



همکاری عمومی - خصوصی در برنامه‌ریزی سرمایه‌گذاری بازآفرینی شهری^۱

نویسندگان: جاسپر آل جنسن، جاکوب نوروگ لارسن

مترجم: مجتبی سخنور

کارشناسی ارشد معماری دانشگاه مدیترانه شرقی

شماره مقاله: ۰۳۱۰۲

Abstract

Increasing renovation costs and ever more limited public funding for urban regeneration in combination with a political desire to stimulate the development of a sense of ownership in urban regeneration neighbourhoods has brought about a growing interest in attracting private sector funding. Previous research shows that area-based urban regeneration generates immense private investments, primarily from local property owners, but also from external developers. However, we believe that municipalities can become much better at attracting private investors and developers. Based on data from a number of case studies and interviews with developers we argue that developers own networks are more likely to lead them to the urban regeneration areas, than knowledge of the urban regeneration itself. Also, the study reveals a mutual knowledge-gap between the municipal planners and developers; planners have limited knowledge of developers' rationalities, and developers have limited knowledge of urban regeneration programs. Nevertheless, there is ample evidence that developers possess crucial competences in relation to the urban regeneration processes, for instance to establish a shared vision of a neighbourhood amongst different local actors involved, to negotiate with private as well as public parts, and – most importantly – to 'sell' the project to the right investors.

چکیده

افزایش هزینه‌های نوسازی و محدودیت بیش از پیش بودجه دولتی برای بازآفرینی شهری در ترکیب با تمایل سیاسی برای تحریک توسعه حس مالکیت در بازآفرینی شهری محله‌ها، علاقه رو به رشدی در جذب کمک‌های مالی بخش خصوصی به ارمغان آورده است. تحقیقات پیشین نشان می‌دهد که بازآفرینی شهری مبتنی بر منطقه در درجه اول از سمت مالکان محلی و علی‌رغم آن از طرف توسعه‌دهندگان خارجی، سرمایه‌گذاری‌های خصوصی بسیار زیادی را موجب می‌شود. با این وجود، ما معتقدیم که شهرداری‌ها می‌توانند در جذب سرمایه‌گذاران و توسعه‌دهندگان خصوصی به مراتب بهتر عمل کنند. بر اساس داده‌های به‌دست‌آمده از تعدادی مطالعات موردی و مصاحبه‌هایی با توسعه‌دهندگان، ما استدلال می‌کنیم که به احتمال بسیار زیاد شبکه‌های مرتبط با توسعه‌دهندگان بیش از دانش آنها به بازآفرینی شهری، آنها را به سمت بازآفرینی شهری محله‌ها هدایت می‌کند. همچنین، این تحقیق نشان می‌دهد که شکاف علمی دوطرفه‌ای بین برنامه‌ریزان شهری و توسعه‌دهندگان وجود دارد؛ برنامه‌ریزان دانش عقلانی توسعه‌دهندگان را، و توسعه‌دهندگان دانش مرتبط با برنامه‌های بازآفرینی شهری را محدود کرده‌اند. با این وجود، شواهد فراوانی در دست است که توسعه‌دهندگان دارای توانایی‌ها و ظرفیت‌های تعیین‌کننده‌ای در رابطه با فرآیندهای بازآفرینی شهری هستند، به‌عنوان مثال برای مذاکره با بخش‌های خصوصی و همچنین دولتی به‌منظور ایجاد چشم‌اندازی مشترک از یک محله در میان عوامل مختلف دخیل محلی، و – مهم‌تر از همه – «فروش» پروژه به سرمایه‌گذاران واقعی.

¹. Jensen, J.O. & Larsen, J.N. (2009). Public private co-operation in urban regeneration investment planning. Danish Building Research Institute, SBi Paper No.120. Revised version.

Hence, there are several reasons for the public planners to increase the engagements with private developers in the urban regeneration. Compared to international research on private investments in the urban re-generation (Adair et al, 2007; Nappi-Choulet, 2006; Guy & Henneberry, 2004), we argue for more focus on the institutional context's role for attracting small-scale investors to the urban renewal. We propose that a lack of institutionalized information channels, boundary objects, inhibits increased cooperation between private sector investors and public planning authority. In the paper we suggest that particularly public planners need to change their views and practices in order to facilitate the leveraging of private investments, and that the concept of 'boundary objects' (Star & Griesemer, 1989) can be used as a way to bridge the knowledge-gap between public planners and private investor.

از این رو، دلایل متعددی برای برنامه‌ریزان دولتی در خصوص افزایش درگیری‌ها با توسعه‌دهندگان خصوصی در بازآفرینی شهری وجود دارد. با مقایسه پژوهش‌های بین‌المللی در مورد سرمایه‌گذاری‌های خصوصی در آفرینش مجدد شهری (Adair et al, 2007; Nappi-Choulet, 2006; Guy & Henneberry, 2004)، ما دلایلی را برای تمرکز بیشتر بر نقش چارچوب نهادی برای جذب سرمایه‌گذاران کوچک مقیاس برای نوسازی شهری ارائه می‌کنیم. ما مطرح می‌نماییم که فقدان مجراهای اطلاعات نهادینه شده و اشیاع مرزی، از افزایش همکاری بین سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و سازمان برنامه‌ریزی دولتی جلوگیری می‌کند. در این مقاله ما مطرح می‌نماییم که برنامه‌ریزان دولتی به شکل ویژه‌ای نیاز به تغییر دیدگاه‌ها و عملکردهای خود به منظور تسهیل در افزایش سرمایه‌گذاری‌های خصوصی دارند، و مفهوم «اشیاع مرزی» (Star & Griesemer, 1989) می‌تواند به عنوان یک راه برای ایجاد پلی بین شکاف علمی برنامه‌ریزان دولتی و سرمایه‌گذاران خصوصی استفاده شود.

Keywords: urban regeneration, private sector finance, planning policy, public-private cooperation.

کلیدواژه‌ها: بازآفرینی شهری، امور مالی بخش خصوصی، سیاست برنامه‌ریزی، همکاری دولتی-خصوصی.

مقدمه

در خلال این قرن علاقه مستمر و رو به رشدی در افزایش مشارکت سرمایه‌گذاران خصوصی در بازآفرینی شهری دانمارکی به وجود آمده است. تجربه دهه ۱۹۹۰ و دهه‌های پیشین دارای تأثیر ضعیفی بود، نتیجه معکوس مشوق‌ها و هزینه‌های فوق العاده بالا، خصوصیات مدل سنتی بازآفرینی شهری در دانمارک را توصیف نمود. این با وضعیتی که در بسیاری از دیگر کشورهای اروپایی به واسطه بسیج کارآمد سرمایه‌های خصوصی، به عنوان جایگزین یا مکمل دارایی‌های دولتی در نوسازی شهری و بازسازی خانه‌ها، به نتیجه رسیده بود در تضاد قرار داشت (Andersen and Leather, 1999). در نتیجه، یک فشار سیاسی برای تغییر در بازآفرینی شهری دانمارکی وجود داشته که آن یک هدف صریح سیاسی برای افزایش سهم کمک‌های مالی خصوصی در بازآفرینی شهری دانمارکی بوده است. تاکنون نتایج حاصل از افزایش بودجه بخش خصوصی از نوسازی شهری نسبتاً ناچیز بوده، با این وجود تعدادی دولت مرکزی تلاش می‌کنند سبک و سوی سرمایه‌گذاری را تنظیم نمایند، به عنوان مثال با کاهش در یارانه‌های عمومی و ابلاغ دستورالعمل‌ها به دولت‌های محلی در مورد چگونگی برنامه‌ریزی برای سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و جذب کمک‌های مالی آنها. با این حال تعدادی از موارد وجود دارد که در آنها دولت‌های محلی به شکل موفقیت‌آمیزی مشارکت فعال عوامل بخش خصوصی را تسهیل کرده‌اند. هدف این است که به عنوان مثال ریتم منظم و پیوسته سرمایه‌گذاری‌های خصوصی حقیقی در مناطق بازآفرینی شهری به عنوان موفقیت به دست آمده، که البته این گونه به نظر می‌رسد که این بیشتر به صورت اتفاقی رخ می‌دهد به جای اینکه در نتیجه یک برنامه‌ریزی آگاهانه و تلاش شبکه‌ای رخ دهد، به صورت ممتد گسترش یابد.

در پیکره متون موجود عمدتاً کمبود منابع مالی خصوصی از دیدگاه ملاحظات مالی و مشوق‌های اقتصادی تعیین‌کننده بررسی شده است (Adair et al, 2007; Nappi-Choulet, 2006; Guy & Henneberry, 2004). در این مقاله ما مطرح می‌نماییم

که علاوه بر عوامل غیر اقتصادی که ممکن است تصمیم‌گیری‌های سرمایه‌گذاران خصوصی را تحت تأثیر قرار دهد، چشم‌انداز تعامل سازمانی نیز ابزار مفیدی را برای روشن نمودن نقش سرمایه خصوصی در بازآفرینی شهری فراهم می‌سازد. بر اساس شواهد تجربی از بررسی همکاری بین سرمایه‌گذاران و توسعه‌دهندگان خصوصی از یک سو و برنامه‌ریزان دنامارکی دولت‌های محلی از دیگر سو، ما مطرح می‌نماییم که عدم ارتباط متقابل به رسمیت شناخته شده اتصال دستگاه‌ها - اشیاع مرزی - مانع از این تعامل و طرح برخی راه‌ها برای غلبه بر گسستگی آشکار میان این دو می‌شود. بنابراین ما در درجه اول فرض می‌نماییم که عوامل غیر اقتصادی در توضیح این که چرا سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و مقامات دولتی طراح بازآفرینی شهری در دنیا‌های موازی از ادراک و برنامه‌ریزی جدا شده اند دخیل هستند.

پس از اینکه به اختصار زمینه تحلیلی و روش مورد استفاده تشریح شد ما به بحث در خصوص پیکره متون علمی موجود در زمینه امور مالی خصوصی در پروژه‌های بازآفرینی شهری می‌پردازیم. سپس ما به معرفی مفهوم Star and Griesemer's (۱۹۸۹) از اشیاع مرزی می‌پردازیم، که مکانیزم‌های درون سازمانی یا میان فردی هستند و علی‌رغم ذات کاملاً متفاوت و مجزای آنها، برای ترجمه و انتقال دانش مرتبط و مفید بین هر دو حزب به کار گرفته می‌شوند.

پیشینه

زمینه کلی این تجزیه و تحلیل به صورت عمومی تولید بازآفرینی شهری کرده است. در حالی که بازآفرینی شهری به صورت بخشی از کل در بسیاری از کشورها به عوامل مبتنی بر بازار واگذار شده است، دنامارک دارای سنتی دیرینه برای مقررات همگانی در این زمینه است. تا پایان دهه ۱۹۹۰ سیاست نوسازی شهری در درجه اول بر روی مرمت و تعمیر ساختمان‌های مسکونی منفرد یا گروهی از ساختمان‌های مسکونی در شهرهای بزرگتر متمرکز بود. تلاش بر نصب و راه‌اندازی سرویس‌های بهداشتی و حمام‌ها در قدیمی‌ترین بخش از شهرها، تعمیر و بهبود وضعیت پنجره‌ها، سقف‌ها و سایر عناصر مربوط به پوسته ساختمان و همچنین تبدیل آپارتمان‌های کوچک از مد افتاده، به مسکن خانواده‌های بزرگتر متمرکز بود. با این حال، عمدتاً به عنوان دست آوردی الهام گرفته از انگلستان، یک سری از برنامه‌های تجربی بازآفرینی یکپارچه شهری مبتنی بر منطقه در مقیاسی وسیع در آخرین بخش از دهه توسط هلند و دیگر کشورهای اروپایی بنیاد نهاده شد و این راه را برای اصلاحات اساسی قانون نوسازی شهری هموار نمود. رویکرد مبتنی بر منطقه و همچنین گنجاندن طیف وسیعی از اجزای غیر فیزیکی در جعبه ابزار نوسازی شهری، به عنوان مثال برای برنامه‌های اشتغال، فعالیت‌های فرهنگی و جوانان، پیشگیری از جرم و عناصر سیاست اجتماعی، به عنوان وسایل قانونی در سیاست نوسازی شهری دولت‌های محلی به شمار می‌رفتند. هم‌زمان نقش دارایی خصوصی در بازآفرینی شهری (دولتی) به مراتب بیشتر مورد توجه قرار گرفت و کاهش بودجه قابل ملاحظه دولت‌های محلی به شدت مورد تشویق دولت مرکزی قرار داشت. به دنبال یکی دیگر از اصلاحات برنامه محله‌ای مبتنی بر منطقه در سال ۲۰۰۴، هم‌اکنون می‌توان تا ۱۰ میلیون کرون دنامارک (DKK) اعطا شود (معادل ۱/۵ میلیون یورو) که دو برابر مقدار سرمایه‌گذاری خود شهرداری را فراهم می‌نماید.

تحقیقات نشان می‌دهد که برنامه‌های مبتنی بر منطقه بازآفرینی شهری دنامارکی سرمایه‌گذاری‌های خصوصی بسیار زیادی، در درجه اول از سمت مالکان محلی و علاوه بر آن از طرف توسعه‌دهندگان خارجی را موجب شده است (Jensen, 2003). بر اساس یک نظر سنجی در مناطق شهری که در میان صاحبان دارایی‌ها در ارتباط با سرمایه‌گذاری آنها در املاک خودشان و همچنین در مورد میزان این سرمایه‌گذاری‌ها که به موجب برنامه‌های بازآفرینی شهری در طول مدت ۲۰۰۰-۲۰۰۶ برگزار شد، آنها باور به حمایت مستمر از برنامه بازآفرینی داشتند. به طور متوسط، مالکانی که در این

نظرسنجی قرار گرفتند اذعان داشتند که ۱۵ درصد از بودجه، که در مدت ۲۰۰۰-۲۰۰۶ در اموال آنها سرمایه‌گذاری شده بود، به دلیل وجود برنامه بازآفرینی شهری در حال وقوع بود (جدول ۱).

جدول ۱. ستون اول سرمایه‌گذاری متوسط (DKK) هر مالک در اموال خود در مناطقی با برنامه‌های بازآفرینی شهری در دوره شش ساله ۲۰۰۰-۲۰۰۶ را نشان می‌دهد که با توجه به انواع متفاوت مالکان تقسیم‌بندی شده است. ستون دوم درصد سرمایه‌گذاری در منطقه با توجه به برنامه بازآفرینی شهری، و ستون سوم نتیجه به دست آمده از سرمایه‌گذاری (DKK) با توجه به بازآفرینی شهری را نشان می‌دهد.

انواع متوسط مالکان	مجموع کلی سرمایه‌گذاری در املاک شخصی در طول مدت ۲۰۰۰-۲۰۰۶ (DKK)	درصد سرمایه‌گذاری مرتبط با بازآفرینی شهری	درصد سرمایه‌گذاری مرتبط با بازآفرینی شهری، ۲۰۰۰-۲۰۰۶ (DDK)
صاحبان خانه	۲۵۳.۰۳۸	۱۴	۳۵.۹۷۵
خانه‌های شخصی سازمانی	۶.۲۸۷.۰۵۹	۳۰	۱.۸۶۵.۵۸۹
مجموعه‌های مسکن اجتماعی	۱۲.۴۱۵.۲۵۹	۱۷	۲.۰۸۳.۹۹۰
مستأجران (منازل) شخصی	۱.۵۹۰.۴۹۴	۱۵	۲۳۵.۳۲۰
مستأجران (خدماتی، صنعتی) شخصی	۹۰۲.۵۸۶	۲۰	۱۷۶.۶۹۷
مغازه‌ها	۱.۱۴۵.۹۶۹	۲۰	۲۲۸.۰۵۷
فرهنگ محلی و ارائه خدمات	۶۷۸.۴۷۸	۲۱	۱۴۱.۵۹۰
انواع دیگر از خدمات	۹۷۳.۸۲۴	۲۸	۲۶۸.۴۵۹
صنایع	۳۲۸.۶۶۷	۸	۲۴.۶۵۰
مجموع (به‌طور متوسط)	۴۷۸.۴۷۵	۱۵	۶۹.۹۷۹

www.nosazonline.ir

nosazonline.journal@gmail.com

نشریه اینترنتی نوسازی

تفاوت‌های بزرگی بین مالکان به هر میزانی - کم یا زیاد- که شما تخمین بزنید وجود دارد که بازآفرینی شهری سرمایه‌گذاری‌های آنها در املاکشان را تحت تاثیر قرار داده است. به عنوان مثال، برآورد مجموعه‌های مسکن اجتماعی ۳۰ درصد از سرمایه‌گذاری در ملک آنها را به بازآفرینی شهری نسبت می‌دهد، که دو برابر میانگین مالکان است. در مجموع، این مطالعه نشان داد که صاحبان املاک مختلف به صورت متوسط پنج DKK (€ 0.6) در اموال خود سرمایه‌گذاری کرده اند، همواره ۱ DKK (€ 0.12) دولتی در بازآفرینی شهری سرمایه‌گذاری شده است. نتیجه جانبی سرمایه‌گذاری‌های دولتی با توجه به نوع مناطقی که برنامه صورت گرفته است در آنها متفاوت است؛ در شهرهای بزرگتر نتیجه جانبی برای عامل شش است، در حالی که در شهرهای کوچکتر نتیجه جانبی خصوصی برای عامل چهار است. این نظر سنجی نشان داد که ۴۶٪ از سرمایه‌گذاری‌های خصوصی برای بهبود داخلی منازل و دفاتر، ۲۴٪ برای ساختمان‌های جدید، ۲۴٪ بهبود ساختمان و ۶٪ درصد برای بهبود فضای باز مورد استفاده قرار گرفته است (Storgaard and Jensen, 2008). در مغایرت با سرمایه‌گذاری‌های عمدتاً کوچکتر در تعمیر و نگهداری و نوسازی، سرمایه‌گذاری‌های خصوصی خارجی می‌توانند سرمایه‌گذاری‌های بزرگ و استراتژیک را فعال نمایند که کاربری و قابلیت‌های جدیدی را به منطقه اضافه می‌کنند، و گاهی اوقات به شکل مثبتی در توسعه کلی شهر مشارکت دارند. با

این وجود که دانش کنونی در مورد انگیزه‌ها و پس‌زمینه‌ها برای تعامل توسعه‌دهندگان در بازسازی شهری بسیار محدود است، ما معتقدیم که پتانسیل زیادی در شهرداری‌ها برای بهتر شدن در جذب سرمایه‌گذاران و توسعه‌دهندگان خصوصی وجود دارد.

موانع پژوهشی

سرمایه‌گذاری‌های خصوصی در برنامه‌های بازآفرینی شهری دانمارکی عمدتاً مرکب است از سرمایه‌گذاری‌های تعمیر و نگهداری در مقیاس کوچک و تنها به میزان کمتری سرمایه‌گذاری در پروژه‌های استراتژیک بزرگ مقیاس توسعه، مانند تغییر مناطق در دست احیا، که به عنوان مثال شامل نوع جدیدی از کاربری‌ها و امکانات در منطقه و یا معرفی کسب و کار در مقیاس کوچک در مناطق مسکونی است. این نوع از تغییرات با توجه به شماری از عوامل مختلف درگیر (صاحبان زمین، همسایه‌ها، ادارات شهرداری، سرمایه‌گذاران، کسب و کار محلی، گروه‌های ذینفع و غیره) و چالش‌های فیزیکی (زیرساخت‌ها، آلودگی زمین و غیره) اغلب پیچیده است. نیاز به ایجاد تواناییها و ظرفیتهایی برای میانجیگری بین کسانی که علایق و دیدگاه‌های مختلفی دارند وجود دارد. این عملکرد هر چند نهادینه نشده است یا این وجود، از سال ۲۰۰۴، به عهده گرفتن و انجام "تجزیه و تحلیل سرمایه‌گذاری" برای شهرداری‌ها قبل از برنامه بازآفرینی شهری اجباری بوده است. تحقیقات حاکی از آن است که تحلیل سرمایه‌گذاری تا به حال اثر کمی داشته، اما در عوض منتج به تحمیل نوعی دیگر از کاغذ بازبهای اداری بر حکومت شده است (Engberg, Larsen and Rohr, 2008). در صورت عدم وجود صلاحیت نهادینه شده، فرضیه ما این است که بازار این عملکرد را ارائه می‌کند. با این وجود، شهرداری‌ها به اندازه کافی از موجودیت آن آگاه نیستند، و به همین دلیل سرمایه‌گذاری‌های خصوصی استراتژیک بالقوه در حال تحقق یافتن نمی‌باشند.

روش‌شناسی

به منظور بررسی انگیزه افراد برای سرمایه‌گذاری در توسعه و بازآفرینی شهری، تعدادی از مناطق شهری با برنامه بازآفرینی شهری مبتنی بر منطقه برای بررسی دقیق و از نزدیک انتخاب شدند. در هر یک از مناطق، تعدادی از طرح‌ها و سرمایه‌گذاری‌های خصوصی با توجه به برنامه‌ریزان شهرداری محلی صورت می‌گیرد. بر اساس تحقیق پیشین بر روی عملکرد برنامه‌های بازآفرینی شهری در ۲۰ منطقه (Jensen 2003)، هشت منطقه شهری برای تجزیه و تحلیل عمیق در مطالعات موردی انتخاب شدند. معیار اولیه انتخاب هشت مورد موجودیت واقعی یک یا چند پروژه "استراتژیک" با تأمین مالی خصوصی (به عنوان مخالفت با سرمایه‌گذاری‌های خصوصی در فعالیت‌های مرتبط با تعمیر و نگهداری و بازسازی) بود. مطالعات موردی شامل مصاحبه با توسعه‌دهندگان و سرمایه‌گذاران خصوصی، و همچنین برنامه‌ریزان شهری و دیگر عوامل مربوطه می‌باشد. در این مطالعات موردی بررسی انگیزه سرمایه‌گذاران و توسعه‌دهندگان برای شرکت در پروژه، چگونگی دانش حاصل از چشم انداز پروژه، چه راهکارهایی موجب تسهیل در همکاری با برنامه‌ریزان محلی دولت شد، چگونه تعامل بین سهامداران مختلف سازماندهی شد و... به شکل ویژه‌ای مورد بررسی قرار گرفت. مطالعات موردی، تحقیقات دربر دارنده ملاحظات اقتصادی مربوط به پروژه‌ها را نیز شامل شد.

این انتخاب مورد بر روی پروژه‌هایی که در حال حاضر به پایان رسیده و یا رو به پایان است به منظور وجود قابلیت ارزیابی نتیجه هر دو جنبه داده‌های سرمایه‌گذاری سخت (مواد و مصالح) و نرم (ارزی) در ارتباط با تجارب حاصل از همکاری و ارتباطات در پروژه‌ها متمرکز شد. از آنجایی که تعداد کل پروژه‌های بازآفرینی شهری مبتنی بر منطقه مستقر در دانمارک در ده سال گذشته بر خلاف انتظارات محدود است، مطالعات موردی نمایانگر بخش بزرگی از پروژه‌ها با هر گونه دخالت مالی خصوصی قابل

تشخیص است. در نهایت ما از داده‌هایی استفاده کرده ایم که در طول یک ارزیابی کلی از قانون بازسازی شهری جمع‌آوری نمودیم (Æro et.al. 2008; Jensen and Storgaard 2008, Engberg, Larsen and Rohr 2008). اینها شامل نتایج حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها و سرمایه‌گذار و خط‌مشی توسعه‌دهنده در رابطه با بازآفرینی شهری از یک بررسی معطوف به برنامه‌ریزان دولتی نوسازی شهری در تمام شهرداری‌ها در دانمارک می‌شود. در ادامه ما یافته‌های اصلی از تحقیق خود را که شامل دو مطالعه موردی نیز می‌شود را ارائه می‌دهیم.

سرمایه‌گذاران بی‌تفاوت و یا تعامل نامعتبر؟

در حالی که برنامه‌ریزی و اجرای پروژه‌های بازآفرینی شهری تا حد زیادی متأثر است از مشاوران طراح و پیمانکاران نوسازی خصوصی مبتنی بر بازار، یک همکاری بسیار محدودتر بین عوامل دولتی و خصوصی وجود دارد زمانی که به مسائل مالی در بازآفرینی شهری معطوف می‌شود. به طور کلی، گرایش از طرف سیاست‌گذاران دولتی به درک طرف سرمایه‌گذار خصوصی به عنوان یک جمعیت ثابت و یکنواخت از نهادهای کم و بیش یکسان وجود دارد. در واقع سرمایه‌گذاران بخش خصوصی به‌طور طبیعی ناهمگون و با عملکردهای استراتژی متفاوت هستند و در هر گونه تلاش برای شروع همکاری باید این را به حساب آورد. برخی از متصدیان مالی بخش خصوصی از حالت‌های نسبتاً منفعل سرمایه‌گذاری استفاده می‌کنند، در حالی که دیگران از استراتژی بسیار فعال سرمایه‌گذاری در توسعه دارایی‌های جدید استفاده می‌نمایند.

با این وجود تفاوت بنیادینی بین ضوابط تصمیم‌گیری در بازآفرینی شهری در مقایسه با سایر فرصت‌های سرمایه‌گذاری در ملک وجود ندارد. به حد اعلی رساندن بازگشت سرمایه هدف اولیه است و هر زمان که عدم قطعیت فراتر از یک آستانه خاص افزایش یابد دیگر گزینه‌های سرمایه‌گذاری جذاب‌تر ظاهر خواهد شد. خطر و عدم اطمینان یکی از چهار عامل به یک میزان مهم است: تقدیر از سرمایه (تقاضای سرمایه‌گذار)، رشد اجاره (تقاضای مستأجر)، درک میزان خطر و در نهایت کیفیت توسعه (Adair, Berry, McGreal, Deddis and Hirst, 1999). مفهوم عقلانیت محدود ممکن است به درک اینکه سرمایه‌گذاران اموال تجاری و خصوصی لزوماً به صورت کاملاً منطقی مطابق با اهداف مورد تمایلشان عمل نمی‌کنند، کمک کند. اصطلاح عقلانیت محدود در اصل توسط Herbert Simon (۱۹۵۷) بیان شده است که اشاره دارد بر اینکه اکثر مردم تنها تا حدودی منطقی هستند، و در واقع اغلب اصطلاح غیرمنطقی با توجه به بخشی از رفتارها به آنها اطلاق می‌شود. یکی از توضیحات اصلی این است که در رابطه با چنین چیزی هیچ اطلاعات کاملی وجود ندارد و هیچ عاملی به تنهایی احتمالاً نمی‌تواند دارای تمام اطلاعات مربوطه باشد. اغلب اگر نه همه بازارها نتیجتاً با عدم تقارن اطلاعاتی که مانع از تصمیم‌گیری کاملاً منطقی می‌شود توصیف می‌شوند. مسلم است که این ممکن است به شکست و یا نواقص بازار و در نتیجه توسعه نابرابر، به عنوان مثال از نظر توزیع سرمایه‌گذاری دارای بخش خصوصی در سراسر مناطق بازآفرینی شهری و مناطق بازآفرینی نشده منجر شود. به همین ترتیب، برنامه‌ریزان دولتی به واسطه ناتوانی در جمع‌آوری، پردازش و بررسی اجمالی تمام اطلاعات مربوطه محدود شده‌اند. بنابراین در مورد بازآفرینی شهری هر دو عامل اصلی، سرمایه‌گذاران و برنامه‌ریزان، در معرض عقلانیت محدود و در نتیجه در معنای مانع در عملکردشان به دلیل دانش ناکافی از فرصت‌ها برای رسیدن به اهداف، به عنوان مثال در رابطه با سرمایه‌گذاری، شرایط، خطرات و غیره می‌باشند. در راستای برخی از مطالعات قبلی، بررسی الگوهای سرمایه‌گذار و انگیزه‌ها نشان می‌دهد که عوامل غیر مالی ممکن است به اندازه ملاحظات کاملاً اقتصادی تأثیر گذار باشند، حتی هنگامی که سرمایه‌گذاران خصوصی تصمیم بر تأمین مالی پروژه‌های بازآفرینی شهری بگیرند (Doak and Karadimitriou 2007). از نقطه نظر مشاهده شده برنامه‌ریزان شهری در دولت‌های محلی این خبر خوبی است تا جایی که دیگر عوامل شامل آنهایی بشوند که واقعاً بتوانند بیشتر تحت تأثیر سیاست‌های

مستقیم دولت قرار گیرند. چنین ابزار غیر مالی برای پیشبرد و جذب افزایش جریان مالی بخش خصوصی به بازآفرینی شهری شامل سرمایه‌گذاری‌های عمومی پرهزینه برای مثال در زیرساخت‌ها و همچنین شامل اقداماتی مدبرانه که منجر به صرفه جویی در هزینه‌ها، مانند اصلاح روش‌های بوروکراتیک موجود، می‌شود (McGreal, Adair, Berry, Deddis and Hirst, 2000). به این ترتیب می‌توان مدعی شد که بی‌بصیرتی سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و سازمانی و توسعه‌دهندگان موردی است برای تنظیم عمومی کاهش عواقب ناخواسته حاصل از رفتار سرمایه‌گذار بخش خصوصی برای توسعه شهری است. این هر چند می‌دانیم به اینکه که چالش‌ها تنها در سمت خصوصی متمرکز نیستند حایز اهمیت است. باید انتظار داشت عقلانیت محدود بخش دولتی را نیز شامل شود. Guy, Henneberry and Rowley (۲۰۰۲) اظهار می‌نمایند که همچنین غفلت عمومی از سمت مقامات دولتی در رابطه با پتانسیل مهم کمک‌های عوامل دیگر سرمایه‌گذار علاوه بر گروه‌های سنتی بزرگ سرمایه‌گذار وجود دارد. بنابراین به عنوان مثال پتانسیل سرمایه‌گذاران بومی به راحتی نادیده گرفته می‌شود. اگر برنامه‌ریزان بخش دولتی بازآفرینی شهری و منافع مالی بخش خصوصی، هر دو توسط عدم توانایی برای شناسایی و دانش مرتبط کننده توسعه و فرصت‌های تجاری مهار شده باشند، این حاکی از آن است که هیچ نهاد یا وسیله‌ای برای تنظیم و ارتباط که در معنای وسیع کلمه از طریق آن بتوان واسطه همکاری شد وجود ندارد.

Star and Griesemer's (۱۹۸۹)، در بسط بیشتر خود از مفهوم نظریه عامل-شبکه لاتور و کالون (Callon's and Latour's actor-network theory) از نقاط عبور، نشان داده اند که عوامل در معرض خطر از دست دادن شبکه همکاری با سایر عوامل، در تلاش برای کاهش عدم اطمینان محلی به آنها هستند. در چهار چوب ما از بازآفرینی شهری، دو مشارکت کننده اصلی در شبکه - سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و مقامات دولتی برنامه‌ریز شهری - موانعی برای همکاری خود ایجاد می‌نمایند زیرا، هر چند به دلایل بسیار متفاوت، آنها خیلی بیشتر متوجه کاهش عدم اطمینان هستند به جای درگیر شدن در یک همکاری سازنده. ساخت دنیا‌های این دو مجموعه بسیار متفاوت از عوامل متقاطع همدیگر به احتمال قریب به یقین حاصل از عدم وجود مکانیزم‌ها، اشیاع و روش‌های دو طرفه به رسمیت شناخته شده‌ای است که می‌تواند سهولت تعامل را افزایش دهد.

به منظور توسعه و تشخیص مفاهیم دروازه بان و با نقطه عبور الزامی (مفهومی است که توسط جامعه شناس معروف مایکل کلون (۱۹۸۶) ابداع شده است)، استار و گریزمر (Star and Griesemer) (۱۹۸۹) مفهوم اشیاع مرزی را معرفی کرده اند. این اشاره دارد بر بکار گیری اشیاعی به عنوان یک رابط بین عملکرد جوامع مختلف یا جهان‌های اجتماعی. در مفهوم دقیق کلمه اشیاع مرزی به شکل موجودیت مستقلی توسط چندین جامعه مختلف به اشتراک گذاشته شده است، اما با نگرش و یا استفاده متفاوت توسط هر یک از آنها. آنها لزوماً مصنوعات ملموس نیستند بلکه می‌توانند مجموعه‌ای از اطلاعات، قوانین، برنامه‌ها، قراردادهای، و یا افراد باشند. عملکرد آنها قادر به فعال سازی هر دو عامل مدیریت تنوع و همکاری است.

«مرز اشیاع همان اشیاعی هستند که هم به اندازه کافی قالب پذیر برای انطباق با نیازهای محلی و هم محدود در بکارگیری آنها توسط چند حزب، در عین حال به اندازه کافی قوی برای حفظ هویت مشترک در سراسر سایت‌ها هستند. ... ایجاد و مدیریت اشیاع مرزی یک فرایند کلیدی در توسعه و حفظ انسجام در سراسر جهان متقاطع اجتماعی است» (Star and Griesemer, 1989:393).

ما فرض می‌کنیم که عدم پیوند و همکاری بین برنامه‌ریزان شهری دولت مرکزی و محلی از یکسو و سرمایه‌گذاران بخش خصوصی از دیگر سو را می‌توان توسط فقدان وجود چنین اشیاع مرزی توضیح داد. عدم وجود اشیاع و روش‌هایی که همکاری بین سرمایه‌گذاران بخش خصوصی و برنامه‌ریزان شهری در بخش دولتی را بتواند تسهیل نماید - اشیاع مرزی - برای همکاری بخش خصوصی و دولتی در بازآفرینی شهری زیان‌آور است. بدون وجود نقاط مرجع مشترک درک آن بران بسیج علایق، فعالیت،

منابع مالی و همکاری میان عوامل / جوامع دولتی و خصوصی از عاملان خصوصی غیر ممکن است. به علاوه، به این منظور اشباع و روش‌ها نیاز به وفق دادن همکاری بین شرکا دارد، فرایندی که ممکن است دشوار و پیچیده باشد.

اهمیت عملکرد توسعه

نگاهی دقیق‌تر به سرمایه‌گذاری‌های خصوصی در برنامه‌های بازآفرینی شهری نشان می‌دهد که اختلاف‌های قابل توجهی بین توسعه‌دهنده و سرمایه‌گذار وجود دارد، آنچه که توجه ما را به عملکرد توسعه‌دهنده جلب می‌نماید. گفتمان دانمارکی در خصوص همکاری دولتی-خصوصی و سرمایه‌گذاری‌های تولیدی بخش خصوصی در بازآفرینی شهری تا کنون بر روی سرمایه‌گذار متمرکز شده است. با این حال، مطالعه ما نشان می‌دهد، با توجه به متون اخیر در رابطه با سرمایه‌گذاری بر روی املاک و مستغلات که در اغلب آنها توسعه‌دهنده بیشتر به عنوان عامل مرکزی برای توسعه پروژه‌های قهوه‌ای (فروخته و سخت توسعه‌پذیر ولی در حال توسعه) به شمار می‌رود (Buch and Møller, 2006)، ارزش افزوده بواسطه توسعه، دلالت بر ایده‌ها و چشم‌اندازها برای کاربری جدید از ساختمان‌ها و مناطق موجود دارد، که می‌توانند مورد درخواست کاربران جدید شود. سرمایه‌گذار از بسیاری جهات شخصی خارجی است که لزوماً در روند و یا در سایت حاضر نمی‌باشد، اما تنها می‌تواند به تبلیغات و ایده‌های تهیه شده توسط توسعه‌دهنده پاسخ دهد. سرمایه‌گذار به طور معمول تنها به مقدار بازگشت سرمایه و سود در مقایسه با انواع دیگر سرمایه‌گذاری‌ها علاقمند است. سرمایه‌گذاران خارجی به ندرت دارای منافع محلی، یا در پی پتانسیل توسعه بیشتر برای خود هستند. این توسعه‌دهنده‌ها هستند که باید سرمایه‌گذاران را متقاعد کنند که این پروژه ارزش سرمایه‌گذاری را دارا است. به منظور ایجاد امکان چنین سرمایه‌گذاری، لازم به عقد قرارداد با مستأجران آینده، انتخاب زمین، گرفتن مجوز و موافقت نامه‌ها از تعدادی از عوامل قدرت در منطقه محلی، بخشی از وظایف و توانایی‌های توسعه‌دهنده است. توسعه‌دهنده کسی است که ابتکار عمل و پیشگامی در رابطه با وجود ریسک مالی پروژه (آنچه که اگر به خوبی پیش برود مطابقت یافته است با سود برابر) را تا زمانی که به یک سرمایه‌گذار فروخته شود بر عهده می‌گیرد. سرمایه‌گذاری تنها بر روی دارایی نیست، بلکه ممکن است یک بسته از قراردادهای مربوطه باشد، که امکان اجرای پروژه را میسر میکند. این توسعه‌دهنده است که در جا با اشخاص درست، از جمله مالکان اصلاح‌کننده چشم‌انداز و مستأجران احتمالی آینده، وارد مذاکره می‌شود. علاوه بر این، توافق با دیگر مالکان در منطقه، به عنوان مثال، اگر پروژه‌ای وجود دارد برای تعیین چندین اساس خریداری و موافقت نامه‌های شهرداری، او کسی خواهد بود که مجوز ساخت را فراهم و طرح‌های محلی برای آن منطقه را آماده می‌سازد.

مطالعات موردی ما نشان می‌دهد که در پشت بسیاری از سرمایه‌گذاری‌های خصوصی در بازآفرینی شهری مبتنی بر منطقه یک فرآیند توسعه، که در آن فعالیت توسعه‌دهنده در ایجاد چشم‌اندازی از یک پروژه و متقاعد کردن سرمایه‌گذاران به سرمایه‌گذاری در آن وجود دارد. سرمایه‌گذاری‌های خصوصی خود به خود اتفاق نمی‌افتد. شواهد فراوانی در دست است که توسعه‌دهندگان دارای تواناییها و ظرفیتهای بسیار مهمی در رابطه با فرایندهای بازآفرینی شهری وجود دارند، به عنوان مثال برای ایجاد یک چشم‌انداز مشترک از یک محله در میان عوامل مختلف محلی درگیر، برای مذاکره با بخش خصوصی و همچنین دولتی، و - مهمتر از همه - برای "فروش" پروژه به سرمایه‌گذاران مناسب. مورد زیر نشان می‌دهد که چگونه این تواناییها و ظرفیتهای عظیم، سرمایه‌گذاری‌های خصوصی در یک بلوک در اودنسه (Odense) را فعال می‌نماید.

مورد ۱، بلوک اوشن‌بیک (Rosenbæk) در اودنسه (Odense): توسعه‌دهنده به عنوان واسطه برای سرمایه‌گذاری‌های خصوصی

نوسازی شهری بلوک اوشن‌بیک در اودنسه نشان می‌دهد که چگونه دخالت یک توسعه‌دهنده خصوصی در مراحل اولیه فرایند نه تنها پروژه را از مرگ زودرس را نجات داد، بلکه مداخله دیگر مالکان محلی را نیز تقویت کرد. بازآفرینی شهری این بلوک را به یک "کانون فعال" در اودنسه، سومین شهر دانمارک تبدیل کرده است. قبل از شروع بازسازی پروژه اوشن‌بیک در سال ۱۹۹۹، بلوک از برخی از مشکلات رنج می‌برد؛ فضاهای مشترک در داخل بلوک شامل فضاهای آشفته پارکینگ‌های مختلف و تعدادی از ساختمان‌های فرسوده می‌شد. با توجه به موقعیت مرکزی آن در اودنسه، شهرداری سال‌های زیادی قصد بر تغییر و توسعه بلوک داشت. با این حال، یک مشکل اصلی تعدد صاحبان مختلف ملک در بلوک بود، دشواری در ایجاد تغییر در فضاهای مشترک، نیاز به یک درک مشترک و اعتماد متقابل در میان صاحبان برای پیشگامی برای تغییر بلوک داشت.

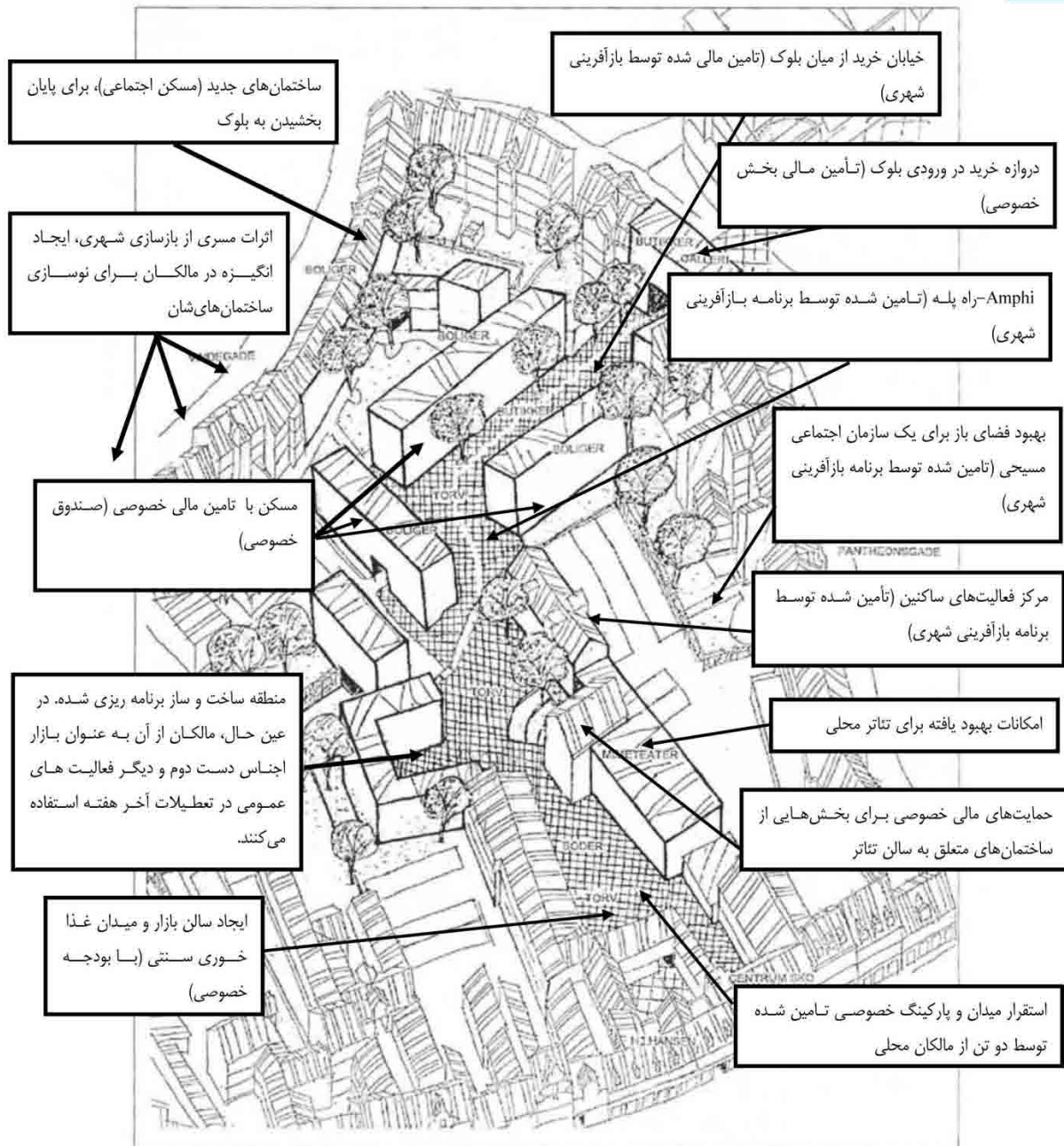
هنگامی که برای اولین بار برنامه ملی برای بازآفرینی شهری مبتنی بر منطقه در سال ۱۹۹۸ اجرا شد، این برای شهرداری به عنوان فرصتی برای حصول حمایت‌های مالی برای فرایند توسعه به شمار می‌رفت. بودجه آن تقریباً ۲ میلیون یورو بود که ۱/۳ آن توسط دولت و ۲/۳ آن از شهرداری اودنسه تامین مالی شد، که شامل تعدادی از طرح‌های ابتکاری برای بهبود فضاها و امکانات عمومی در بلوک بود، اما همچنان نیاز به همکاری صاحبان املاک محلی داشت.

در مراحل اولیه فرایند بازسازی دو حادثه مهم شرایط را شکل داد: در مرحله اول، نخستین تلاش توسط شهرداری برای درگیر نمودن سهامداران محلی شکست خورد، و چون صاحبان محلی از پیوستن به فرایند بازسازی سر باز زدند، تقریباً ایجاد تغییر در بلوک غیر ممکن شد. علاوه بر این، آنها درک ایده بازآفرینی شهری را دشوار یافتند، و اینکه چگونه ممکن است این موضوع به نفع آنها باشد. در مرحله دوم، یکی از بزرگترین صاحبان ملک در بلوک، که پیشتر شرکت در هر گونه برنامه توسعه را رد کرده بود، به فروش زمین خود متمایل گردید. شهرداری نتوانست از عهده خرید آن برآید، و آن توسط یک توسعه‌دهنده کوچک محلی (یک معمار) خریداری شد، کسی که برای مدتی در ارتباط با برنامه‌های بلوک شناخته شده بود. توسعه‌دهنده علاقمند به استفاده از فرصت حاصله از برنامه بازآفرینی شهری بود، و توسط طرحی برای ساخت یک خوابگاه در بلوک از سمت یک سرمایه‌گذار خارجی تحریک شد.

پس از تلاش ناموفق شهرداری برای درگیر نمودن زمینداران محلی در برنامه‌های بازآفرینی، توسعه‌دهنده شخصاً شروع به مذاکره با مالکان کرد. به عنوان یک مالک محلی با منافع و درک یکسان از وضعیت اقتصادی املاک همچون دیگر مالکان، توسعه‌دهنده با فهماندن فواید احتمالی از کمک‌های مالی، موفق به دریافت حمایت از طرح‌ها شد.

«ما را در یک فرایند ۵ تا ۱۲ دقیقه‌ای - آنچه تقریباً زمانی که ما به آنجا رسیدیم از دست رفته بود ما به دیگر مالکان گفتیم که ۱.۵ میلیون یورو ممکن است پول زیادی نباشد، اما با این حال بهتر از هیچ است، پس چرا از این فرصت برای بدست آوردن پول استفاده نمی‌کنید؟»

روند مذاکرات با مالکان، شهرداری و سرمایه‌گذاران پیچیده و طولانی بود، و اگر یکی از این عوامل شرکت در این همکاری را رد می‌کرد، پروژه برنامه بازآفرینی ممکن بود به پایان برسد. مصاحبه با توسعه‌دهنده و دیگر عوامل درگیر نشان می‌دهد که چگونه توسعه‌دهنده در نهایت توانست به واسطه مذاکره عوامل دیگر را در مورد یک دیدگاه مشترک کلی برای بلوک، و برای پروژه‌های شخصی در بلوک متقاعد نماید.



در طول این روند، تعدادی از مغازه‌های با کیفیت برای خود آنها در بلوک تاسیس شده است. این امر به شکل ویژه‌ای توسط یکی از مالکان بزرگ قوت گرفت (یک شرکت فروش مواد غذایی)، کسی که تصمیم به نوسازی ساختمان انبار قدیمی و تبدیل آن به یک فروشگاه مواد غذایی درست در جایی که تولید کننده‌های محلی می‌توانستند محصولات خود را به بازدید کنندگان بفروشند. نوسازی فضاهای مخصوص عابران پیاده بخش مهمی از ساخت داخلی جذاب تر کل بلوک بود، از آن جمله می‌توان به سنگ فرش کردن، میدان‌ها، چراغ‌ها، میز و غیره، که از طریق برنامه بازآفرینی شهری تامین مالی شد، اشاره نمود. عنصر مهم دیگری که در این طرح حایز اهمیت بود حفظ سالن تئاتر تقلیدی محلی بود که در راستای حمایت از طرحها برای ایجاد یک تصویر فرهنگی از بلوک بود. دیگر فعالیت‌ها با تامین مالی خصوصی در بلوک شامل یک بازار "لوکس" اجناس دست دوم، و نوسازی یک سالن تئاتر محلی بود، و همچنین تعدادی از مالکان محلی به بازسازی ساختمان‌های موجود انباری برای خانه‌ها پرداختند (حدود ۲۵ ساختمان).

این اقدامات، در ترکیب با بازار مواد غذایی، ساختمان‌های جدید و بازسازی فضای عمومی، بلوک اوشن‌بیک را به یک منطقه بسیار ارزشمند در اودنسه، که به برآورد شهرداری به عنوان یک بخش مرکزی با نشان شهرداری تبدیل کرد. هیچ بررسی دقیقی در خصوص میزان تامین مالی خصوصی تولید شده در این فرآیند وجود ندارد، اما یک گمانه زنی محتاطانه حدود ۴۰ میلیون یورو را تخمین می‌زند. با توجه به این، سرمایه‌گذاری ۲ میلیون یورویی دولتی بسیار محدود بوده، اما با این وجود برای فرآیند برنامه‌ریزی شهری بسیار مهم بوده است. مشکل جذب سرمایه‌های خصوصی برای توسعه شهری به دلیل کمبود سرمایه خصوصی نیست، بلکه ایجاد یک چارچوب برای همکاری عوامل مختلف، و یک واسطه بین عوامل مختلف است.

توسعه به عنوان یک فرآیند شبکه‌ای

به منظور توسعه یک پروژه با تعدادی از عوامل مختلف درگیر با منافع و نظرات متضاد، نیاز به توسعه‌دهنده‌ای دارای تواناییها و مهارت خاص می‌باشد. این مهارتها و توانایی‌ها عبارتند از شناسایی پروژه‌های توسعه، و تکمیل آنها در مسیری که منجر شود به: "... همه عوامل درگیر احساس کسب موفقیت نمایند" (توسعه‌دهنده). در ادامه ما نمونه‌هایی در رابطه با چگونگی مدیریت روابط انواع دیگر عوامل توسط توسعه‌دهندگان را ارائه می‌دهیم: فراهم‌آوردگان محلی زمین و اموال، شهرداری‌ها و سرمایه‌گذاران. توسعه‌دهندگان شخصاً شانس کمی برای بررسی تمامی احتمالات مرتبط با فعالیت‌های توسعه، به ویژه در مورد زمین، سایت‌ها و دارایی‌های فروشی دارا می‌باشند. آنها نیاز به "دیدبانانی محلی" برای پیشنهاد پروژه‌های توسعه پذیر دارند. اکثر توسعه‌دهندگانی که ما با آنها مصاحبه کردیم، از طریق یک عامل محلی درگیر پروژه شده اند، به عنوان مثال با مطلع شدن از وجود یک سایت یا یک ملک برای فروش. هر توسعه‌دهنده‌ای دارای یک شبکه گسترده از نمایندگان مجاز فروش املاک و مستغلات، نقشه‌برداران، معماران، مهندسين عمران و غیره است. بنابراین، علاوه بر آگاهی از بازآفرینی شهری، شبکه شخصی توسعه‌دهندگان به احتمال زیاد آنها را به سمت مناطق بازآفرینی شهری هدایت می‌کند. توسعه‌دهندگان حرفه‌ای به میزان زیادی در مورد شبکه و شهرت خود، هم از وجود مالکانی که قصد فروش اموال خود را دارند، و هم وجود سرمایه‌گذاران مطلع هستند. توسعه‌دهندگان در پروژه‌های توسعه‌ای خود، اعتماد سرمایه‌گذاران به آنها برایشان بسیار مهم است. اغلب، توسعه‌دهندگان می‌توانند پروژه‌های خیلی بیشتری را به سرمایه‌گذاران بفروشند، اما فقط برای یک دوره کوتاه‌مدت.

"زمانی که ایده‌ای برای چیزی دارید که سرمایه‌گذاری خوبی نیست، شما می‌توانید صنعتی انجامش دهید." (توسعه‌دهنده)

سرمایه‌گذاران، به عنوان مثال سرمایه‌گذاران سازمانی، در بحث و ارتباط با یکدیگر، به مقایسه بازگشت سرمایه از پروژه‌های مختلف می‌پردازند، و آنها سریعاً پروژه‌ای را که نتواند بازگشت مطلوب را منجر شود تشخیص می‌دهند. برای توسعه‌دهنده نیز، رابطه با سرمایه‌گذار یک موضوع مهم برای دانستن ترجیحات سرمایه‌گذار است. این نیاز به داشتن شناخت کافی از انواع مختلف سرمایه‌گذاران را توجیه می‌کند. بنابراین یک رابطه خوب بین توسعه‌دهنده و سرمایه‌گذار نشان می‌دهد که توسعه‌دهنده تنها با ایده و طرحی مناسب از پروژه‌ها به سمت سرمایه‌گذار رفته است که می‌داند سرمایه‌گذار آنها را دوست می‌دارد - در غیر این صورت شما نمی‌توانید انتظار به دست آوردن آن را داشته باشید. ارتباط توسعه‌دهندگان و شهرداری‌ها اغلب پیچیده است. از یک سو، توسعه‌دهندگان معمولاً شهرداری‌ها را آهسته و بپروکراتیک، مشکوک به توسعه‌دهندگان و اغلب به دنبال مداخله در جزئیاتی که آنها به میزان کمی در مورد آنها می‌دانند، می‌بینند. از دیگر سوی، توسعه‌دهنده نیاز به حمایت مقامات برای قبول پروژه خود دارد، و احتمالاً به دنبال اجازه استفاده فشرده تر از سایت بیش از آنچه که در برنامه‌های محلی و طرح‌های کارشناسی شهرداری تعیین شده، و حمایت کلی از پروژه است. یک نمونه از نحوه رسیدگی به این معضل، اول تماس با سطح سیاسی برای دریافت

حمایت از پروژه، و دوم از طریق فرایند "معمول"، شروع با مجوز ساخت و ساز از بخش مربوطه، به منظور احترام به نظام سیاسی است.

"شما نباید مردم را پس بزنید، این تنها برای شما دشمنانی می‌سازد.... به محض این که شما اراده سیاسی را احساس کردید، باید در آن طبقه دست به کار شوید" (توسعه‌دهنده)

درک‌کنندگی روند وابسته به شهرداری در هر صورت برای توسعه‌دهنده دشوار و همچنین تغییر و یا نفوذ به آن مشکل است. اغلب این فرایند دو سال به طول می‌انجامد، و توسعه‌دهنده که مبالغ زیادی در سایت سرمایه‌گذاری کرده است نمی‌تواند کاری به جز صبر کردن انجام دهد. در بهترین حالت، او ممکن است قادر به ایجاد یک توافق با مالک شود که به منظور آن زمانی که تنها طرح محلی آماده شد ملک خریداری شود، اما این به ندرت اتفاق می‌افتد.

درک وسیع‌تری از توسعه‌دهنده و روند توسعه

با نگاهی دقیق‌تر به طیف گسترده‌ای از سرمایه‌گذاری‌های خصوصی تولید شده به واسطه بازآفرینی شهری، روشن است که توسعه‌دهندگان حرفه‌ای تنها کسانی نیستند که "عملکرد توسعه دادن" را دنبال می‌کنند. چندین نمونه در پس‌تعدادی از طرح‌های خصوصی تامین مالی وجود دارد، تلاشی گسترده برای توسعه وجود دارد، اما اغلب توسط عوامل مختلف به انجام می‌رسد. انواع مختلف توسعه‌دهندگان با انواع مختلفی از سرمایه‌گذاران به مذاکره می‌پردازند، از ساکنان محلی آنهایی که در بخشهای مسکونی موافق به پرداخت اجاره بالاتر برای خانه‌های خود به نهادهای سرمایه‌گذاری هستند امید به سرمایه‌گذاری در، به عنوان مثال، یک مرکز تجاری که نرخ بازده معقول خواهد داشت، می‌دهند.

جدول زیر به تشریح حال حاضر توسعه‌دهندگان مختلف و سرمایه‌گذاران معمولی در روند بازآفرینی شهری می‌پردازد.

یک نوع‌شناسی از توسعه‌دهندگان و سرمایه‌گذاران در بازآفرینی شهری

www.nosazonline.ir

nosazonline.journal@gmail.com

سرمایه‌گذاران معمولی

نشریه اینترنتی نوسازی توسعه‌دهندگان پروژه‌های خصوصی

صاحبان سهام، بانک و اتحادیه‌های اعتباری	صاحبان خانه
صاحبان سهام، ساکنان (اجاره)، صاحبان اموال صندوق سرمایه‌گذاری (وام)، بانک و اعتبارات (وام و اتحادیه‌های اعتباری)	مستأجران (منازل) شخصی
ساکنان (صاحبان سهام، افزایش اجاره بها)، گروه مسکن محلی، صندوق ملی ساختمان	بخش‌های مسکن اجتماعی
صاحبان سهام، بانک و اعتبارات (وام و اعتبارات)	مغازه‌ها، خدمات، صنایع
صندوق‌های مالی (محلی، ملی)، اولیای امور (از جمله وزارتخانه‌ها و اتحادیه اروپا)، اهداکنندگان مختلف (افراد، کسب و کار، و غیره و کسانی که از طریق جمع‌آوری همکاری می‌کنند)	انجمن‌های محلی، کارآفرینان و "روحیه‌های آتشی مزاج"
صاحبان سهام، صندوق‌های سرمایه‌گذاری کوچکتر (به عنوان مثال - پروژه‌های	توسعه‌دهندگان حرفه‌ای

۱۰ مرد)، بانکداری و اتحادیه‌های اعتباری، سرمایه‌گذاران نهادی، مالکان آینده و مستاجران (مسکن، مغازه‌ها، کسب و کار، و غیره)

در مورد زیر ما نشان خواهیم داد که ما چگونه به عملکرد این توسعه‌دهنده که مورد توجه انواع عوامل دیگر قرار گرفته، می‌نگریم.

مورد ۲، نپو (Nørrebro) در کپنهاگ: سرمایه‌گذاری‌های خصوصی در بازسازی خیابان

در چندین بخش از کپنهاگ برنامه‌های بازآفرینی شهری مبتنی بر منطقه وجود داشته است. یکی از آنها نپو (Nørrebro)، یک منطقه سابق متراکم طبقه کارگر قرن ۱۹ است، جمعیت آن در حال حاضر به طور عمده توسط گروه‌های کم درآمد مانند مهاجران، دانشجویان و افراد مسن، و علی‌رغم آن تا حدی توسط خانواده‌های زیر خط فقر تشکیل شده است. به عنوان بخشی از برنامه بازآفرینی، حمایت‌های مالی برای سرمایه‌گذاری در فضاهای خیابانی (برای مثال تجهیزات خیابان به عنوان گیاهان، نیمکت، پیاده‌رو، چراغ‌ها، تزیینات و ...) اعطا شد. این در دو خیابان در نپو اجرا شد، که در نهایت منجر به میزان زیادی سرمایه‌گذاری‌های مشترک خصوصی در بهبود فضاهای خیابان‌های محلی شد. مدیران بازآفرینی شهری، در رابطه با تعامل خصوصی و سرمایه‌گذاری‌های مشترک، این پروژه‌ها را به عنوان برخی از موفق‌ترین پروژه‌ها قلمداد کردند.

در یکی از خیابان‌ها (Søllerødgade)، در مجموع ۶.۷ میلیون DKK. (تقریباً معادل ۰.۸ میلیون یورو) در بهبود فضای خیابان سرمایه‌گذاری شد. این شامل امکانات پارکینگ برای دوچرخه‌ها، کاشت درختان، نیمکت‌های جدید، بهبود امکانات پارکینگ برای اتومبیل‌ها، تغییر قوانین ترافیکی در خیابان، و دسترسی جایگزین برای کامیون‌ها به سوپر مارکت‌های محلی می‌شد. علاوه بر این، معماران در تشریح کلی بکار بردن فضای هنری خیابانی و به ویژه طراحی چراغ‌های خیابانی را پیشنهاد داده بودند. از مبلغ کل، بیش از ۵۰ درصد (۳.۵ میلیون DKK) توسط انجمن‌های مسکن خصوصی محلی پرداخت شد. این درصد بسیار بالایی از سرمایه‌گذاری‌های خصوصی است، به ویژه آنکه، این یک فضای مشترک عمومی با تعدادی از کاربران مختلف است. سرمایه‌گذاری خصوصی هنگامت اصولاً به دلیل تلاش‌های "انجمن محلی زیباسازی خیابان" امکان‌پذیر بود، آنها کسانی بودند که یک "نمایش خیابانی" را به منظور ترویج چشم‌اندازی برای فضای خیابان محلی بر پا کردند، که شامل پروژه‌های مختلفی می‌شد. انجمن با پرداختن به قوانین عمومی مختلف در بنیادهای مسکن محلی در رابطه با خیابان، چشم‌اندازی را ارائه نمود و به حمایت‌های مالی برای این پروژه دست یافت. به گفته رئیس انجمن، تمامی انجمن‌ها و ساکنین فوراً پروژه را پشتیبانی کردند، تا حدی به این دلیل که برنامه‌ها قبلاً کمک‌های مالی دریافت کرده بودند، و تا حدی به خاطر وجود بودجه توجیهی و ارائه معرفی شهودی پروژه در مجمع عمومی برای ساکنان بود. کمک‌های مالی از طرف ساکنین (که از طریق افزایش اجاره تحقق یافته است) وعده داده شده بود که در یک سطح حداکثر باقی بماند. همچنین، کارکنان سازمان در کنار بازآفرینی شهری در جلسات شرکت و در مورد پروژه صحبت می‌کردند، آنچه که به عنوان 'برنامه کار' شهرداری شناخته می‌شد. این شرایط، که می‌تواند به عنوان عوامل کاهش خطر در نظر گرفته شود، از اعتماد به نفس بیشتر ساکنان برای سرمایه‌گذاری ایجاد شده است. یکی دیگر از اقدامات مجدد ساکنان ایجاد یک رابطه شخصی مثبت بین خود و افراد مرتبط در شهرداری بود، و دانستن اینکه شما برای سوالات خود باید با چه کسی تماس بگیرید. این باعث شده که این پروژه به نظر ساده و قابل فهم برسد.

مصاحبه با برنامه‌ریزان دولتی و توسعه‌دهندگان خصوصی، و همچنین گسترش برخی از مطالعات موردی، نشان داد که فعالیت‌های توسعه‌دهنده اغلب به صورت موازی با فرآیندهای علنی اولیه بازآفرینی شهری اجرا می‌شود، اما بدون هیچ گونه ارتباط داخلی مستقیمی. به طور خلاصه: هنگامی که برنامه‌ریزان شهری در مورد فرایند نوسازی شهری مورد مصاحبه قرار گرفتند آنها اغلب قادر بودند به تعدادی ساختمان خصوصی و یا فعالیت‌های نوسازی که در منطقه اتفاق افتاده بود و موجب تبدیل آن به منطقه اقتصادی جذاب تری برای مداخله بخش خصوصی و توسعه‌دهندگان خارجی شده بود، اشاره کنند. از نقطه نظر برنامه‌ریزان، این به عنوان یک نتیجه جانبی از پروژه بازآفرینی شهری دولتی در همان منطقه رخ داده است، گرچه هیچ یا تعداد ناچیزی نقطه تماس بین شبکه‌های توسعه‌دهندگان و شبکه‌های برنامه‌ریزان وجود دارد. بر خلاف این، توسعه‌دهندگان داستان‌های کاملاً متفاوتی در مورد سرمایه‌گذاری خود در منطقه برای گفتن داشتند. آنها به طور معمول از فرصت‌های سرمایه‌گذاری نوید بخش (یک سایت ساخت و ساز) از طریق عوامل محلی، از جمله نمایندگان مجاز فروش املاک و مستغلات، نقشه برداران، معماران و یا دیگران با دانش خاص در مورد منطقه مطلع شده اند. در اغلب موارد ثابت شد که این عوامل بخشی از شبکه‌ی از پیش موجود توسعه‌دهنده هستند به این معنا که آنها

- از قبل در توسعه پروژه‌های پیشین همکاری کرده بودند،
 - توسعه‌دهنده با توجه به شهرت او، به عنوان یک عامل متخصص جدی در نوع خاصی از مکان‌ها و پروژه‌ها تماس برقرار نموده،
 - توسعه‌دهنده از طرف دیگر افراد در شبکه توسعه‌دهنده‌ها توصیه شده باشد.
- این یافته‌ها نشان می‌دهد که، از یک سو، میزان زیادی از همکاری‌های بین سازمانی، ارتباطات و تبادل اطلاعات و دانش، در حال جای گیری بین توسعه‌دهندگان و شرکای سنتی مرتبط با کسب و کار آنها وجود دارد. اگر چنین ارتباطات و مبادلاتی وجود نداشته باشد، سرمایه‌گذاری‌های خصوصی راه خود را به مناطق بازآفرینی شهری پیدا نمی‌کند. از دیگر سو اگر هر تعامل در حال وقوعی هم بین برنامه‌ریزان دولتی بازآفرینی شهری و توسعه‌دهندگان خصوصی وجود داشته باشد بسیار محدود است، علی رقم این حقیقت که برنامه‌ریزان بر این باور بودند که پیوند وجود دارد. به نظر ما این جنبه‌های مهمی را به تحلیل نقش امور مالی خصوصی در بازآفرینی شهری اضافه می‌کند. در حالی که ملاحظات اقتصادی به وضوح هسته اصلی در تصمیمات سرمایه‌گذاران خصوصی به شمار میرود، نقش توسعه‌دهنده و شبکه توسعه‌دهنده تعیین کننده است، با در نظر گرفتن اینکه هر دو آغازگر و اجرا کننده تمامی مراحل فرایند هستند. هیچ فرصت سرمایه‌گذاری بدون شناسایی قبلی توسعه‌دهنده، برنامه‌ریزی توسعه و ساخت یک پروژه خاص که از دید سرمایه‌گذار بالقوه جذاب به نظر برسد پدیدار نمی‌شود. بالا بردن آگاهی توسعه‌دهنده از انتقال اطلاعات و دانش مربوطه به نوبه خود به سطح اعتماد و نیک نامی شبکه توسعه‌دهنده بستگی دارد. این تأکید بر ماهیت اجتماعی این تعاملات درون سازمانی دارد.

عوامل مختلف از دنیاهای اجتماعی مختلف با دانش‌ها، درک‌ها و منطق‌های مختلف تعلق دارند. مرز اصلی تفاوت بین عوامل دولتی (شهرداری و دولت) از یک سو و عوامل مبتنی بر بازار (صاحبان زمینها، توسعه‌دهندگان، متخصصان، سرمایه‌گذاران) از دیگر سو است. همچنین این دو "طرف" اصلی از گروه‌های مختلف از عوامل به واسطه تفاوت در دیدگاه‌ها، منافع، عقلانیت و ادراک مشخص می‌شوند. علاوه بر این، عوامل مختلف همچنین متعلق به شبکه‌های مختلف هستند، و آنها به طور فعالی از این شبکه‌ها برای پیشرفت استفاده می‌کنند. در بین این دو گروه اصلی تنها تعاملات نادری وجود دارد، و همچنین آنها بیشتر بی

قاعده و تصادفی است به جای آنکه آگاهانه و برنامه‌ریزی شده باشد. نیاز به ایجاد انگیزه بیشتری برای فرآیندهای بازآفرینی شهری پویا وجود دارد که تنها بر بودجه دولتی و سرمایه‌گذاری‌های صاحب‌خانه‌های شخصی و مالکان املاک کوچک و متوسط متکی نباشد. به منظور دستیابی به مشارکت‌های مالی تقویت شده خصوصی از طرف عوامل بزرگتر در بازار، "پیوند گم شده" تأکید بر نیاز به روش‌های بهتر و مناسبتر ارتباطات، دلالتی، میانجیگری و اشتراک دانش میان برنامه‌ریزان دولتی و توسعه‌دهندگان خصوصی دارد، در حالی که توسعه‌دهندگان به نوبه خود قادر به حفظ تعاملات مرتبط با سرمایه‌گذاران خصوصی هستند.

به طور کلی بر پایه گرایش به Star و Griesemer (۱۹۸۹)، ما مطرح می‌نماییم که قبل از تأکید بر تحلیل، نیاز به تمرکز بیشتر بر نقش ایفا شده توسط اشباع مرزی که پلی بین دنیاهای مختلف اجتماعی هستند وجود دارد که هر دو دارای یک علاقه‌ی هدفمند در ایجاد سطح بالایی از تعامل متقابل باشند، اما با این حال در ایجاد آن موفق هستند. در مورد مطالعاتی ما چنین اشباع مرزی می‌تواند مصنوعات و همچنین "افراد مرزی" باشند، به این معنا که افراد کاربرد ویژه‌ای در عملکرد منجر به پل زدن بین دنیاهای اجتماعی مختلف در بازآفرینی شهری دارند. با توجه به یافته‌های تجربی ما مرز اشباع به عنوان مصنوعات شامل برنامه‌های توسعه، اهداف، مدل‌ها و روایت‌ها (داستان‌ها) می‌شود. افراد مرزی در بر دارنده نقشی کاربردی هستند که اغلب توسط توسعه‌دهنده به عنوان یک میانجی ترکیبی، مترجم، و دلال اطلاعات و فرصت‌ها ایفا می‌شود. این نقش می‌تواند به طور یکسان توسط کارمندان عمومی دولتی و یا عوامل خصوصی ایفا شود. این دو عامل باید ضرورتاً با یکدیگر باشند؛ اگر هیچ واسطه‌ای وجود نداشته باشد، ممکن است یک طرح نتواند به اندازه کافی با سرمایه‌گذاران بالقوه ارتباط برقرار کند. اگر هیچ برنامه‌ای برای منطقه موجود نباشد، به عنوان مثال عدم وجود حمایت نهادهای شهری مربوطه (اودنسه به عنوان مثال، یا صرفنظر از بخش اجتماعی)، مهارت‌های میانجی (شخص واسطه) به سختی برای جذب سرمایه‌گذاران بالقوه کفایت می‌کند.

نتیجه‌گیری

بر اساس مطالعات بر روی سرمایه‌گذاری‌های خصوصی در بازآفرینی شهری، از جمله مصاحبه با توسعه‌دهندگان و دیگر عوامل، ما استدلال می‌نماییم که "عملکرد توسعه" برای جذب سرمایه‌گذاران خصوصی بسیار تعیین‌کننده است، و اینکه عملکرد توسعه می‌تواند توسط انواع مختلف عوامل تکمیل شود. یک صلاحیت عمومی برای توسعه‌دهندگی، مهم نیست از چه نوعی، نه تنها در چارچوب ایده‌ها و اهداف، بلکه در تحقق بخشیدن در عمل نیز هست.

در مقایسه با پژوهش‌های بین‌المللی در سرمایه‌گذاری‌های خصوصی در بازآفرینی شهری (Adair et al, 2007; Nappi-Choulet, 2006; Guy & Henneberry, 2004)، به استدلال ما نیاز به تمرکز بیشتر بر نقش چارچوب نهادی برای جذب سرمایه‌گذاران کوچک مقیاس به نوسازی شهری است. مطالعات موردی ما نشان می‌دهد که توسعه در یک منطقه فرسوده در حال توسعه (Brownfield)، که به سرمایه‌گذاری‌های خصوصی منجر شده به‌طور کلی حاصل یک فرایند شبکه‌ای است. در این مقاله ما پیشنهاد می‌نماییم که به شکل ویژه‌ای برنامه‌ریزان دولتی نیاز به تغییر دیدگاه‌ها و شیوه‌های خود به منظور تسهیل در تقویت و بالا برین سرمایه‌گذاری‌های خصوصی دارند، و این که مفهوم "اشباع مرزی" (Star & Griesemer, 1989) می‌تواند به‌عنوان راه کاری برای ایجاد پلی بین شکاف علمی برنامه‌ریزان دولتی و سرمایه‌گذار خصوصی استفاده شود.

منابع

- Adair, A., Berry, J., Hutchinson, N. and McGreal, S. (2007) Attracting Institutional Investments into Regeneration: Necessary Conditions for Effective Funding, *Journal of Property Research*, September 2007, Vol. 24 (3), 221-240.

- Adair, A; Berry, J.; McGreal, S.; Deddis, B.; Hirst, S. (1999) Evaluation of Investor Behaviour in Urban Regeneration. *Urban Studies*, Vol. 36, No. 12, 2031-2045, 1999.
- Andersen, H.S. and Leather, P. (eds.) (1999) *Housing Renewal in Europe*. Bristol: The Policy Press.
- Ærø, T.; Andersen, H.S.; Gottschalk, G.; Jensen, J.O.; Engberg, L.A.; Larsen, J.N.; Storgaard, K.; Abitz, J.; Jensen, E.H. (2008) *Evaluering af lov om byfornyelse*. Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet.
- Boddy, M. & Parkinson, M., eds. (2004) *City Matters. Competitiveness, cohesion and urban governance*. Bristol: The Policy Press.
- Buck, A.V. og Møller, J. (ed) (2006) *Projektudvikling af fast ejendom - en håndbog for praktikere*. Forlaget Thompsom.
- Doak, J. and Karadimitriou, N (2006) (Re)development, Complexity and Networks: A Framework for Research. *Urban Studies*, Vol. 44, No. 2, 209-229, February 2007.
- Engberg, L.; Larsen, J.N. and Rohr, J. (2008) *Områdefornyelse*. Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet 2008.
- Guy, S.; Henneberry, J. & Rowley, S. (2002) *Development Cultures and Urban Regeneration*. *Urban Studies* Vol. 39, no. 7, 1181-1196.
- Guy, S. & Henneberry, J. (2004) *Economic structures, urban responses: framing and negotiating urban property development*. In Boddy & Parkinson, 2004.
- Jensen, J. O. (2003) *Private med- og følgeinvesteringer ved helhedsorienteret byfornyelse. Erfaringer fra kommunerne*. Upubliceret rapport, Statens Byggeforskningsinstitut.
- Jensen, J.O. og Storgaard, K. (2008) *Evaluering af helhedsorienteret byfornyelse. Delrapport under evaluering af lov af byfornyelse*. Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet 2008.
- McGreal, S.; Adair, A.; Berry, J.; Deddis, B.; Hirst, S. (2000) *Accessing private sector finance in urban regeneration: investor and non-investor perspectives*. *Journal of Property Research*, Volume 17, Number 2 / June 1, 2000.
- Nappi-Choulet, I. (2006) *The Role and Behaviour of Commercial Property Investors and Developers in French Urban Regeneration: The Experience of the Paris Region*, *Urban Studies*, 43, pp. 1511-1535.
- Simon, H. (1957). "A Behavioral Model of Rational Choice", in *Models of Man, Social and Rational: Mathematical Essays on Rational Human Behavior in a Social Setting*. New York: Wiley.
- Star, S. L. and Griesemer, J. R. (1989). *Institutional Ecology, 'Translations' and Boundary Objects: Amateurs and Professionals in Berkeley's Museum of Vertebrate Zoology, 1907-39*. *Social Studies of Science*, Vol. 19, 387-420.