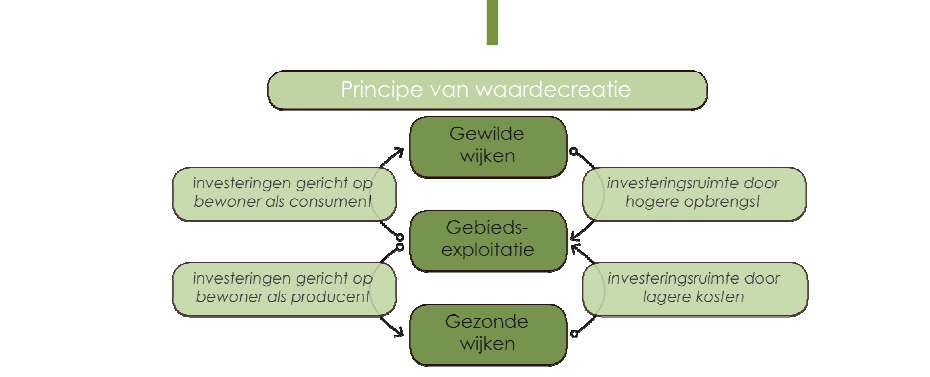
Gebiedsontwikkeling

Binnenstedelijk

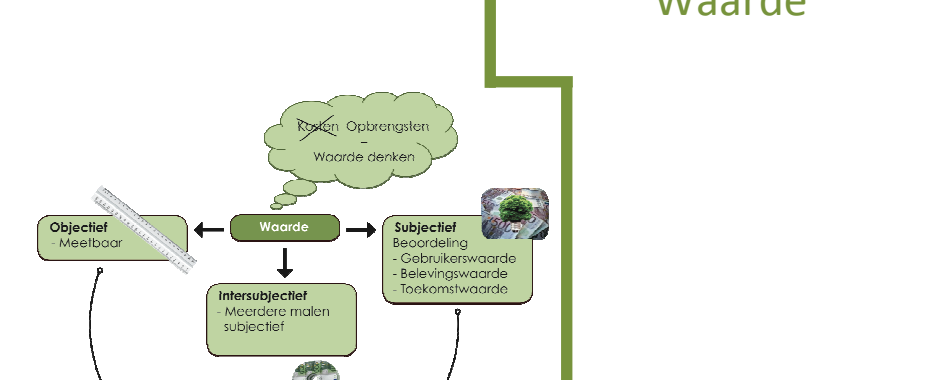


Waardecreatie

In binnenstedelijke gebiedsontwikkeling



Waarde



Waarde denken

In Bospolder Tussendijken



Waarde denken

In Bospolder Tussendijken

Bestaande woningvoorraad

- Sociale huurren van Harensteder 28 % energiereduce

Waarde denken

In Bospolder Tussendijken

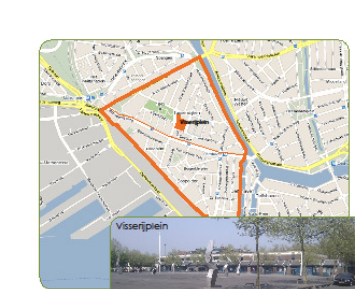
Groot Visserijplein renoveren

- Buitengebied
- Waterplein
- Markt
- Park 1943 herinrichten

Waarde denken

In Bospolder Tussendijken

Visserijplein en Park 1943 herinrichten



Waarde denken

In Bospolder Tussendijken

Waardecreatie

- Waardecreatie
- Waarde

Nieuwe partijen

In Bospolder Tussendijken

- Selectie criteria
- Draagkracht
 - Niet gebiedsgebonden
 - Nieuwe partij in de wereld van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

