

DE BUSINESS CASE VAN PLACEMAKING

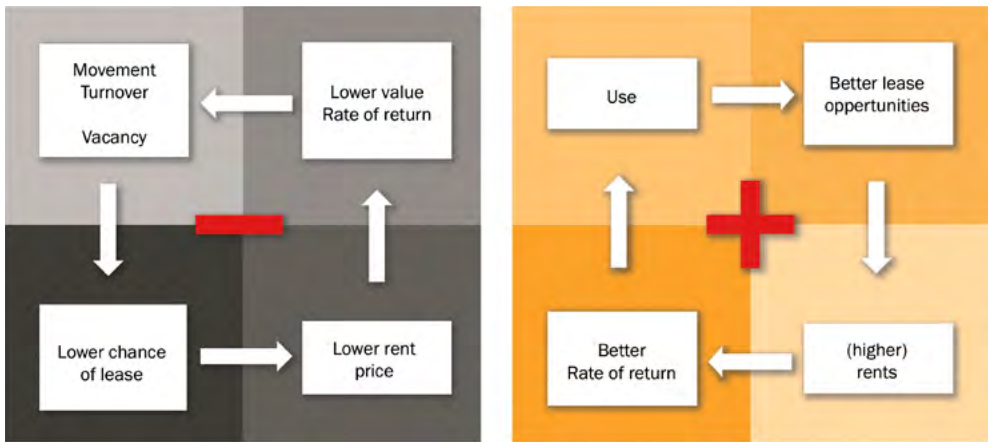
Theo Stauttner, partner Stadkwadraat

Placemaking brengt gebieden nieuwe energie. Stadsmakers bouwen nieuwe ruimtelijke netwerken en dragen daarbij zorg voor nieuwe activiteiten en beter gebruik van vastgoed en openbare ruimte. Daarmee wordt het gebruik van de stedelijke ruimte geoptimaliseerd. Deze nieuwe activiteiten, programma's en netwerkstructuren leiden tot waardecreatie, niet alleen in sociaal, maatschappelijk en culturele zin, maar ook in economisch en financieel perspectief.

Daarmee bewijst Placemaking haar toegevoegde waarde voor gebiedsontwikkeling. Het resultaat van het proces van placemaking kenmerkt zich door beter gebruik, meer activiteiten, meer participatie, minder leegstand, betere huurvoorwaarden voor eigenaren, maar voor alles een hoger gebiedsrendement. Een business case voor placemaking is echter bittere noodzaak om de toegevoegde waarde te benadrukken en placemaking stevig en blijvend te positioneren binnen gebiedsontwikkeling.

VERANDERINGEN IN GEBIEDSONTWIKKELING LEGGEN HET FUNDAMENT VOOR EEN ANDERE BENADERING

Gebiedsontwikkeling is steeds meer het optimaliseren van onze ruimte geworden. Het gaat om beter gebruik van bestaande gebouwen en gronden en de aanpassing ervan door middel van herinrichten, renovatie en sloop/nieuwbouw.



Van omlaag naar omhoog: Het mechanisme werkt twee kanten op

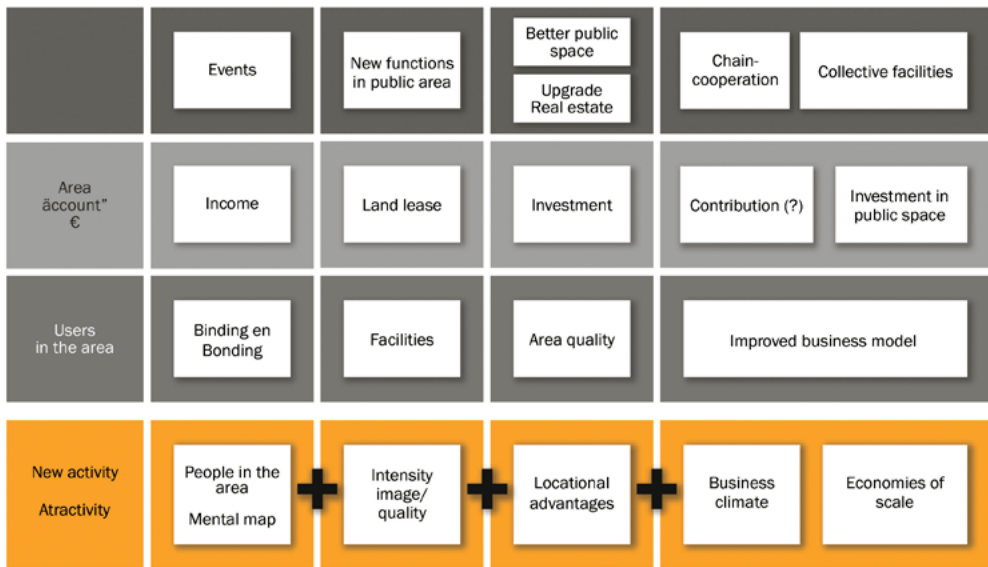
De processen hebben zich verlegd van plannen maken en stenen stapelen naar het organiseren van de vraag, het samenbrengen van activiteiten en het maken van nieuwe netwerken. Behalve de bestaande hardware (aanwezige grond en vastgoed) blijken de software en de orgware steeds belangrijker.

De gebiedsexploitatie heeft hierdoor ook een wezenlijke verandering laten zien. Eerst was sprake van verlenging, doordat naast realisatie ook de exploitatie van grond en gebouwen onderdeel werden van de business case. Het verduurzamen van woningen vraagt aan de voorkant meer investeringen, maar juist gedurende de exploitatie wordt dit terugverdiend met lagere energielasten. De gebiedsexploitatie is nu ook naar de voorkant verder uitgebreid doordat de exploitatie van bestaande gebouwen en gronden onderdeel is geworden van gebiedsontwikkeling.

HET GEBREK AAN VALUE-CAPTURING IS EEN RISICO VOOR HET BESTAANSRECHT VAN PLACEMAKING

De exploitatie van bestaande gebieden ziet - in de beginfase - niet per se toe op het realiseren van grote kasstromen. Het gaat veel meer om het op gang brengen van het gebied met een nieuw programma, events, activiteiten en functies: placemaking. Met beperkte middelen worden functies toegevoegd die, indien succesvol, langzaam maar zeker kasstromen genereren. Vaak groeit daarmee de gebiedsexploitatie stap voor stap.

Placemaking levert een sociaal-maatschappelijke en culturele bijdrage aan het gebied en geeft het nieuwe betekenis. Het wordt steeds vaker georganiseerd vanuit nieuwe vormen van collectiviteit, waarin partijen samenwerken en ook samen de revenuen delen.



Placemaking en toegevoegde waarde

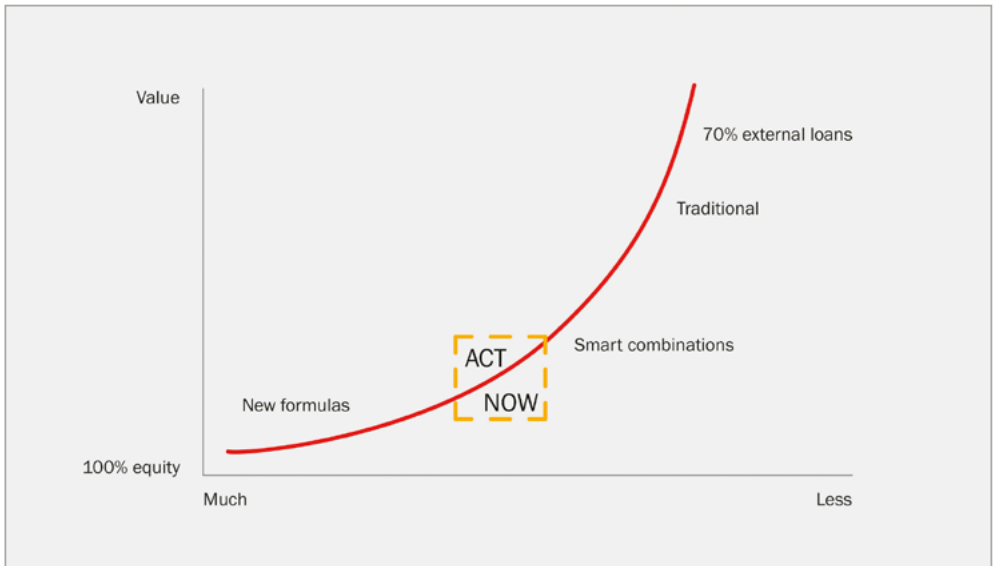
In veel gebieden verdwijnen deze collectieven en activiteiten wanneer de financiële waardeontwikkeling op gang komt. Meer traditionele vormen van bouw, vastgoedontwikkeling en kapitaal vervangen placemaking en nemen het gebied over. Hierdoor gaat veel energie die in gebieden is gestoken verloren.

Omdat de revenuen van placemaking vaak naar anderen gaan, blijft het voor citymakers moeilijk om te investeren en bouwen ze weinig of geen kapitaal op voor lopende en volgende projecten. Voor een gezonde toekomst van placemaking is het van cruciaal belang dat de waardeontwikkeling op een andere wijze wordt verdeeld. Dit kan alleen wanneer citymakers en placemakers op een adequate wijze hun toegevoegde waarde aantonen. Recente ontwikkelingen geven hier voldoende aanleiding voor.

DE HARDE FEITEN VAN DE VASTGOEDMARKT: VERTROUWEN AAN DE BASIS VAN WAARDEONTWIKKELING

De crisis in de grond- en vastgoedmarkt heeft ons belangrijke lessen geleerd. De waardedaling van grond en vastgoed was een gevolg van het vastlopen van het systeem, maar ook van het wegvallen van vertrouwen. Daardoor ontstond structurele leegstand, daalden rendementen, verslechterde het imago van gebieden en ontstond een neerwaartse spiraal.

Het opmerkelijke is dat deze ontwikkeling ook ten positieve gekeerd kan worden. Betekenis geven aan gebieden leidt tot meer vertrouwen bij bewoners, bedrijven en investeerders, waardoor een proces op gang komt van meer investeren, minder leegstand en een beter



Houd grip en trek nieuw kapitaal aan

imago. Dit komt tot uitdrukking in een beter gebiedsrendement. Het is vooral de verbetering van dit rendement dat economische, maatschappelijke en financiële waarde toevoegt aan gebieden.

Citymakers en placemakers zijn goed in staat gebleken deze motor op gang te brengen. Nu sprake is van een nieuwe economische situatie, waarin groei en herontwikkeling hand in hand gaan, is het van groot belang dat ook deze processen blijvend positie innemen in gebiedsontwikkeling. Op het gebied van verduurzaming en woningbouw ligt er een dusdanig grote opgave dat die niet alleen door citymakers of traditionele partijen kan worden ingevuld. Er ligt dan ook een grote kans voor nieuwe gebiedsontwikkelaars en de meer traditionele (op bouw gerichte) partijen om de handen ineen te slaan. Het gaat niet om de vraag of we kiezen voor oude of nieuwe gebiedsontwikkeling, maar om welke combinatie we maken. Elke opgave is daarin specifiek en vraagt om maatwerk. In de programmering zijn placemaking en sociale en maatschappelijke waardecreatie nodig naast een gezonde businesscase voor transformatie van een gebied.

MAAK DE TOEGEVOEGDE WAARDE ZICHTBAAR

Wat dat betreft liggen er interessante jaren in het vooruitzicht. Jaren waarin we de ervaringen van placemaking kunnen verzilveren in nieuwe opgaven, samen met traditionele vastgoed- en gebiedsontwikkelaars. Om dat te laten slagen, is het van cruciaal belang dat er gewerkt wordt aan een business case voor placemaking. Hierin moeten niet alleen financiële en economische



Partners in gebiedsontwikkeling

aspecten worden opgenomen, maar ook de maatschappelijke en sociale meerwaarde. Daarmee krijgt de operationalisering van het begrip 'waarderecreatie' de integrale invulling die noodzakelijk is. En daarmee wordt de toegevoegde waarde van placemaking zichtbaar en kan deze werkelijk op waarde worden geschat.

Naast deze business case is de inbreng van nieuw kapitaal noodzakelijk. Daarbij moeten nieuwe fondsen en andere vormen van financiering, zoals crowdfunding, met elkaar verbonden worden. Deze financieringsvormen geven mensen en bedrijven veel meer de mogelijkheid om direct te investeren in projecten, gebieden en mensen die voor hen waardevol zijn. Zo kunnen ze partner worden in gebiedsontwikkeling.