

PPS in de Gentse praktijk



0. Samen stad bouwen



- herwaardering én groei...
- Planningstraditie en duidelijke plankaders
- Eigen grondpositie inzetten
 - Meerdere vormen van samenwerking

1. PPS als middel

- **Participatieve PPS**

oprichten van een afzonderlijke juridische entiteit, een SPV ('special purpose vehicle'), waarbij elke partij wat in gemeenschap brengt

Bv. NV van publiekrecht, NV van privaatrecht, coöperatieve vennootschap, ...

> mogelijkheid deelname zeer beperkt voor gemeentebesturen, wel mogelijk voor AG's en POM's

1. PPS als middel

- **Participatieve PPS**

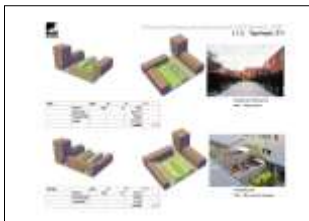


1. PPS als middel

- Contractuele PPS
 - Meestal uitgaande van gemeentelijke grondpositie
 - Beginselen van behoorlijk bestuur naleven
 - Inzetten van elkaars sterkten
 - Noodzakelijk voor grote projecten met commercieel risico
 - Selectiewijze
 - Vertrouwen en afspraken
 - Kostprijs voor de overheid

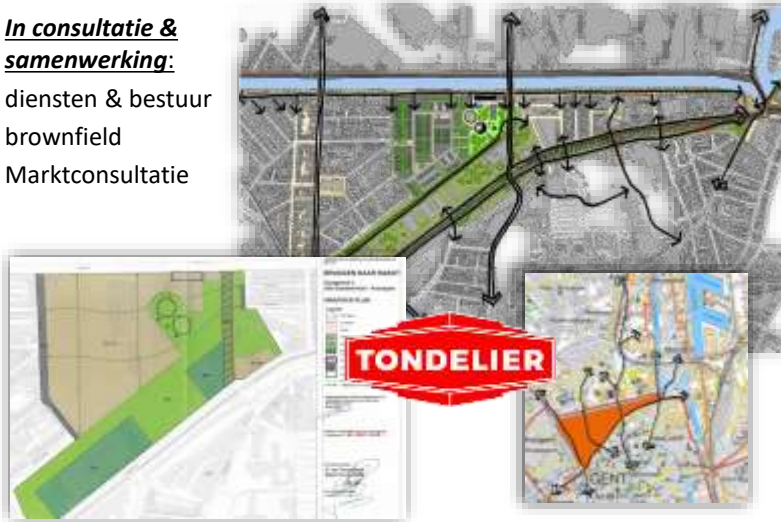
2. een goede voorbereiding is het halve werk

- In planningsproces- en product
 - ✓ Ruimtelijk structuurplan
 - ✓ Ontwerpwedstrijd (OMA)
 - ✓ Volume/typologie
 - ✓ RUP
 - ✓ Marktverkenning



2. een goede voorbereiding is het halve werk

- In consultatie & samenwerking:
- diensten & bestuur
- ✓ brownfield
- ✓ Marktconsultatie



2. een goede voorbereiding is het halve werk

- In publiek/publieke samenwerking
- In scope & schaal



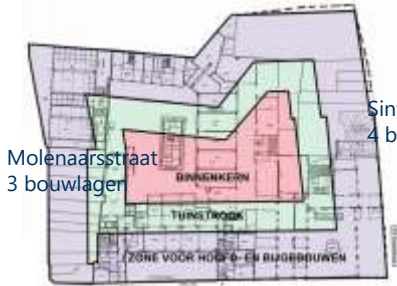
oude
brandweerkazerne

oude Academie voor Schone Kunsten

2. een goede voorbereiding is het halve werk

- In duidelijke contouren inzake stedenbouwkundige mogelijkheden

Brandweerstraat : 2 bouwlagen



Molenaarsstraat
3 bouwlagen

Sint-Margrietstraat
4 bouwlagen

Academiestraat: 4 bouwlagen



2. een goede voorbereiding is het halve werk

Ook inzake financiering

- Financiële haalbaarheid & doorrekening:
 - Wegenis
 - Sociale & bescheiden woningbouw (koop en/of huur)
- Lasten voor de ontwikkelaar
 - Herstelvordering

2. een goede voorbereiding is het halve werk

Ook inzake financiering



- Totale inkomsten stad: 17.1 mio
14.4 mio verkopen grondaandeel
2 mio subsidie restauratie gashouders
0.5 mio opstalvergoeding
- Totale uitgaven stad: 19.8 mio
7.3 mio lump sum sanering
8.5 mio publieke functies (sporthal, crèche, publiek sanitair, jeugdlokalen)
880.000 € meerkost voor het passief maken sociale woningen
3 mio restauratie gashouders.

= saldo van 2.7 mio als kost voor Stad Gent

Daarvoor krijgen we naast de sanering, de publieke functies, de meerkost passiefbouw en de restauratie gashouders ook nog 2.7 ha publiek park en 8700 m² kwalitatief openbaar domein

- De private partij investeert daarnaast zo'n 135 mio €
- Alle bedragen zijn netto actuele waarde

3. PPS is maatwerk



'Succes is altijd afhankelijk van een nauwkeurige voorbereiding en zonder die voorbereiding is falen een feit.'

3. PPS is maatwerk

Goede voorbereiding is het halve werk

- Interne huiswerk afwerken
- Geen losse eindjes overlaten

KNELPUNT 1 - ONTSluitING



KNELPUNT 2 - UITBREIDING BRANDWEERKAZERNE



4. robuuste procedure

- Sinds nieuwe wetgeving (30.06.2017) mededingingsprocedure met onderhandeling
- Raad van State > overheidsopdrachten!
- Zakelijk recht én ontwikkelingsrecht
- Vastgoedtransactie met voorwaarden en ambities ifv doelstellingen van algemeen belang?

4. robuuste procedure

de keuze van één private partner fases:

- de **selectiefase** → selectie van geschikte private partners
 - beoordeling a.d.h.v. uitsluitingsgronden, selectiecriteria en visietekst
- de **toewijzingsfase** → selectie van een geschikt project
 - een schetsontwerp en een financieel voorstel
- de **onderhandelingsfase** →

4. robuuste procedure

- PPS als overheidsopdracht
- Nieuwe oproep in twee fase:
 - **Selectiefase** > *geschiktheid beoordelen*
 - Uitsluitingsgronden, financiële draagkracht & technische bekwaamheid
 - ~~visienota~~
 - **Gunningsfase**
 - Inclusief onderhandeling
 - Concurrentie tot op het einde van de rit
 - Inclusief onderhandeling samenwerkingsovereenkomst

4. robuuste procedure

Opdrachtbepaling	voorwerp van de opdracht duidelijk omschrijven
	- plaatsingsprocedure met kwantitatieve en kwalitatieve gunningscriteria
	-Ofwel een prijsvraag met eigen plaatsingsregels
	beleidsdoelstellingen van de opdracht, met hiervan afgeleid
	-De <i>technische specificaties en randvoorwaarden</i>
	-De <i>gunningscriteria</i> , op basis waarvan de prijs-kwaliteitsverhouding zal worden bepaald, met het aan elk criterium verleende gewicht
	Het hanteren van “nuttige” criteria , d.w.z. criteria die meerwaarden opleveren die aan sogent tijdens de uitvoering ook effectief van de gekozen inschrijver kunnen worden afgedwongen
	Het hanteren van strengere criteria inzake het prijsonderzoek : het voorgestelde ereloon dient verantwoord en toegelicht te worden vanuit het niveau van de dienstverlening dat van de gekozen inschrijver wordt verwacht

5. robuuste procedure

Beoordelingscommissie	duidelijke opdracht van de beoordelingscommissie
	-Het voorwerp van advies
	-De omvang van het advies
	-Het bindend/niet-bindend karakter van het advies
	criteriën samenstelling jury:
	-De <i>gewenste deskundigheden</i> in functie van de inhoud van de gunningscriteria
	-De <i>gewenste personele kenmerken</i> of vereisten vooral wat betreft externe leden (deontologische code)
	-Het inpassen van <i>pre-adviezen</i>
	externe voorzitter met een duidelijke bevoegdheidsomschrijving
	De leden van het directiecomité maken geen deel uit van de beoordelingscommissie gegeven hun dubbele hoedanigheid

5. een helder en open proces

	<i>Wat?</i>	<i>timing</i>
		
Stap 1	kandidatuurstelling (= selectie) • <u>deskundigheid/ervaring</u> <i>inzake vastgoedontwikkeling, PPS, kwaliteit en duurzaamheid bij ontwerp en realisatie op wijk- en gebouwniveau, brownfieldontwikkeling en bodemsanering</i> • <u>financiële en economische draagkracht</u>	Oproep: zomer 2008 Collegebesluit: maart 2009
Stap 2	Offertefase Beoordeling op: 1. Ontwikkelingsvisie 2. Ontwikkelingsaanpak 3. Ontwikkelingsprijs 4. duurzaamheid	Beoordeling 1 ^e offerte: november 2009 aangepaste offerte: 22 februari 2010 Collegebesluit juli 2010
Stap 3	Onderhandelingsfase → tot ontwerp PPS overeenkomst	Gunning GR december 2011
Stap 4	Ondertekening PPS overeenkomst	4 april 2012

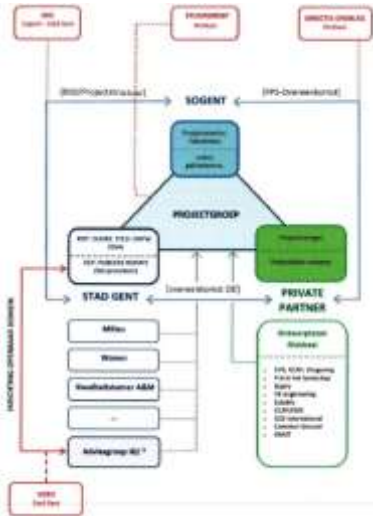
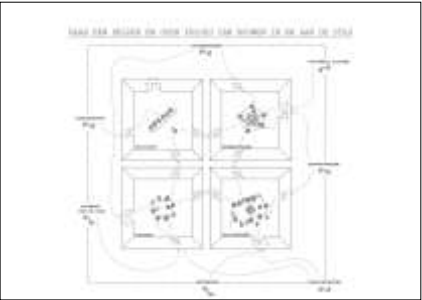
5. een helder en open proces ...
... een gedragen procedure?

- Procesarchitectuur
- Democratisch?
- Participatie?



4. een helder en open proces

- overlegmodel



6. rigiditeit versus flexibiliteit

- duurzaamheidsmeter



6. rigiditeit versus flexibiliteit

- duurzaamheidsmeter
- Voortgang van het project
 - Realisatieverplichting na Voorkoop %
 - Opstalvergoeding : upfront / progressieve prijs?
 - Boeteclausule?
 - Tegenstrijdige belangen tussen privé/overheid
- Passende dialoog en overlegmodel
 - Projectbureau
 - projectbestuur
- Hoe sterk sturen op deadlines inzake realisatietermijnen?
- Controle versus vertrouwen
 - Kort op de bal spelen

7. een marathon met tussensprints: mental mapping

Aanleg infrastructuur:

- ✓ Heraanleg kades
- ✓ Houtdokpark
- ✓ Bataviabrug
- ✓ stadsgebouw



7. mental mapping

- Tijdelijke invullingen
- ✓ dynamiek op gang brengen en verankeren in project
- ✓ Het project integreren in de bestaande buurtwerking



volkstuintjes, stadsakker, BMX parcours, sportvelden, broodbakoven, fietsherstelplaats, Indoor skate club, dansclub, co-working, fietskoerier, restaurant

7. mentale mapping

Tijdelijke invulling
Participatie
Communicatie
Minder hinder



8. PPS vanuit nabuurschap



Grondpositie als hefboom:

- ✓ Regierol
- ✓ Sturend naar Q
- ✓ Garantie op vlot vervoltraject
 - ✓ KK
 - ✓ Vergunning
- ✓ Snelheid

Aabilities sogent

Kwaliteit	Bouwwaarde	Betrouwbaarheid	Financieel
• Betrouwbaarheid gebouwen	• Bouwmethodes	• Continuïteit	• Samenwerking
• Overname eigendom	• Proefschakel	• Continuïteit	• Samenwerking
• Continuïteit	• Continuïteit	• Continuïteit	• Samenwerking
• Continuïteit	• Continuïteit	• Continuïteit	• Samenwerking
• Continuïteit	• Continuïteit	• Continuïteit	• Samenwerking
• Continuïteit	• Continuïteit	• Continuïteit	• Samenwerking
• Continuïteit	• Continuïteit	• Continuïteit	• Samenwerking
• Continuïteit	• Continuïteit	• Continuïteit	• Samenwerking
• Continuïteit	• Continuïteit	• Continuïteit	• Samenwerking

8. PPS vanuit nabuurschap

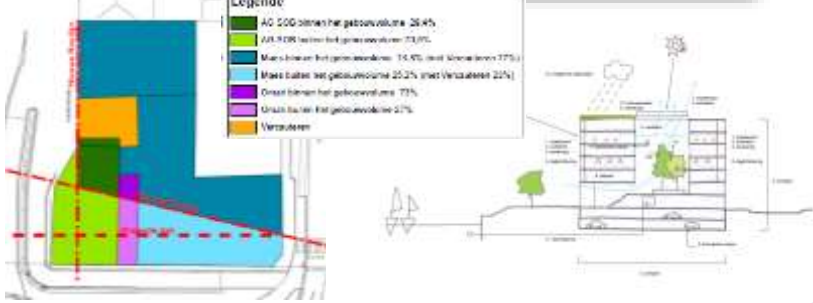


Grondpositie als hefboom:

- ✓ Regierol
- ✓ grondherschikking
- ✓ Bream Excellent
- ✓ Garantie op vlot

Legende

- AG SOG binnen het gebouwvolume 28.4%
- AG SOG buiten het gebouwvolume 73.6%
- Mix binnen het gebouwvolume 15.4% (mix binnen 77%)
- Mix buiten het gebouwvolume 20.2% (mix buiten 22%)
- Direct binnen het gebouwvolume 77%
- Direct buiten het gebouwvolume 23%
- Verschuiven



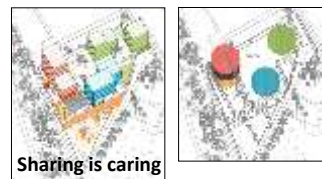
9. nieuwe uitdagingen...

- Gentse groeipijnen
- Verdichting/verluchten
- Ruimteneutraliteit
- Coproductie & participatie
- Superdiversiteit
- Vergrijzing/vergroening



10. ... vraagt nieuwe modellen

- The next big thing can be a lot of small things
- Verschuiving van:
 - producten naar diensten
 - Hebben naar gebruiken en delen
 - Greenfields naar inbreiding, verdichting, hergebruik, herontwikkeling
- Nieuwe open coalities en allianties aangaan met makelaars van stedelijkheid:
 - Van bouwen voor verkoop naar verhuur en beheer en collectieve omkadering van wonen
 - Permanente zorg
 - Co-beheer ivf duurzaamheidsdoelstellingen



Bedankt voor uw aandacht!



STAD GENT