

stec
groep

PHB/MRA

Pilot
transformatie

Jasper Beekmans
13 april 2017



Inhoud presentatie

1. Stap "0": analyse
 2. Voorbeelden en 'gouden' tips
 3. Roddelen!
-

Stap 0



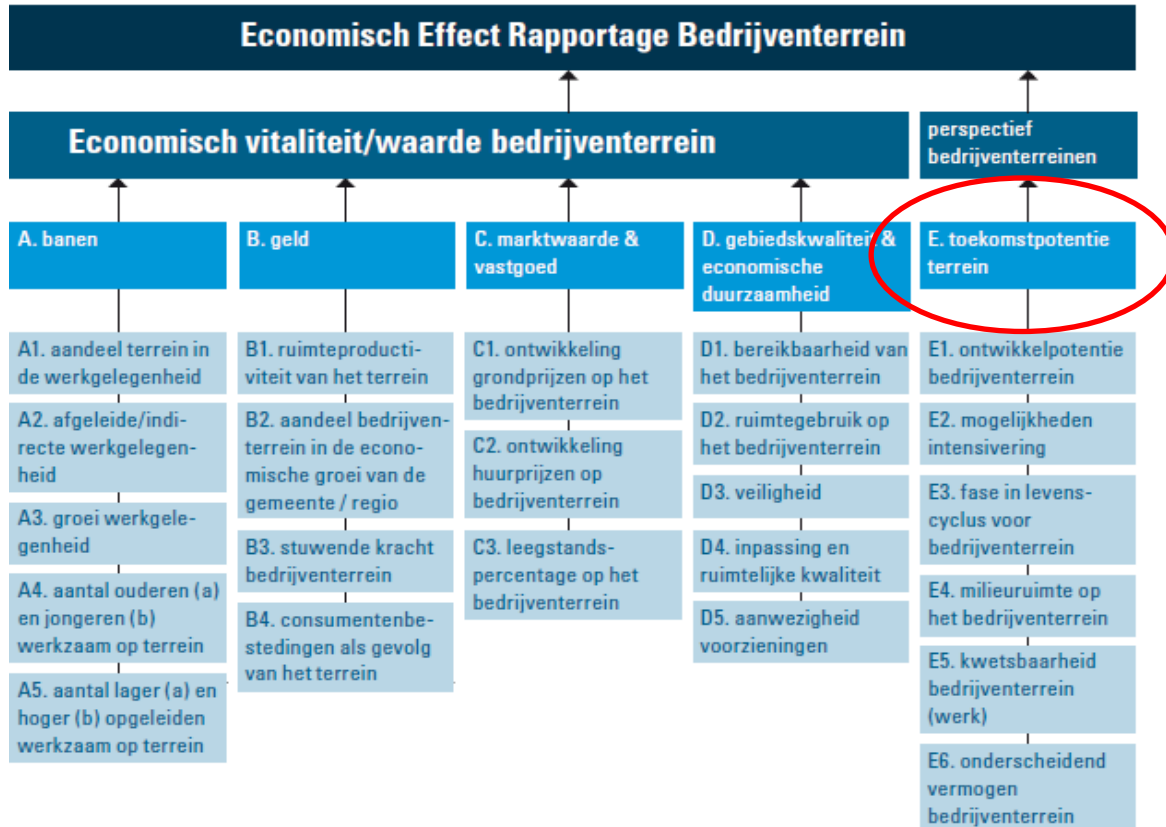
Stap 0



visie



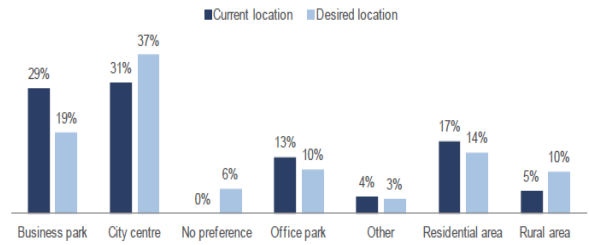
Analyse: helder inzicht in waarde bt



Eindgebruiker stelt steeds hogere/andere eisen

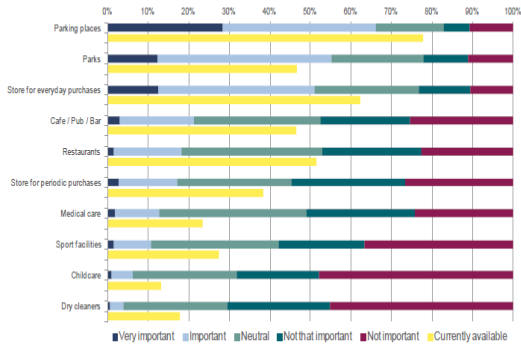


GRAPH 2
Current and preferred office location



Graph source: Savills

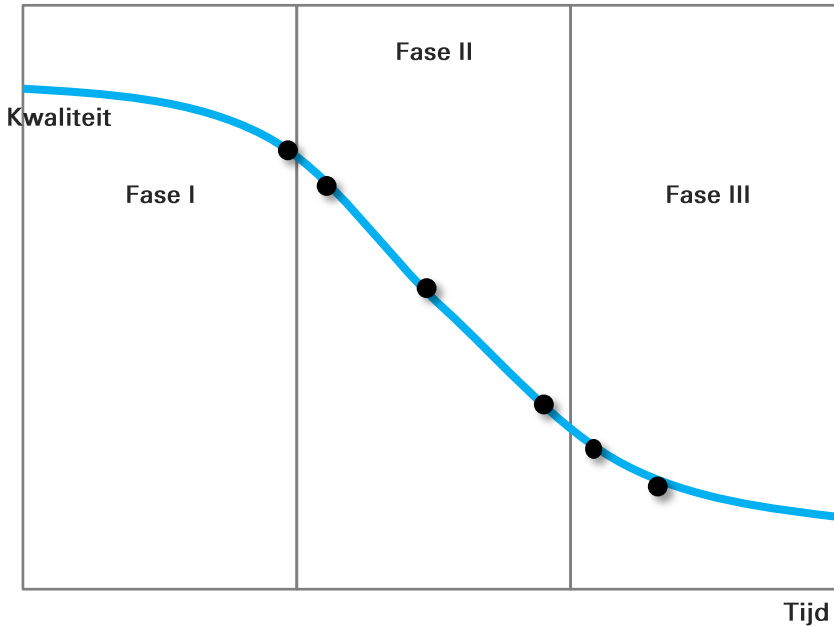
GRAPH 4
Availability and importance of facilities surrounding the office



Graph source: Savills

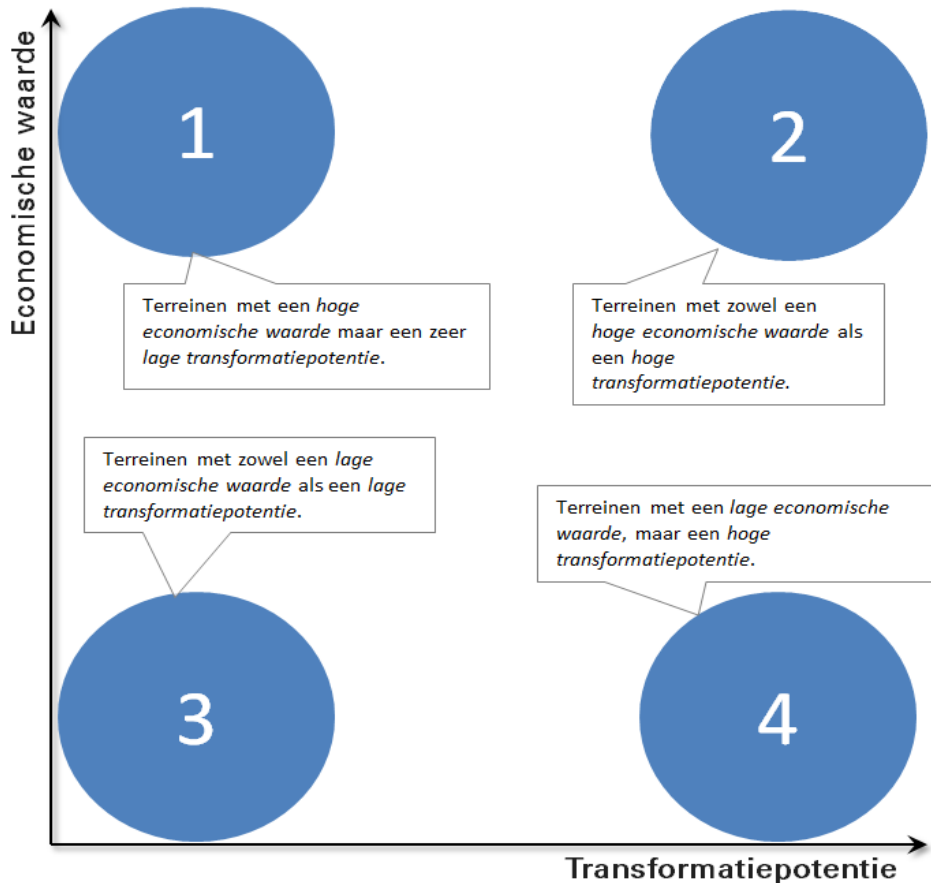


Behouden of verkleuren?



Fase I	Fase II	Fase III
Lichte ingrepen, bv onderhoud wegen, openbare ruimte, collectieve beveiliging, bewegwijzering, etc.	Zwaardere ingrepen, bv functiewijziging, private upgrading pand en kavel, parkeerproblematiek oplossen	Zeer zware ingrepen en mogelijk functiewijziging/transformatie, eventueel door vererving private gronden.

Behouden of verkleuren?



Transformatiepotentie in beeld

Functie	Markttechnisch	Ruimtelijk- planologisch	Beleidsambities	Eindoordeel
Wonen	++	+	++	Green
Bedrijfsruimte	+/-	++	-	Light Green
Kantoren	-	-	--	Red
Detailhandel	+/-	+/-	-	Orange
Horeca	+	+	+/-	Light Green
Maatschappelijke functies	+	-	+/-	Yellow

Maar: hoe slim verkleuren?

- Wanneer kiezen voor verkleuren?
 - En wanneer zeker niet?
 - En kiezen voor behouden van 'maximaal grijs'?
 - Welke functie mag waar?
 - Verschilt per type locatie en naar deelgebieden!
 - Toekomst- en transformatiepotentie locatie bepalend
 - Wat wil je als gemeente en wil de markt dat ook?
-

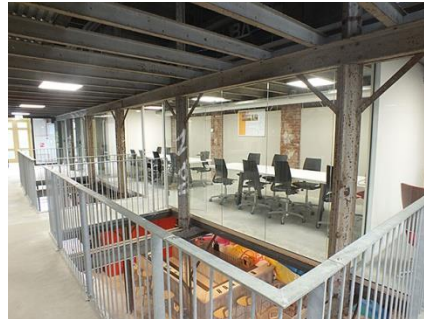
Ladder verkleuring



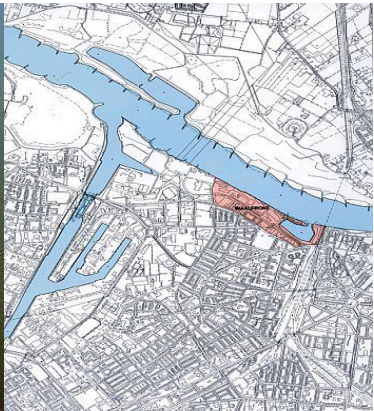
Voorbeelden



De Mars, Zutphen: thematisering



Nijmegen, Waalfront: placemaking

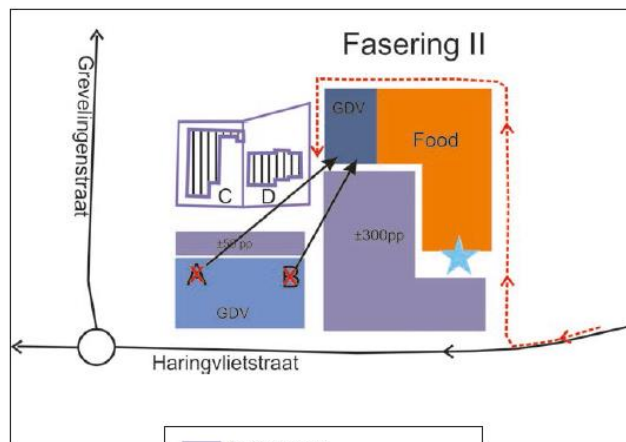
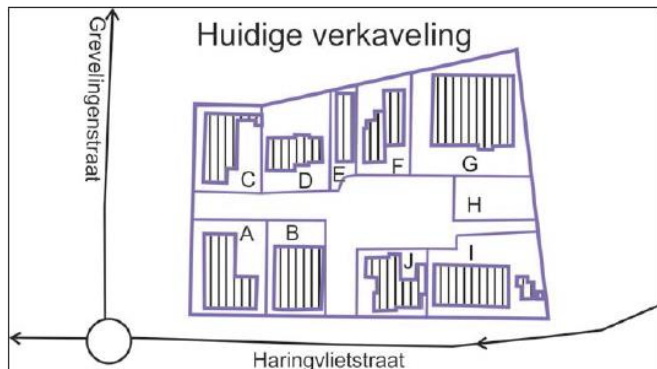




Zierikzee: bedrijvencarrousel



HARINGVLIETPLEIN - STRUCTUURVISIE



Eindgebruiker: Opdrachtgever en klant

Belegger:	Aan de voorkant instappen en erbij blijven; Gericht op redelijk, eventueel uitgesteld rendement; Risiko's beheersbaar maken.
Ontwikkelaar:	Deels uitgespeeld, kan nog maar beperkt risico's nemen; In combinatie met beleggende partij inzet van kennis en kunde; Overkoepelende rol.
Overheid:	Kaders stellen vooraf vanuit strategische beleidsprioritering (incl. regionale afstemming); Professionele facilitering: huis op orde, één gebiedsprocedure; Keuze voor (of instemming met) een samenwerkingsmodel (vorm en partijen); Toetsen en de rest van het werk overlaten aan andere partijen; Regie functies, schaarste en kansen creëren, schakelen tussen lokaal-stedelijk-regionaal niveau.

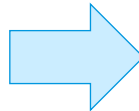
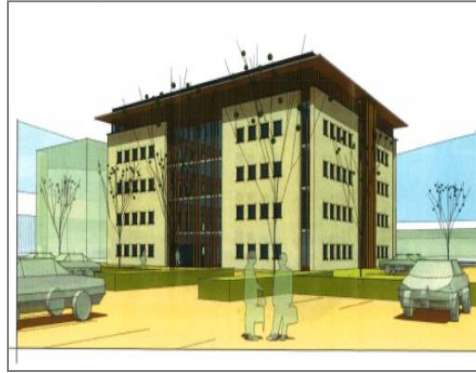
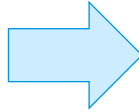
SFEERBEELDEN: ACCENTEN IN BEBOUWING, ENTREE'S EN KOPGEVELS



Gent: deelgebieden en voorinvesteren



Hoe courant is uw pand?



Gouden tips

- Samen met alle betrokkenen: bestuurlijk, private partijen, ondernemers, et cetera
- Borging eenvoudiger als aan de voorkant overeenstemming en betrokkenheid is
- Place making en dynamiek op gang brengen
- Dynamiek kan ook een handje geholpen worden: bedrijvencarrousel
- Strategisch omgaan met grond en business cases: teiltjes in plaats van badkuip
- Opknippen in deelgebieden
- Waar nodig/mogelijk: op pandniveau mogelijkheden verkennen
- Voorinvesteringen in openbaar gebied om aan te jagen
- ?

Hoe maximale waarde uit gebied te halen kortom?

Roddelen!



Roddelmethode

4 minuten inbrengen – probleem beschrijven

4 minuten bevragen – open vragen

4 minuten roddelen – adviezen

3 minuten: reactie inbrenger – wat ga je er mee doen?

Open vragen:

Wie Wat Waar Wanneer Welke Welke niet Waarom

Hoe Wanneer wel of niet

