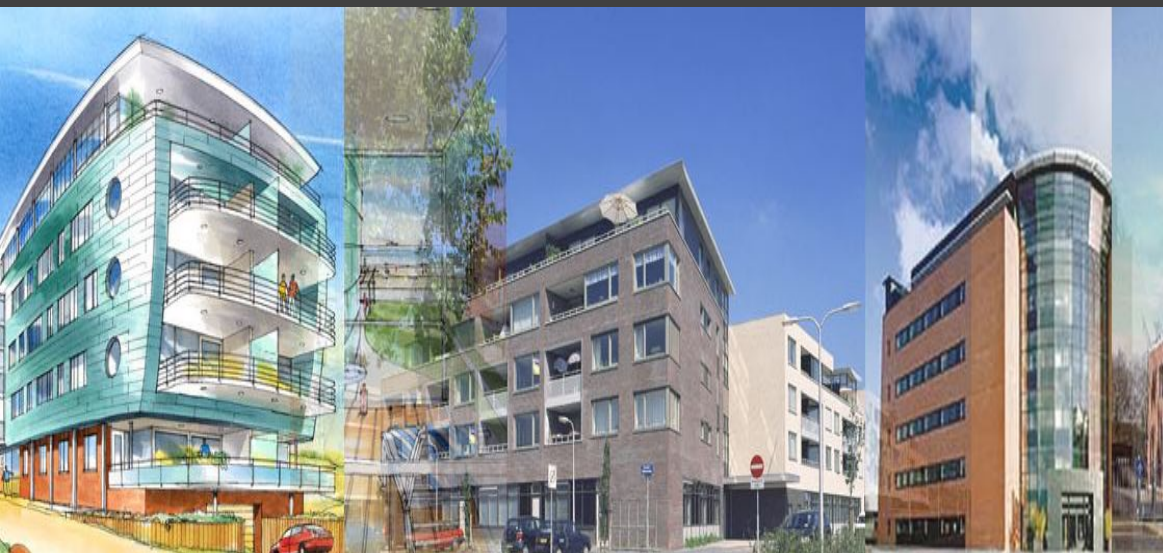


Private woondomeinen in de openbare ruimte

*en de rol van de overheid in deze
hedendaagse woontrend*

Bijlagen

“living in a new style”



Masterthesis *planologie*

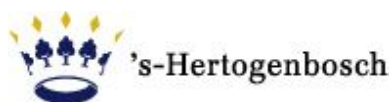
Arthur Poppe

januari '10



- 10.1 BIJLAGE 1: Geïnterviewde personen
- 10.2 BIJLAGE 2: Tijdsplanning
- 10.3 BIJLAGE 3: Gesprekspunten gemeenten en ontwikkelaars
- 10.4 BIJLAGE 4: Sfeer impressies cases

10.1 BIJLAGE 1: Geïnterviewde personen



Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch



Projectleider Haverleij
Dhr. J. Buitink
Interview 8-12-2009



Projectleider Paleiskwartier
Dhr. T. Prinsen
Interview 8-12-2009

Gemeente Helmond



Postbus 950
5700 AZ Helmond



Projectleider Brandevoort
Mevr. J. Klomp
Interview 8-12-2009

Planontwikkeling



CREDO INTEGRALE PLANONTWIKKELING BV

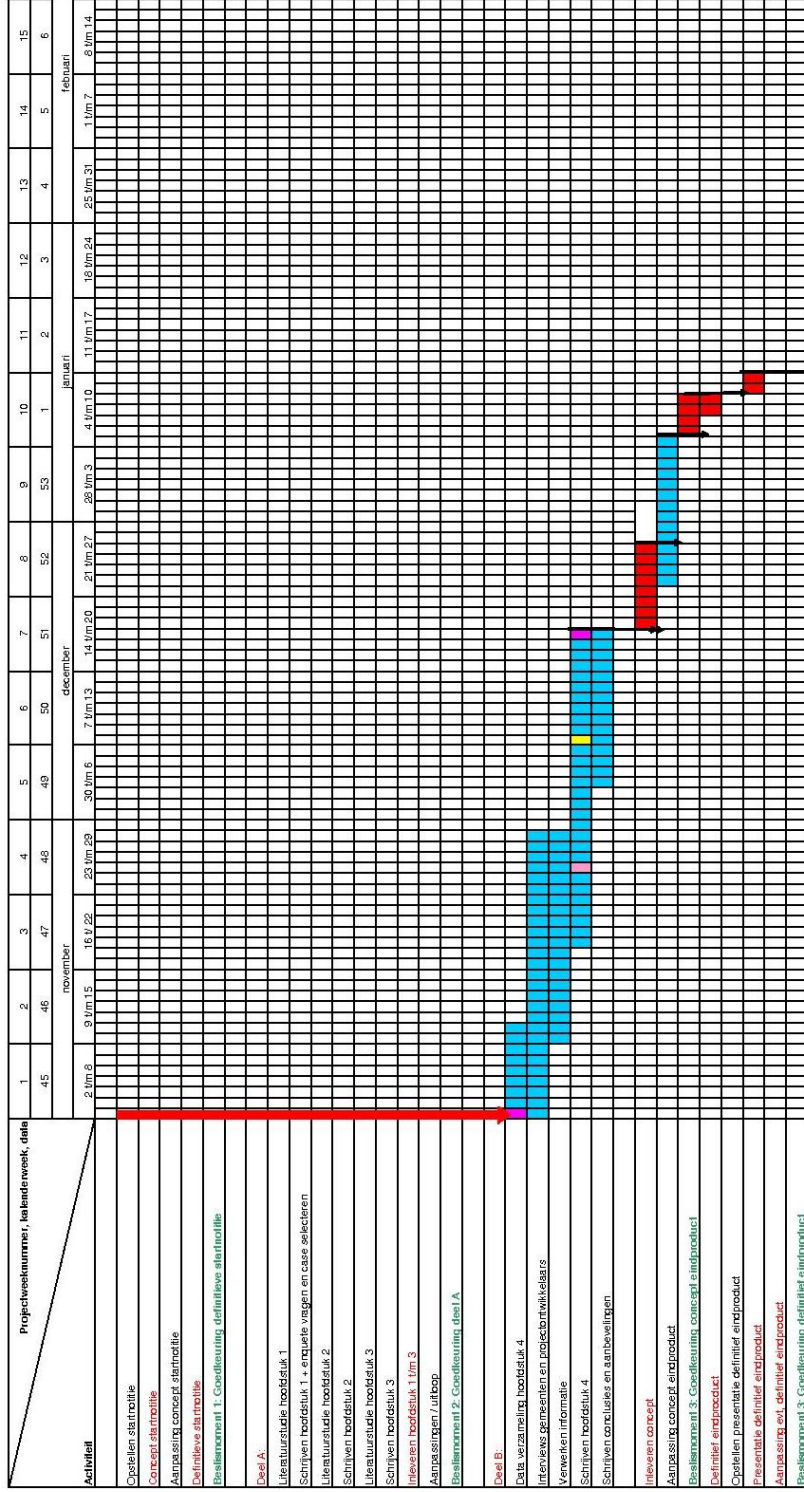
Stationsweg 46
6861 EJ Oosterbeek



Projectleider Paleiskwartier
Dhr. R van Bakel
Interview 24-11-2009

10.2 BIJLAGE 2: Tijdsplanning

Tijdsplanning afstudeerscriptie private woondoelmeinen in de openbare ruimte 2009-2010



■ tijdsbestek betreffende activiteit

■ Credo integrale Project Ontwikkeling BV.

■ Gemeente 's Hertogenbosch Paleiswaller en Haverleij

■ procesmatige aspecten

10.3 BIJLAGE 3: Gesprekspunten gemeenten en ontwikkelaars

Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen
Zernikecomplex
Postbus 800
Landleven 1
9747 AD Groningen
Tel.: 050 363 3895
E-mail: faculty@frw.rug.nl



LIVING IN A NEW STYLE

**Private woondomeinen in de openbare ruimte
en de rol van de overheid in deze hedendaagse woontrend**

Interview : Dhr. T. Prinsen en Dhr. J. Buitink
Bedrijf : *Gemeente 's Hertogenbosch*
Locatie : Gemeente 's Hertogenbosch
Postbus 12345
5200 GZ 's Hertogenbosch
Datum : 8 december 2009, 10.00 uur
In kader van : Masterscriptie Planologie
Bestand : Gesprekspunten_Gemeente_'s Hertogenbosch.doc,
Last printed 6-1-2010 13:16:00,

Opgesteld door : Arthur Poppe S1414615
e-mail : arthurpoppe@hotmail.com
Tel. : 06- 45134380

Onderwerp : Private woondomeinen
Begeleider : Drs. T. van der Meulen
Tel. : 050 363 7067

: Basiseenheid Planologie
Faculteit der Ruimtelijke
Wetenschappen

G e s p r e k s p u n t e n g e m e e n t e n

Nu integrale planontwikkeling breed wordt ingezet, wordt de gemeente in haar rol als regisseur steeds meer afhankelijk van andere partijen. De uitvoeringskracht van de gemeente is afhankelijk van diverse partijen, die invloed hebben op wat er gebouwd wordt en het succes ervan in de markt. Worden de voorafgestelde verwachtingen van gemeenten en ontwikkelaars wel behaald en hoe worden deze doelen samengevlochten tot één gemeenschappelijk belang?

Algemeen:

1. Hoelang bent u werkzaam als projectleider bij het project Paleiskwartier en Haverleij?
2. Hoe is de huidige stand van zaken met betrekking tot het lopende project De Croon in Paleiskwartier en Slot Haverleij?

Achtergronden:

In 1998 heeft de gemeente 's-Hertogenbosch voor het Paleiskwartier een ontwerp bestemmingsplan vastgesteld, met als aanleiding stedenbouwkundige en milieutechnische aspecten. Voor Haverleij is dit door de gemeenteraad vastgesteld op 25 februari 1999.

3. Is dit de enige aanleiding van het project Paleiskwartier, of ook uit oogpunt van achterblijvende woningproductie in de gemeente 's Hertogenbosch, of andere beleidsnota's en welke?
4. Wat is de aanleiding geweest voor het plan Haverleij? Tekorten in de woningvoorraad, creëren van nieuwe woonmilieus?
5. Hoe kijkt u, als projectontwikkelaar, aan tegen de ontwikkeling van private woondomeinen c.q. afgeschermdde woondomeinen?

Initiatief en selectie:

De gemeente 's Hertogenbosch, Volker Wessels, NIB Capital en gedelegeerd projectontwikkelaar Credo Integrale Planontwikkeling BV hebben zich georganiseerd in de Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier BV. Het plan Haverleij is ook ondergebracht in een B.V., een samenwerkingsverband tussen Heijmans, gemeente 's-Hertogenbosch en Bouwfonds Woningbouw. De volgende vragen hebben betrekking op deze samenwerkingsverbanden.

6. Hoe heeft de gemeente 's Hertogenbosch het initiatief genomen tot een PPS met de verschillende marktpartijen m.b.t. Paleiskwartier?
7. Hoe heeft de gemeente 's Hertogenbosch het initiatief genomen tot een PPS met de verschillende marktpartijen m.b.t. Haverleij?
8. Waarom is er gekozen –bij beide projecten- voor een “Ontwikkelings B.V.”? Wat zijn de voordelen hiervan?
9. Is dit samenwerkingsverband zonder directe relatie met vastgoedeigendom of grondpositie (Unsolicited proposal) van marktpartijen tot stand gekomen? Of vanuit de gemeentelijke overheid en/of gezamenlijke initiatieven? En verschilt dit tussen Paleiskwartier en Haverleij?
10. Welke selectiemethode is destijds gebruikt bij Paleiskwartier? (openbare aanbesteding, openbare of niet-openbare selectie)?
11. Welke selectiemethode is destijds gebruikt bij Haverleij? (openbare aanbesteding, openbare of niet-openbare selectie)?
12. In welke fase vond die selectie plaats, vroegtijdig zodat marktpartijen een grotere inbreng konden hebben of in een later stadium?
13. Is het aantal partijen tijdens het project of deelprojecten van samenstelling veranderd? Indien niet, loopt alles vlekkeloos, wederzijds vertrouwen nog steeds optimaal?
14. Indien wel, wat was de reden voor die marktpartij om uit het samenwerkingsverband te stappen? Wat waren de gevolgen hiervan kan men vrijwillig in- en uittreden?

Belangen en doelvervloechting:

De gemeente is voor het realiseren van de doelstellingen op het gebied van wonen steeds meer afhankelijk geworden van marktpartijen. Bij binnenstedelijk centrumlocaties is er sprake van veel verschillende en tegengestelde belangen, terwijl het project zonder samenwerking niet of slechts suboptimaal tot stand kan komen. De meeste partijen kunnen hun individuele doelen immers niet zelf bereiken.

15. Wat zijn de doelstellingen vanuit de gemeente 's Hertogenbosch aan de start van het project geweest voor Paleiskwartier?
16. Wat zijn de doelstellingen vanuit de gemeente 's Hertogenbosch aan de start van het project geweest voor Paleiskwartier?
17. Zijn deze bij beide projecten, tussentijds bijgesteld door de gemeente 's Hertogenbosch? Zo ja, wanneer en in welke mate? Op wiens initiatief?

18. Heeft doelvervlochten geleid tot het behouden van de initiële doelen van de ontwikkelaars en heeft de interactie meerwaarde geleverd aan het project in de vorm van nieuwe doelen?
19. Welke doelstellingen moest de gemeente 's Hertogenbosch -bij de projecten Paleiskwartier en Haverleij- opgeven, om tot vervlechting van doelen te komen, en welke zijn daar voor teruggekomen?
20. Vanaf welk moment ontstond er bij beide partijen overlap met elkaars belangen en doelen, was er sprake van wederzijds commitment en waar bleek dat uit?

Rol van de actoren en politiek:

De gemeente 's Hertogenbosch heeft actief de regie gevoerd m.b.t. Paleiskwartier, zij heeft niet alleen geïnitieerd en de uitvoering gefaciliteerd maar draagt ook een deel van de risico's door te participeren in de BV Paleiskwartier.

21. Hoe heeft de gemeente 's Hertogenbosch volgens u deze regierol uitgevoerd, waren de beleidsuitgangspunten consistent maar ook flexibel genoeg om goed te fungeren als richtlijn voor marktpartijen? Verschilt deze regierol ook bij paleiskwartier t.o.v. Haverleij?
22. Hebben de marktpartijen volgens u, de kaderstellende rol en beleidsuitgangspunten als positief ervaren?
23. De faciliterende rol van de gemeente is minstens zo belangrijk om de doelen te realiseren en komt vooral tot uitdrukking in het voeren van procedures t.b.v. woningbouw en het grondbeleid. Hoe heeft u dit geconcretiseerd en is dit bij Paleiskwartier anders gegaan dan bij Haverleij?
24. Hoe verhouden de rollen, verantwoordelijkheden en taken van de andere actoren zich in het algemeen tot elkaar en op welke wijze zijn deze in 's-Hertogenbosch geconcretiseerd?
25. De rol van de ontwikkelaars –Credo Integrale Ontwikkeling, Heijmans en Bouwfonds- is om een aanzienlijk nieuwbouwprogramma te realiseren, die aan sluiten op de wensen van de woonconsument, in hoeverre is dit tot nu toe succesvol geweest, volgens u?
26. Wat is de 'doorzettingsmacht' van het gemeentebestuur? Zijn er bij andere gemeenten 'best practices' bekend ten aanzien van een effectieve rolverdeling?
27. Hoe denken de politieke partijen over het besluitvormingsproces en hoe was het draagvlak veranderde het draagvlak gedurende de projecten in Paleiskwartier en Haverleij?

28. Waren er politieke risico's aan beide projecten verbonden, en welke? Zo nee, was iedereen het met voortdurend met elkaar eens?
29. Wat was de grip van het College op de uitvoering van het woonbeleid? Op welke wijze en momenten werd het College geïnformeerd over de voortgang van het beleid?
30. Welke informatie werd aan de Raad ter beschikking gesteld, vond er periodiek terugkoppeling plaats naar de Raad, was zij meteen overtuigd van het plan? Op welk moment en op wiens initiatief?

Middelen en verantwoordelijkheden:

Vanuit de verschillende rollen zet de gemeente instrumenten in om de doelstellingen te realiseren. De veelheid aan instrumenten kan worden onderverdeeld in juridische instrumenten, economische instrumenten en communicatieve instrumenten. Opvallend bij Paleiskwartier is de samenwerking tussen de drie partijen en de risicodragende rol die de gemeente 's-Hertogenbosch op zich neemt.

31. Heeft de gemeente 's-Hertogenbosch bovenstaande instrumenten, juridische-, economische en communicatieve instrumenten, volgens u adequaat en effectief toegepast? En hoe is dat gebleken?
32. Waarin zijn de verantwoordelijkheden van alle actoren vastgelegd; gezamenlijke convenanten of samenwerkingsovereenkomsten? Zijn deze sinds de start in 1998 nog steeds van kracht of gewijzigd? Indien deze zijn gewijzigd, hoe is daarbij door andere partijen op gereageerd?
33. Hoe was het besluitvormingsproces geregeld? Projectgerichte besluitvorming, zonder doorlopen hiërarchie of op contractbasis?
34. Vaak zijn, bij PPS constructies, overheden vooral gericht op het toedelen van risico's en verantwoordelijkheden naar private partijen, is dit bij Paleiskwartier ook zo ervaren door de marktpartijen?
35. Hoe is de risicoverdeling bij het project Haverleij? En waarom is er voor die verdeling gekozen?
36. Vanuit welke motivatie is de gemeente 's Hertogenbosch bij het project Paleiskwartier een PPS begonnen waarin het risico evenredig wordt verdeeld?
37. Hoe was het vertrouwen tussen de marktpartijen onderling en in relatie tot de gemeente
38. 's Hertogenbosch, was dit op basis van competence-based trust of proces based trust?
39. Hoe wist de gemeente 's-Hertogenbosch vertrouwen te creëren bij de marktpartijen? Speelt het mee dat iedereen voor 33% risicodrager is, inclusief de gemeente? Was onderling vertrouwen de cruciale factor in de ontwikkeling van Paleiskwartier?

40. Hoe is die vertrouwensbasis tussen de gemeente 's Hertogenbosch, Bouwfonds en Heijmans bij project Haverleij?
41. Waar bleek dat vertrouwen nog meer uit, contractvorm of andere aspecten?
42. Was er sprake van wederzijdse afhankelijkheid, zo ja om welke afhankelijkheden ging dat? En waar bleek dat uit?
43. Welke lessen zijn er te leren in het proces, in de samenwerking met de verschillende ontwikkelaars en de gemeente 's Hertogenbosch? Zouden jullie het nu weer zo doen, of hebben jullie andere wensen bij de nog te ontwikkelen deelprojecten?

Exploitatie en beheer:

De laatste jaren worden er in Nederland in toenemende mate woningbouwprojecten ontwikkeld waarin de bewoners of samen met een ontwikkelaar een collectieve buitenruimte gezamenlijk in privaat eigendom krijgen en waarbij zij zelf verantwoordelijk zijn voor het beheer daarvan. Veel van die projecten kennen een zekere mate van afscherming van de gemeenschappelijke ruimte, bijvoorbeeld in de vorm van waterpartijen, heggen, muren en in sommige gevallen hekken en afgesloten poorten.

44. Wie is de eigenaar van het project Paleiskwartier en Haverleij? Wie is de eigenaar van de private openbare ruimte in het project? En hoe is dit juridisch geregeld?
45. Welke rol hebben de partijen die bij de exploitatie betrokken zijn, bv. Vereniging van Eigenaren?
46. Welke redenen zijn er om de publieke ruimte gezamenlijk te beheren/ exploiteren, indien van toepassing?
47. Welke voorwaarden zijn er aan het beheer, door u als gemeente 's Hertogenbosch, van de private openbare ruimte gesteld?
48. Is er rekening gehouden met risicofactoren met betrekking tot sociale factoren en de fysieke inrichting van een wijk?
49. Wat zijn de kosten en dekkingen van het beheer van de private openbare ruimte?
50. Wat zijn de belangrijkste motieven om de openbare ruimte privaat te beheren?
51. Wat waren de problemen met betrekking tot de exploitatie van de projecten?
52. Is er vooraf bij de ontwikkeling voldoende rekening gehouden met de wensen (leefstijl) van potentiële kopers/huurders ten aanzien van de woonomgeving. Sluit dit nog steeds aan bij de huidige markt en de effecten van de kredietcrisis?
53. Wat zijn de meest opmerkelijke successen van het Paleiskwartier en Haverleij?

10.4 BIJLAGE 4: Sfeer impressies cases

SFEER IMPRESSIE: Haverleij, 's Hertogenbosch



Afbeelding 1+2: Haverleij, 's Hertogenbosch (Foto: gemeente 's Hertogenbosch)

“living in a new style”

SFEER IMPRESSIE: Paleiskwartier, 's Hertogenbosch



Afbeelding 3: Armada gebouwen Paleiskwartier, 's Hertogenbosch. Het Paleiskwartier wordt gekenmerkt door gesloten woonblokken die rond een centraal waterbassin zijn aangelegd.



Afbeelding 4 en 5: Binnenpleinen in het Paleiskwartier, 's Hertogenbosch



“living in a new style”



Afbeelding 5: Private binnenruimte Paleiskwartier, 's Hertogenbosch. De gesloten bouwblokken worden soms afgesloten met poorten die de toegang beperken tot de private binnenruimte.

SFEER IMPRESSIE: Brandevoort, Helmond



Afbeelding 6 t/m 12: Grachten en poorten versterken de sfeer van een oud vesting stadje. De binnenruimte wordt afgesloten met hekken en is niet voor iedereen toegankelijk.

“living in a new style”



“living in a new style”



“living in a new style”





“living in a new style”