

# Strijp-T versus IKDB

van samenwerking tot PPS

Walter Stam & Juul van Hout

# Even voorstellen...



**Walter Stam**

*Partner/senior adviseur*

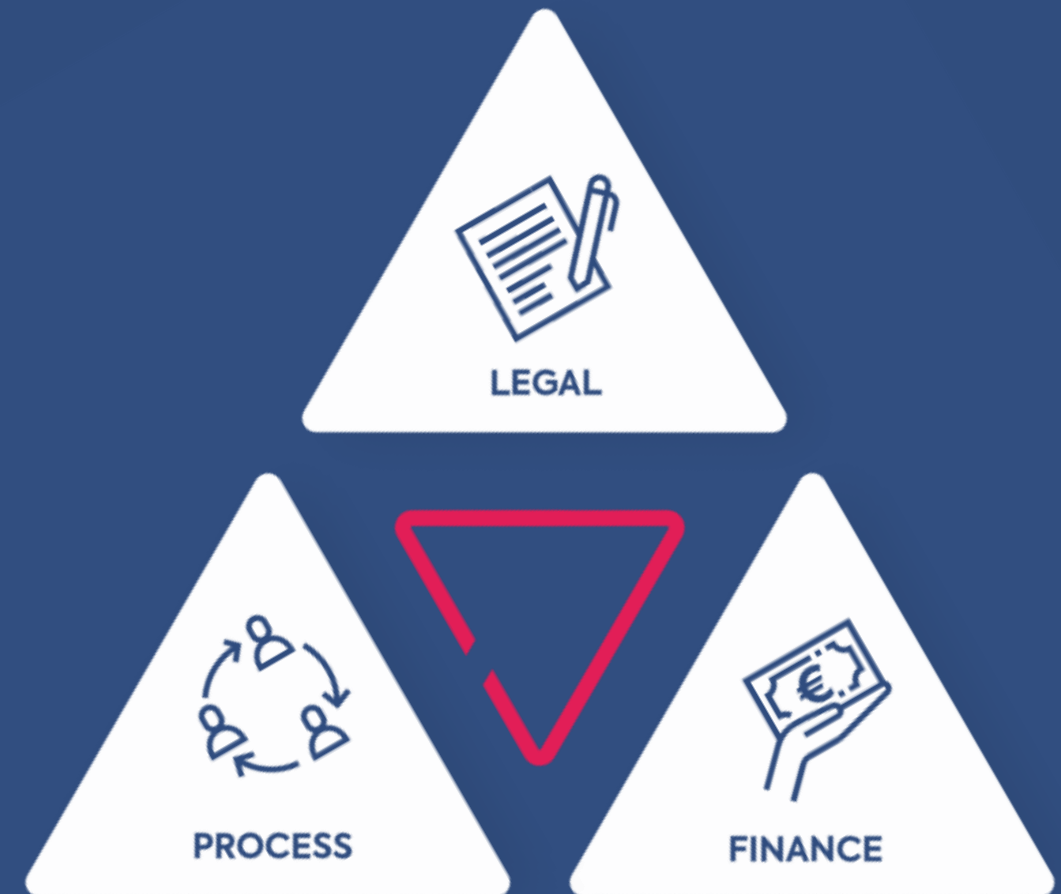


**Juul van Hout**

*Medior adviseur*

# Haalbare en realiseerbare vastgoed - en gebiedsontwikkelingen...

- ▷ ... met alle belanghebbenden
- ▷ ... met actuele en integrale advisering
- ▷ ... op het snijvlak van publiek en privaat
- ▷ ... al 40 jaar door heel Nederland!





# PPS in Nederland

# PPS is geen vanzelfsprekendheid

Gebiedsontwikkeling/herontwikkeling is per definitie financieel asymmetrisch:

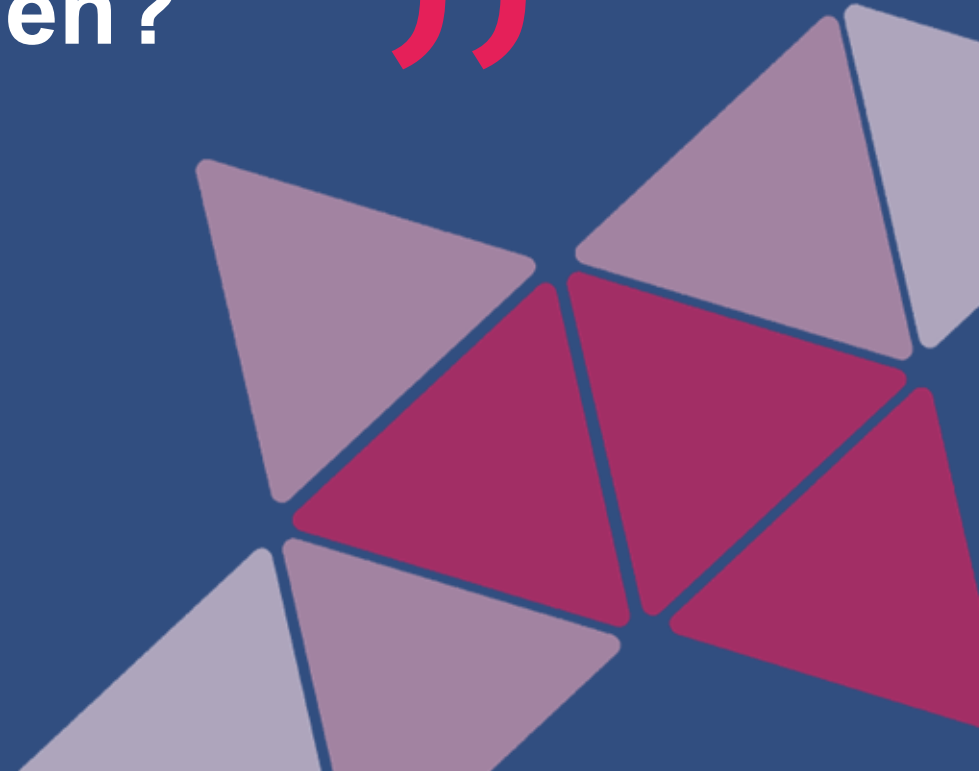
- ▷ hoge investeringen nu, gefaseerde opbrengsten later
- ▷ publieke kosten  $\neq$  private opbrengsten
- ▷ waarde ligt (deels) buiten de eigen businesscase (ecosysteem, werkgelegenheid)

**PPS geen doel, maar een instrument om asymmetrie bestuurbaar te maken**

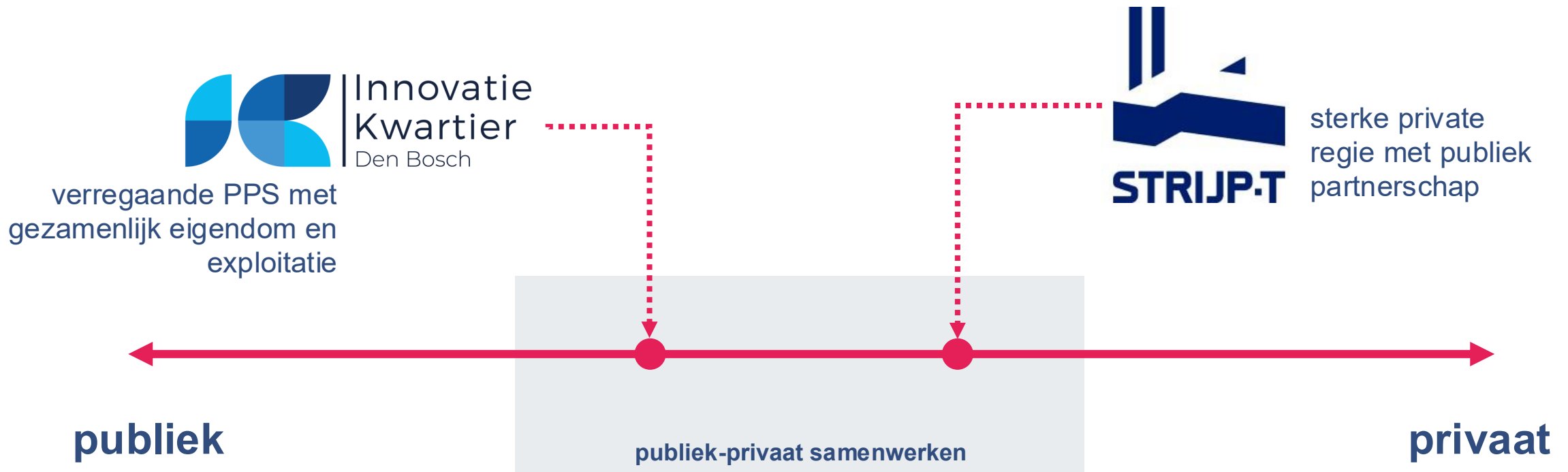
“

Hoe organiseer je een PPS die meebeweegt over 20-30 jaar, zonder dat publieke doelen verwateren of private prikkels verdwijnen?

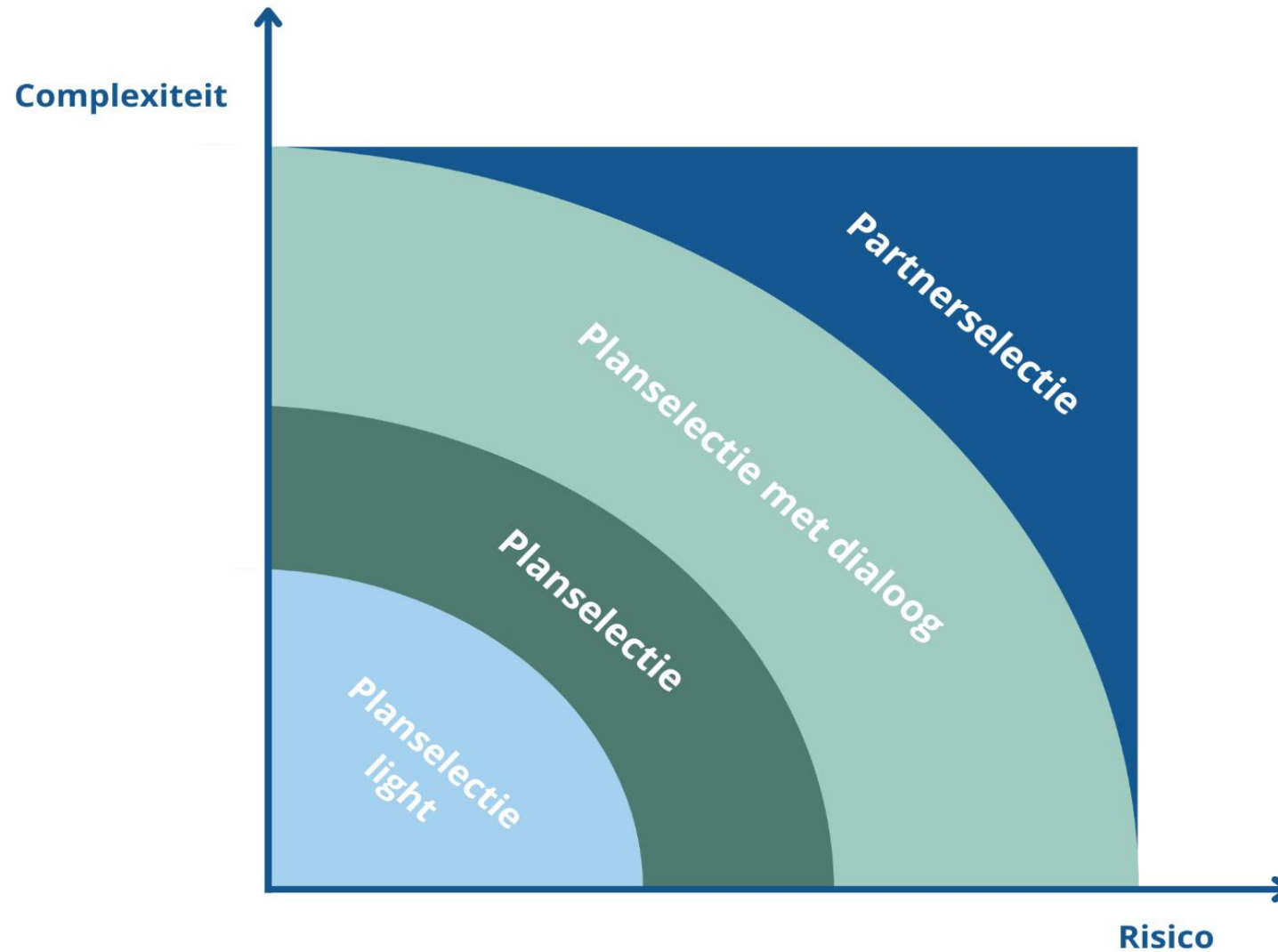
”



# De continue schaal van samenwerken



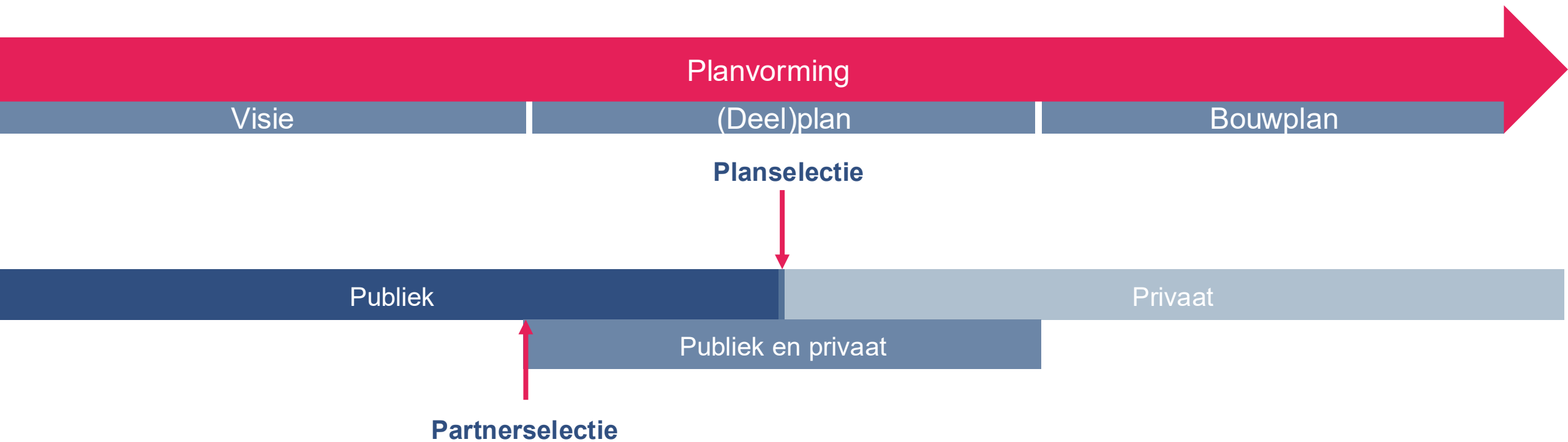
# Tenderen in Nederland



# Partnerselectie

Planselectie: selectie **plan** binnen duidelijke kaders

Partnerselectie: selectie **samenwerkingsproces** om kaders en plannen vorm te geven





Strijp-T

Eindhoven



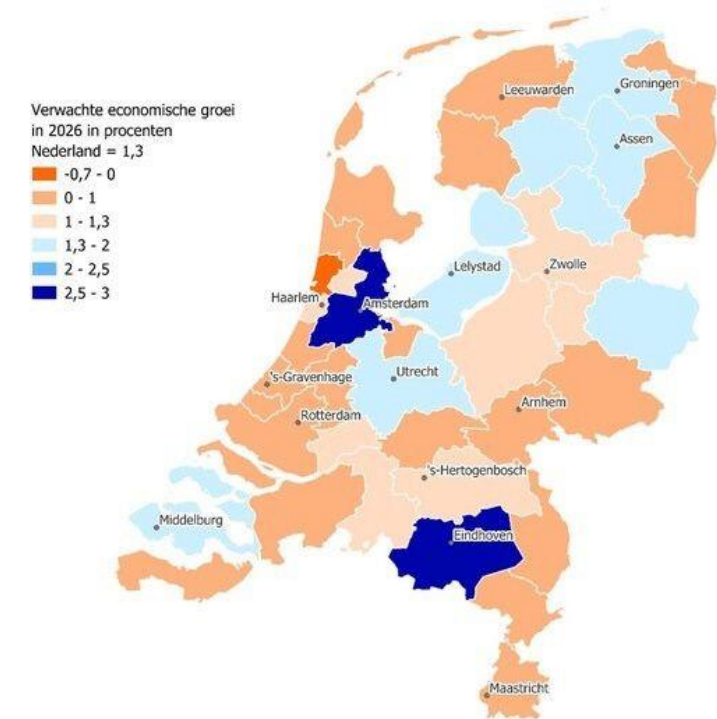
# Historie Strijp-T



- ▷ Jaren '50 van de 20<sup>e</sup> eeuw opgericht
- ▷ Philips-legacy: fabrieksterreinen Strijp-S, Strijp-R en Strijp-T
- ▷ Typische 'Philips'-opzet, met veel groene onspanningsruimte
- ▷ Na vertrek Philips verwerving van de gronden door Geva Vastgoed

# Belang van Strijp-T

- ▷ Accommoderen groei Brainport Eindhoven, de slimste regio van NL
- ▷ Strategisch gelegen
- ▷ Unieke combinatie van ligging én type bedrijvigheid







MetalFAB

MetalFAB

MetalFAB

Additive Industries

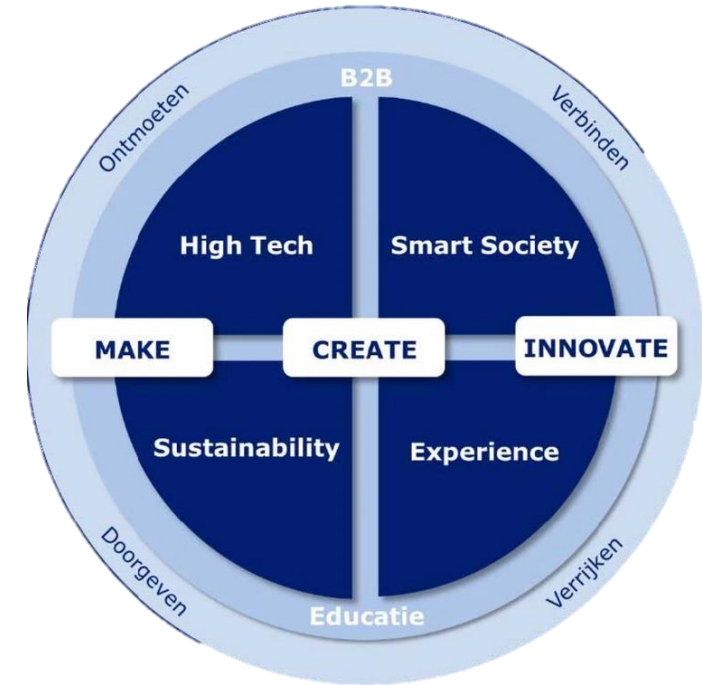






# Waarom vestiging op Strijp-T?

- ▷ Doelgroep: maak-, creatieve- en innovatieve industrie
- ▷ Streng deurbeleid volgens het Strijp-T model 'Make-Create-Innovate'
- ▷ Kruisbestuiving en samenwerking van bedrijven onderling
- ▷ 'vruchtbaar' ecosysteem



# Partnerschap zonder formele PPS

- ▷ Private vastgoedontwikkeling (volledig eigendom Geva Vastgoed)
- ▷ Sterk en langdurig partnerschap met gemeente Eindhoven

## Niet een klassieke PPS-structuur, maar:

- ▷ Sturing ecosysteem (*Make-Create-Innovate*)
- ▷ Selectief deurbeleid
- ▷ Juridisch-planologische flexibiliteit: hoofdlijnen liggen vast, invulling per kavel/bedrijf is flexibel

# Lessen uit Striip-T

## Gelijkwaardigheid $\neq$ gelijksoortigheid:

- ▷ gemeente stuurt op ecosysteem en randvoorwaarden
- ▷ markt stuurt op investeringslogica en tempo

## Wendbaarheid zit hier niet in eigendom, maar in:

- ▷ bandbreedtes (ontwikkelpotentie)
- ▷ anterieure afspraken
- ▷ continue bestuurlijke afstemming



IKDB

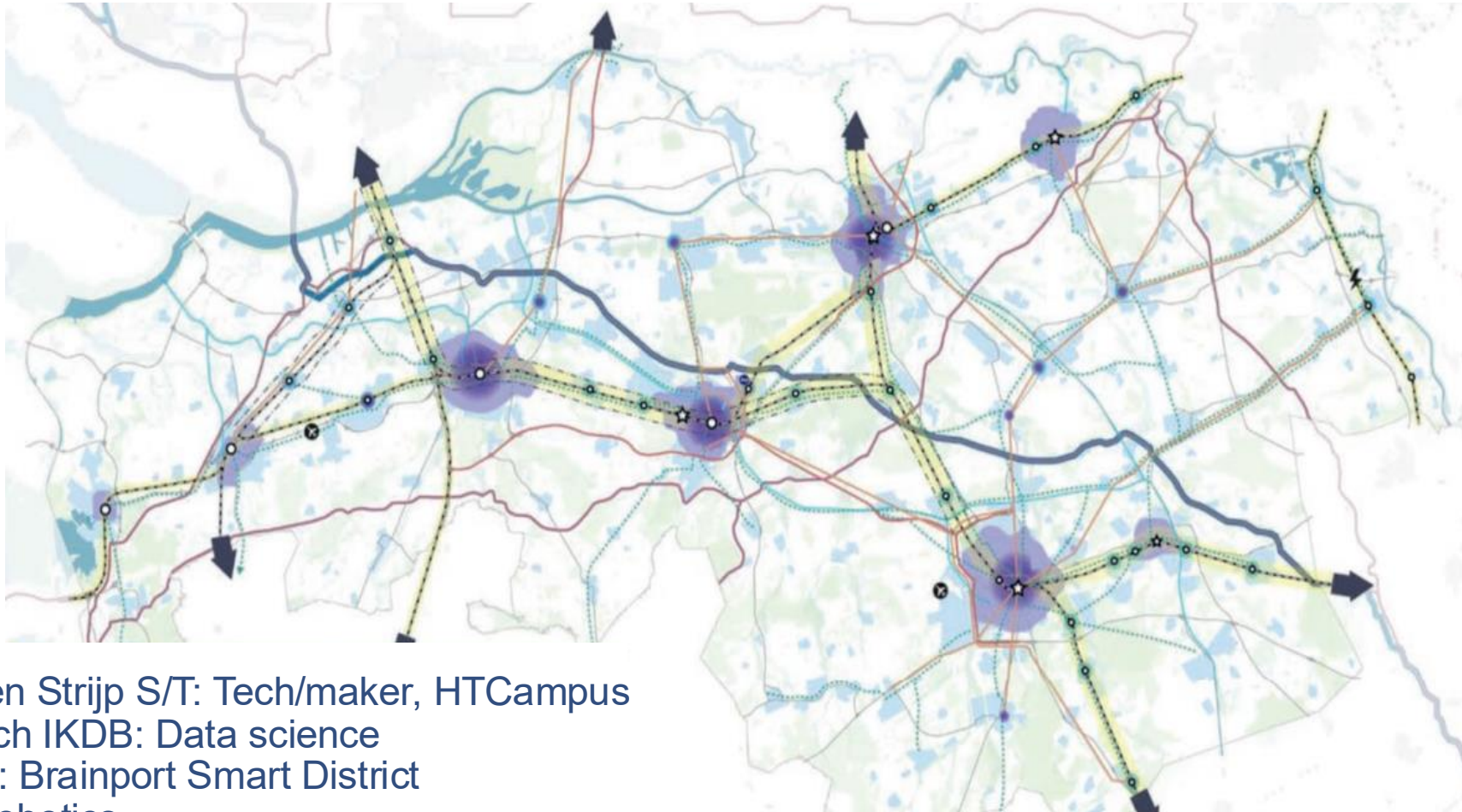
Den Bosch



# Historie IKDB

- ▷ Binnenstedelijk innovatiedistrict
- ▷ Focus: data & ICT
- ▷ Combinatie van:
  - ▷ Bedrijven
  - ▷ Onderwijs
  - ▷ Wonen
  - ▷ Gedeelde voorzieningen
- ▷ Niet alleen gebieds- en vastgoedontwikkeling maar juist ook ontwikkeling economisch ecosysteem

# Innovatiedistricten Noord-Brabant



- ▷ Eindhoven Strijp S/T: Tech/maker, HTCampus
- ▷ Den Bosch IKDB: Data science
- ▷ Helmond: Brainport Smart District
- ▷ Breda: Robotics
- ▷ Tilburg: Kenniskwartier

# Industrieel erfgoed, onderwijs en bedrijvigheid



Gruyterfabriek 1934

Brabanthallen 1931

Veemarktkwartier 1931

Boschveld 2008

EKP Distributie 1984

GEA fabriekshallen 1912

Grasso kantoor 1912

Verkadefabriek 1956

Showroom 1960

Veilinghal 1934

Boschveld CPO 2018

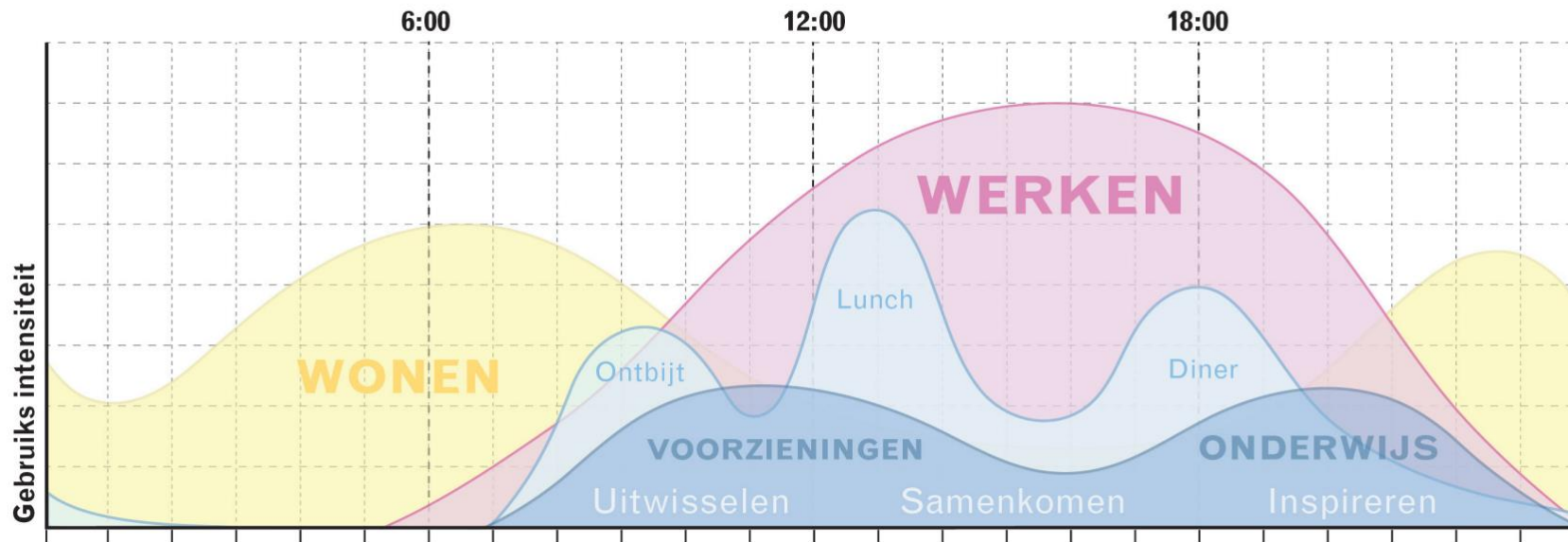
Station



# Innovatiekwartier Den Bosch



# Levendig innovatiekwartier

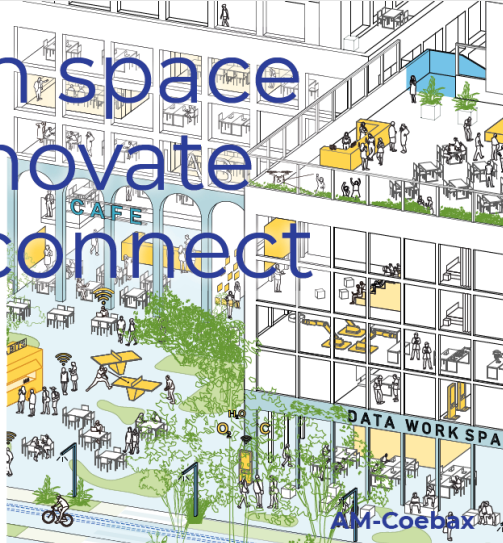


‘De mix van werken, wonen, leren en leven zorgt voor een levendig gebied zowel overdag als in de avond, doordeweeks en in het weekend’

# Partnerselectie IKDB

urban space  
to innovate  
and connect

Partnerselectie  
Visie  
3 oktober 2022



denken  
naar doen

Partnerselectie  
Plan van Aanpak  
3 oktober 2022



AM-Coeba



# Waarom een PPS?

- ▷ Ambitie: niet alleen vastgoed, maar óók data- en innovatie-ecosysteem
- ▷ Wens tot publieke sturing: het juiste bedrijf op de juiste plek
- ▷ Daarom:
  - ▷ Gemeente en markt ieder 50% in gebiedsontwikkeling en vastgoedontwikkeling
  - ▷ Gemeente en markt ook samen exploitant van het vastgoed
  - ▷ Met een minimale horizon van 20 jaar

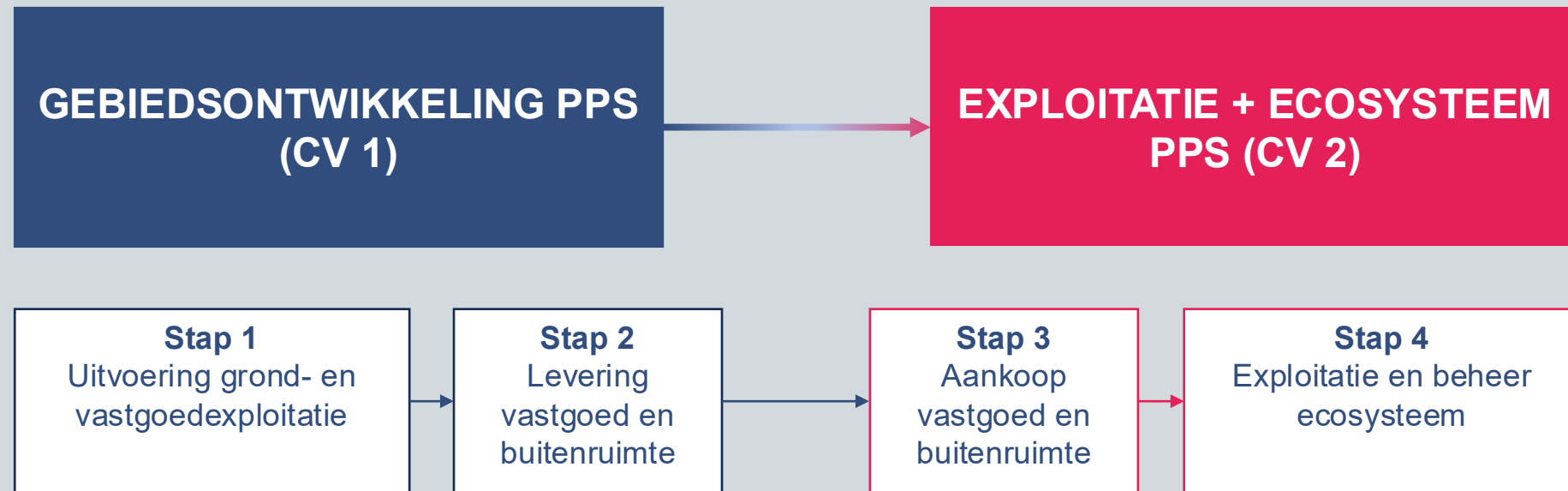
# PPS structuur?

Samenwerkingsvorm nodig waarmee gezamenlijk gestuurd kan worden op:

- ▷ welk type bedrijven zicht vestigen
- ▷ welke functies minder renderend, maar kritisch zijn voor het slagen van het ecosysteem



# PPS structuur



PPS IKDB

# Lessen IKDB

- ▷ Geen 'gewone' gebiedsontwikkeling
- ▷ Sturing ecosysteem door gezamenlijk eigendom vastgoed
- ▷ Samenwerking PPS: wederzijds begrip publiek en markt
- ▷ Open transparant en gezamenlijke doelstellingen, vertrouwen!
- ▷ Publieke taak en private taak
- ▷ Kleine teams (lean en mean)
- ▷ Samenwerkingsvorm PPS cruciaal voor langjarig commitment
- ▷ Snelheid versus kwaliteit; tijd nemen aan de voorkant leidt tot versnelling aan de achterkant

**Resume**



# De fundamentele verschillen

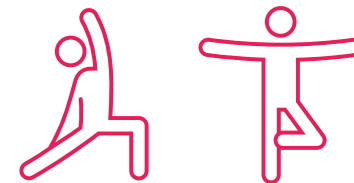


<p><b>Rol van de overheid</b></p>	<p>Actief (mede-ondernemend)</p>	<p>Faciliterend</p>
<p><b>Moment van sturen</b></p>	<p>Eigendom + exploitatie</p>	<p>Juridisch kader + partnerschap</p>
<p><b>Wendbaarheid</b></p>	<p>Governance + eigendomsstructuur</p>	<p>Juridische flexibiliteit in bandbreedtes</p>

# Wat moeten we morgen anders doen?

- ▷ **Durf ongelijk te zijn**
  - ▷ Gelijkwaardig samenwerken vraagt om verschillende rollen, niet om symmetrie!
- ▷ **Organiseer wendbaarheid expliciet**
  - ▷ in contracten
  - ▷ in governance
  - ▷ en in evaluatiemomenten
- ▷ **Kies een PPS-vorm op basis van wat je wil beschermen**
  - ▷ Vastgoedwaarde?
  - ▷ Ecosysteem?
  - ▷ Publieke doelen op de lange termijn?

**“PPS werkt niet omdat je het goed afspreekt, maar omdat je het durft aan te passen”**



# Strijp-T versus IKDB

van samenwerking tot PPS

Walter Stam & Juul van Hout