

Buurt praat mee over ontwikkeling Burgemeester Hovyplein



LOOSDUINEN

Er is voldoende belangstelling voor het plan Burgemeester Hovyplein. Op dit moment is er een drietal toekomstige scenario's uitgewerkt zodat men kan schakelen over wie van de huidige eigenaars deel zullen nemen en wanneer dit zal gebeuren. De Gemeente heeft aangegeven

belang te zien in 'de ontmoeting' en zou graag zien dat een zorginstelling in combinatie met een corporatie participeert in een deelgebied.

Bij veel belangstelling is er een groeimodel in de plannen waardoor men niet bang is een miskoop te doen.

'Ruimte voor morgen' zoals een van de deelnemers het noemde.

Maar die kun je ook in een keer krijgen. Enkele van de loodsen worden herbestemd tot wonen en werken en bieden slechts 'ruwe ruimte', later door de gebruiker in te delen.

Meerdere investeerders benodigd

ACHTERGROND

De komende paar jaren zal geen enkele organisatie bereid zijn de regio te nemen en te investeren in grootschalige gebiedsontwikkelingen in langdurige trajecten met veel stakeholders. Banken, corporaties en gemeenten zullen voorlopig hun oude rol de eerste jaren niet meer oppakken. Met het teruggaan naar de kerntaken is er minder oog voor een (verondersteld) gemeenschappelijk belang.

Knippen in grootte, tijd, geld en risico

Gebiedsontwikkelingen zullen vaker worden gesplitst in meerdere projecten in grootte, tijd, geld en risico. Zodra voor een gebiedsonderdeel voldoende intrinsiek belang gevonden kan worden kan dat afzonderlijk worden opgestart. Elke investeerder is van belang voor het starten van een deel van het project.



Intrinsieke beoordeling per kavel

Elke lokatie zal dus intrinsiek moeten worden beoordeeld op de mogelijkheden tot waarde creatie voor de deelnemer: dat is de huidige eigenaar en/of de toekomstige eigenaar. Het nieuwe credo voor de ontwikkelaar is ontwikkelen op kracht (= kennis) i.p.v. ontwikkelen op macht. Bij voldoende eigen belang ontstaat een gemeenschappelijk belang. Wordt mijn eigen belang niet beknot door dat van mijn buurman? Mensen willen zekerheid. Zekerheid over de eenduidigheid is het (gemeenschappelijke) individuele belang, het belang van EGO.

Eigendom - het hoogste economische recht

VAN DE ECONOMIE REDACTIE

Eigendom is en blijft het hoogste recht dat iemand over een goed kan doen gelden. En zo zal dat altijd blijven. Dat is de basis voor een gezonde economische marktwerking. In een aanbestedingsmarkt geldt de macht van de eigenaar. In een vragersmarkt de macht van de klant. De komende paar jaren is de klant aan zet totdat de economie zich voldoende heeft hersteld voor marktwerking.

Huidige eigenaars bedrijventerrein

Het is op korte en lange termijn belangrijk dat de huidige eigenaars van de te transformeren bedrijventerreinen gefaciliteerd worden om waardecreatie te maken. Als ondernemer, of als gebruiker/consument.

Elke week bijeenkomst met de nieuwe bewoners

Daar staan ze dan Wim van der Ende (uitvaartondernemer) en Marlies Keerweer (gepensioneerd oud-Loosduiner). Wim wil zijn uitvaartcentrum graag behouden maar heeft de loods erachter eigenlijk niet nodig. Die zou hij graag in willen brengen in de ontwikkeling. Het proces duurt wel wat lang. Nooit geweten dat zo'n ontwikkelproces zoveel aspecten kende.

Marlies wil straks een woning kopen maar weet het nog niet helemaal zeker. Heel misschien wil ze het huren maar dan neemt de corporatie de woning over. In deze fase is de ontwikkelaar namens de corporatie de proceseigenaar want die koopt de sluitstenen. Wel een beetje vreemd hoor al die verschillende deelnemers aan tafel, maar het proces wordt duidelijk gestuurd.

Geen grondexploitatie

De eigenaars behouden hun eigen grond totdat er overeenkomsten liggen die de businesscase sluitend maken. Hierdoor hoeft er geen rente te worden geschreven in een grondexploitatie. Geen volledige overeenstemming dan is er geen

Ondernemer of consument?

De deelnemer kiest allereerst of hij deel wil nemen als ondernemer of als consument. Dat is zeggenschap op maat, echter binnen bepaalde grenzen zodat er voldoende zekerheid wordt gegeven over de eenduidigheid, voor het individu, en daarmee ook voor de gemeenschap.

Meervoudig opdrachtgeverschap als vehicle

...voor veelsoortige investeringen binnen een stedenbouwkundige regime.

Meervoudig opdrachtgeverschap is het combineren van verschillende vormen van opdrachtgeverschap binnen één project. Zeer geschikt voor gebiedsontwikkeling.

Het grote voordeel van de combinatie is dat de deelnemer aan het begin van het proces bepaalt wat zijn eigen rol wordt. Stapt hij in als consument (projectmatig), of stapt hij in als ondernemer ((C)PO)? De deelnemer krijgt zeggenschap op maat.

De ontwikkelaar en architect hebben een combinatie rol.

- stedenbouwkundige samenhang & kwaliteit,
- procesgarantie & snelheid (opleveren/woonrijp maken),
- achtervang,
- realisaties.

Het succes van (L)ego: Co-creatie

KOPENHAGEN

Het bedrijf Lego was een aantal jaren geleden bijna op de fles. In 2003 en 2004 was het bedrijf nog verliesgevend. De ommekeer was de 'klant-innovatie' in het product Mindstorms.

Met Mindstorms kunnen robots worden gebouwd die door middel van een pc worden geprogrammeerd. Klanten kraakten illegaal de softwarecode, een ramp voor de productontwikkeling zo leek het... Lego stond voor de keuze, deze klanten voor de rechter slepen, of ze in staat stellen het gewenste product te ontwikkelen.

Klant als productontwikkelaar

Lego koos voor het laatste. Klanten nemen deel aan het ontwikkelproces via een internetforum en mogen de code vrijelijk aanpassen en verspreiden. Daarnaast krijgen ze een percentage van de omzet indien hun idee in productie genomen wordt. Lego kent vanaf dat moment honderdduizenden productontwikkelaars (klanten!) en maakt sindsdien goede winst. Markten veranderen snel doordat de klant steeds kritischer wordt en zich meer via anderen informeert over de betrouwbaarheid van een bedrijf of product. Door de klant actief te betrekken heeft Lego zich verzekerd van een goede naam en faam, waardoor het product uitstekend verkoopt.

De moraal

- De klant krijgt wat hij wil.
- Lego heeft door de klant vroegtijdig in het proces te betrekken weinig afzetrisico en kan daarom het afzetrisico laag afprijzen.
- Kostenbesparing. De ontwikkelaars werden productbeoordelaars en begeleiders, en deels ontwikkelaars.

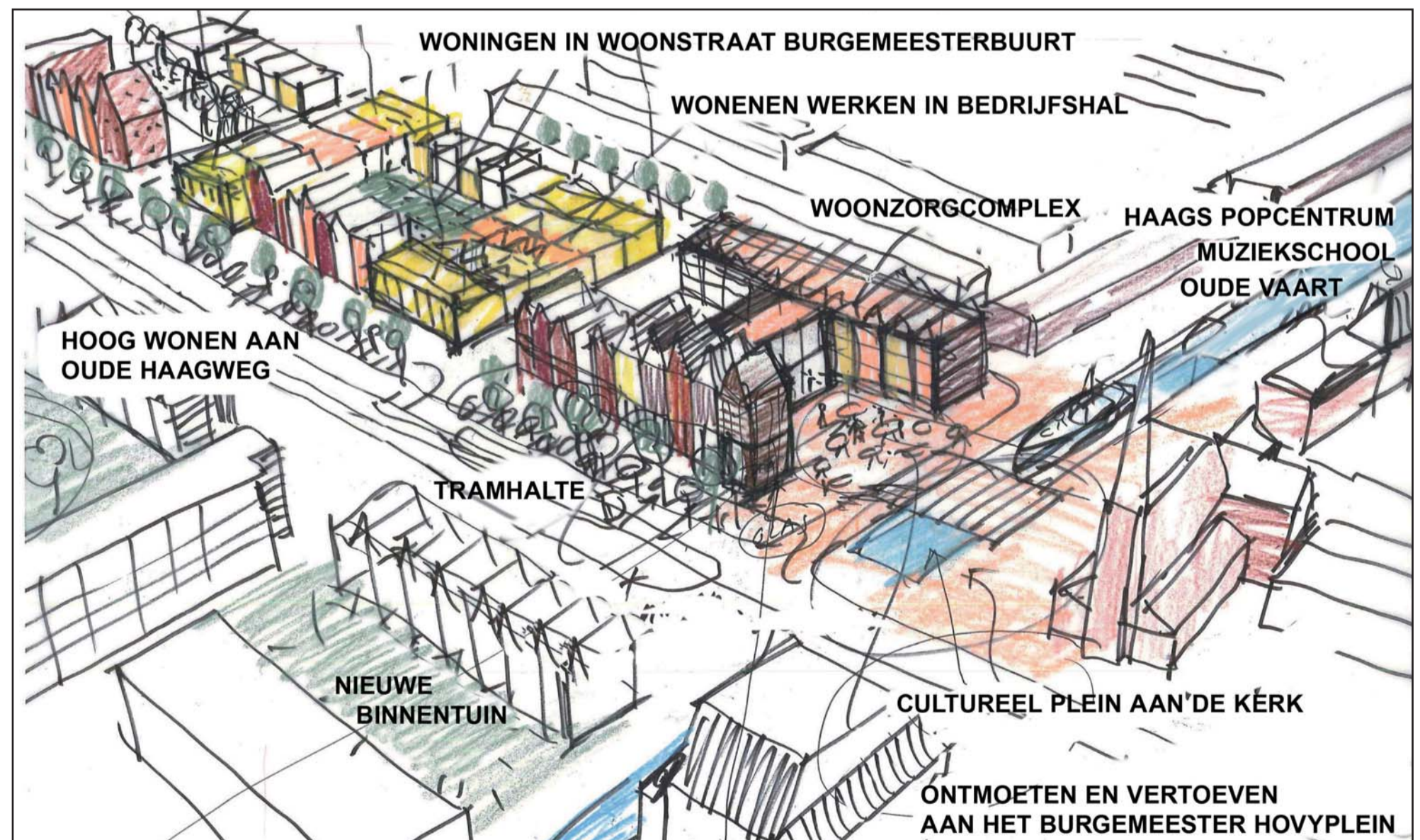


Ego als succesfactor

"Tevreden mensen hebben nog nooit de wereld veranderd."

(Pieter Winsemius)

Schetsplan gepresenteerd aan de buurt



VOORBEELD STRAATBEELD OUDE HAAGWEG

FASE

HOOG EN SMAL

ZIJSTRAAT