

شراکت‌های عمومی - خصوصی در بازآفرینی شهری: مقایسه شراکت‌های

عمومی - خصوصی هلندی - اسپانیایی

ون بومر و ون بکهون

مترجمان:

سلیمان محمدی دوست^۱ و حمید قاسمیان^۲

تاریخ پذیرش: ۹۷/۳/۲۵

تاریخ دریافت: ۹۷/۱/۱۵

چکیده

در اشکال نوین حکمروایی شهری افزون بر حکومت محلی، بازیگرانی بیش‌تر اغلب درگیر بازآفرینی شهری می‌شوند و " شراکت‌های عمومی - خصوصی " بسیاری شکل می‌گیرند. شراکت‌های عمومی - خصوصی بخشی از " بازیگران محیط " هستند که به وسیله عوامل درگیر در زمینه بازآفرینی شهری شکل می‌گیرند و نقش این بازیگران و شراکت‌های عمومی - خصوصی "تقسیم قدرت" می‌باشد. شراکت‌های عمومی-خصوصی می‌توانند در زنجیره‌ای از ضعیف (خطرات، هزینه‌ها و حقوق تصمیم‌گیری در یک عامل شراکت عمومی - خصوصی متمرکز باشند) تا قوی (خطرات، هزینه‌ها و حقوق تصمیم‌گیری بین عاملان و بازیگران گوناگون تقسیم شده باشند) متفاوت باشند. در این مقاله شراکت‌های عمومی - خصوصی در وضعیت "تعادل قدرت" (کشور هلند) و در وضعیت "غیر متعادل قدرت" (کشور اسپانیا) مورد بررسی قرار گرفته‌اند. تفاوت‌ها در هر دو محیط از راه تفاوت سطح وضعیت رفاهی، تفاوت سنت و شیوه دموکراسی و تفاوت‌ها در مفهوم کلی بازآفرینی شهری توضیح داده شده‌اند. در این محیط‌های متفاوت اشکالی گوناگون از بازیگران و عوامل اثرگذار در شراکت عمومی - خصوصی شکل گرفته‌اند. این تفاوت‌ها در این مقاله بررسی و توضیح داده شده است.

طبقه بندی JEL: O2 , O3 , R2, R3

واژه‌های کلیدی: بازآفرینی شهری، شراکت عمومی - خصوصی، اسپانیا، هلند.

^۱ - دکترای برنامه ریزی شهری، حوزه برنامه ریزی، سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان کهگیلویه و بویراحمد، یاسوج، ایران.

^۲ - کارشناسی ارشد اقتصاد، حوزه برنامه ریزی، سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان کهگیلویه و بویراحمد، یاسوج، ایران.

*- نویسنده مسئول مقاله: Soleimanmohamadi@yahoo.com

پیشگفتار

مشکلات مرتبط با محرومیت، سیاست جداسازی و تبعیض شکلی شناخته شده در بسیاری از محلات شهری در اروپاست. بسیاری احساس می‌کنند این محلات نیاز به مداخله و میانجی‌گری دارند. بمنظور انجام این رویه، پروژه‌های بازآفرینی شهری تنظیم شده‌اند. هدف از این کار، کاهش مشکلات و معضلات در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است. به گونه سنتی "دولت (محلی)" بازیگر اصلی در پروژه‌های بازآفرینی شهری بوده است. با این وجود، در دهه ۱۹۹۰ دولت شهری با جنبشی به سوی تمایز بیش‌تر اشکال حکمروایی روبه رو شد، بازیگران بیش‌تری در فعالیت‌ها و تصمیم‌های دولتی درگیر شدند: "حکومت شهری" تبدیل به "حکمروایی شهری" شد. حکمروایی شهری شامل عرصه‌هایی همچون رفاه اجتماعی، حفاظت محیط زیست، آموزش و برنامه ریزی کالبدی و نمایش نوآوری‌ها بمنظور تنظیم دوباره، هدایت دوباره، تولید دوباره، مدیریت مشارکتی و شراکت‌های عمومی - خصوصی در سطوح محلی، منطقه‌ای و ملی بوده است (کویمان، ۱۹۹۳). کاری که در سرتاسر اروپا رایج شد، ایجاد شراکت‌های عمومی - خصوصی بود.

نه در هر کشوری بلکه در هر پروژه بازآفرینی شهری، شراکت عمومی - خصوصی به آسانی شکل می‌گرفت و کارکردهای این روش قابل انتظار بود. اهداف این مقاله در شناسایی تفاوت‌ها در تشکیل و اقدام شراکت‌های عمومی - خصوصی و سعی در درک، فهم و تشریح این تفاوت‌هاست. بررسی تطبیقی شراکت‌های عمومی - خصوصی در هلند و اسپانیا هدایت‌گر و به عنوان نقشه راه می‌باشد. بیش‌تر پیشنهادهای مکتوب اخیر، دو دلیل اصلی برای تقبل هزینه پژوهش تطبیقی بین‌المللی در علوم اجتماعی دارند: الف) برای پیشبرد و تحقق تئوری توجیهی، تفسیری و پیشگویانه ب) فهم و انتقال سیاست از یک کشور به کشور دیگر (کانچ و همکاران، ۲۰۰۳). سنجش در این مقاله عمدتاً مرتبط با دلیل نخست می‌باشد.

اشکال گوناگون شراکت‌های عمومی - خصوصی همانند اختلافات سیاست شهری در طول زمان آشکار شد، پروژه‌های بازآفرینی شهری متفاوت بودند و بازیگران گوناگون می‌توانستند درگیر شوند بنابراین، قدرت بین بازیگران به شکل متفاوتی تقسیم شد. سؤال اصلی این مقاله به نوعی از شراکت عمومی - خصوصی مرتبط است که می‌تواند در هر نوع محیطی شکل گیرد. برای پاسخ به این سؤال تشکیل و اقدام شراکت‌های عمومی - خصوصی در پروژه‌های بازآفرینی شهری در دو زمینه گوناگون قابل بررسی است. شراکت‌های عمومی - خصوصی در هلند در کشوری از اروپای شمالی با وضعیت رفاهی توسعه یافته و دموکراسی نسبتاً قدیمی؛ با شراکت‌های عمومی - خصوصی در اسپانیا با دموکراسی نسبتاً جوان در جنوب اروپا با وضعیت رفاهی کم‌تر توسعه یافته مقایسه

می‌شوند. نمونه هلندی به عنوان مثالی از وضعیتی است که "قدرت" به شکلی کم و بیش مساوی بین بازیگران تقسیم شده است.

نمونه هلندی موضوع‌های شراکت عمومی - خصوصی در قلب محله "هوگراوها" در شهر اوترخت را بررسی می‌کند. موضوع دوم با وضعت "عدم تعادل قدرت" در اسپانیا مرتبط است جایی که قدرت بجای تقسیم شدن بین بیش‌تر بازیگران، متمرکز شده است. مورد اسپانیایی شراکت عمومی-خصوصی شکل گرفته در محله "سیوتات ولا" در مرکز شهر قدیمی بارسلونا را بررسی می‌کند. یک پروژه بازآفرینی شهری شامل فازهای گوناگونی است. این مقاله روی نخستین فاز تمرکز می‌کند که به عنوان نوآوری در طراحی برنامه‌ها و پیشرفت الویت اصلی و عمده قلمداد می‌گردند (بنابراین، فاز اجرا بررسی نمی‌شود). بازیگران مهم فازهای نخست که در این مطالعه انتخاب شده‌اند، عبارتند از: الف) دولت ب) مالکان خانه‌های عمومی (شرکت‌های خانه سازی) ج) سرمایه گذاران (توسعه دهندگان) (عمومی و خصوصی). دیگر بازیگران از قبیل ساکنان و سازندگان می‌توانند نقشی در مراحل (فازهای) اولیه ایفا کنند، اما در این مقاله از آن‌ها چشم پوشی شده است.

بخش بعدی جزئیات اصطلاح "شراکت عمومی-خصوصی" است و به عمق سؤال اصلی بر می‌گردد. هم‌چنین، بحث می‌شود که چرا قدرت بازیگران محیط در هلند نسبت به اسپانیا متعادل‌تر است. برای فهم و توضیح اختلافات تشکیل و اقدام شراکت‌های عمومی-خصوصی در هر دو کشور، داشتن دانش مرتبط با مفاهیم بازآفرینی شهری و بازیگران محیط خیلی مهم هستند. بخش سوم تشریح و مقایسه مفاهیم بازآفرینی شهری در اسپانیا و هلند است. چگونگی مفهوم این اختلافات "بازیگران محیط" به گونه مفصل در بخش ۳.۴ بیان شده است. بخش ۳.۵ درباره تشکیل و اقدام شراکت‌های عمومی-خصوصی در اسپانیا و هلند است. در نتیجه‌گیری علل اختلافات در تشکیل و اقدام شراکت‌های عمومی-خصوصی تبیین و روشن خواهد شد.

چارچوب نظری

در این مقاله اصطلاح شراکت عمومی-خصوصی به عنوان نهادی که از همکاری بین دولت و یک یا چند همکار بخش خصوصی در یک پروژه با علایق مشترک، از راه توزیع و تقسیم خطرات، هزینه‌ها و حقوق تصمیم‌گیری حاصل شده، طبقه بندی شده است.

اصطلاح شراکت به خانواده‌ای گسترده از مفاهیم شبکه تعلق دارد که در ادبیات آکادمیک اخیر در سیاست‌گذاری و اجرای مسایل شهری استفاده شد. برای مثال یک واحد سازمانی خاص از حکومت محلی ممکن است با دیگر بازیگران در یک ائتلاف متحد شود تا سیاستی را برای حل یک

مشکل خاص توسعه دهد. این ائتلاف ممکن است یک توافق ویژه برای یک واقعه خاص (موضوع شبکه) باشد یا عنصری برای استراتژی بلند مدت برای تعیین بازیگران (ایلندر، ۲۰۰؛ رودز، ۱۹۸۶). در نوشته ها عموماً چهار استدلال در مساعدت شراکت، بیان می شود: الف) هم افزایی، ب) انتقال (تبدیل)، ج) گسترش بودجه، د) توسعه ظرفیت.

بر اساس نظر (مکینتاش ۱۹۹۲)، هم افزایی سود اضافی کسب شده است زمانی که دو یا چند همکار برای رسیدن به یک هدف مشترک با هم کار می کنند. هم افزایی در شکلی از سود اضافی به دلیل مشارکت بخش خصوصی و در تولید منابع جدید توسعه اهداف اجتماعی همکار بخش خصوصی محقق می گردد. این بعد از هم افزایی در هر حال به مثابه منابع هم افزایی است (هاستینگز، ۱۹۹۶). ترکیب چشم اندازهای گوناگون ایجاد شده نه تنها پتانسیل تحقق سود اضافی یا اضافه شدن ارزش را داراست بلکه هم چنین، تنظیم و تعیین ابتکاری از سیاست ها و راه حل ها را تهیه می کند. هاستینگز بر این باور بود که این نوع از هم افزایی به مثابه سیاست هم افزایی است؛ فرایندی که از راه آن بینش ها و راه حل ها از اختلافات بین بازیگران تولید می شوند.

بحث دوم که بوسیله "مکینتاش" شکل گرفت مدل تبدیل و انتقال بود؛ فرایندی که به موجب آن بازیگران تغییر یا چالش اهداف و عامل فرهنگ های دیگر بازیگران را جست جو می کنند. شراکت ها ابزاری هستند که از راه آن ها توان بخش خصوصی به بخش دولتی انتقال داده می شود بنابراین، تصمیم گیری بیش تر جریان خطی شکل، می شود یا بیش تر روشی کارآفرینی می شود و در یک زمان مکانزیمی است که از راه آن بخش های عمومی و داوطلبانه با بخش خصوصی برای پذیرش بیش تر اهداف اجتماعی کمتر نشات گرفته از سود کوتاه مدت، رقابت می کنند. "هاستینگز" فرآیند تبدیل را به دو نوع تقسیم می کند: تبدیل تک سویه و تبدیل دوسویه. در مدل اول کشمکش تغییر به شکلی اتفاق می افتد که یک رابطه ی قدرت نابرابر را شامل می شود که به شکل قاطعی یک یا تمام بخش ها با بی میلی دچار تغییر می شوند. بخش عمومی در برابر آن به سازی شده و با درجه ای کوچک تر بخش خصوصی برای توسعه بیش تر اهداف اجتماعی مجبور می شود. فرایند دومی تبدیل دوسویه به وسیله ارتباطات کم تر مغایر مشخص می شود. هر بازیگر ممکن است به پذیرش نیاز به تغییر خود راغب باشد هم چنین، آرزو دارد تا یاد بگیرد و بیاموزد (هاستینگز، ۱۹۶۶). این دو فرایند می توانند به واسطه "تعادل قدرت بین بازیگران" و به وسیله "خروجی فرایند" مشخص و برجسته شوند.

سومین دلیل در مساعدت شراکت، گسترش بودجه است که با هدف رشد و افزایش بیش تر پول و ثروت از راه تلاش برای به دست آوردن پشتیبانی و حمایت اضافی و بیش تر با یک بازیگر سوم مرتبط است. امروزه چنین تشکیلاتی هم در کشور اسپانیا و هم در اتحادیه اروپا رایج هستند

(ایلندر ۲۰۰۲) بنابراین، از راه نمایش خواستن همیاری و همکاری دو یا چند بازیگر ممکن است حمایت اضافی از دولت مرکزی یا اتحادیه اروپا اخذ شود که از راه آن بودجه‌ای بزرگ‌تر ایجاد شود برخلاف وضعیتی که هر یک از آن‌ها می‌خواستند به تنهایی عمل کنند (مکینتاش ۱۹۹۲).

چهارمین دلیل "توسعه ظرفیت" با رقابت (چالش‌های) دولت‌های محلی و نیاز به ظرفیت بیش‌تر مرتبط است. در اصل دولت‌های محلی مسئولیت‌های بیش‌تری در چارچوب مالی محدودتری دارند. برای جواب‌گویی در این موقعیت مسئولیت‌ها در میان بخش‌های گوناگون دولتی، خصوصی و داوطلبانه پخش و توزیع می‌شوند. شراکت‌های عمومی - خصوصی برای تحقق پروژه‌های اصلی توسعه که در غیر این صورت انجام آن‌ها ناممکن هست، شکل می‌گیرند.

در این مقاله تشکیل و اقدام شراکت عمومی-خصوصی در ارتباط با توزیع قدرت بین بازیگران و عوامل توسعه می‌باشد. بازیگران فعال در بازآفرینی شهری محیط بازیگران را شکل می‌دهند. در این محیط، قدرت می‌تواند از راه‌های گوناگون تقسیم شود و عمدتاً به رویدادها و ویژگی‌های شرایط بازآفرینی شهری بستگی دارد. شرایط بازآفرینی شهری چارچوبی برای تمام فعالیت‌های بازآفرینی ایجاد می‌کند و با دو فاکتور مرتبط است: الف) ترکیب بازار مسکن و ب) سیاست (سیاست شهری، سیاست مسکن). سیاست شهری با مشکلات شهری در ارتباط است و شرایطی را برای تعیین پروژه‌ها تنظیم می‌کند و هدف اصلی بازآفرینی شهری را تعیین می‌کند. سیاست می‌تواند مستقیماً بازیگران را بخوبی از راه تعیین شرایط مرتبط با اهداف آن‌ها یا شراکت عمومی-خصوصی تحت تاثیر قرار دهد.

کارکرد بخش خصوصی در بازآفرینی شهری برای مثال به شرایط و زمینه‌های بازآفرینی شهری در اصل و منشا بستگی دارد. افزون بر این، استراتژی بازار، سازماندهی، تنوع فعالیت‌ها، فاز درگیری و قدرت در پروژه بازآفرینی شهری خیلی مهم هستند. کارکرد دولت عمدتاً به سیاست شهری (یا بازآفرینی) بستگی دارد. در بخش بعدی شرایط بازآفرینی شهری به گونه عمیق مورد بررسی قرار می‌گیرد.

در این مقاله مقایسه‌ای بین تشکیل شراکت‌های عمومی - خصوصی در اسپانیا با وضعیت "غیر متعادل" و هلند با وضعیت کم و بیش "متعادل" انجام شده است. در این مقایسه سطح وضعیت رفاه و سطح حکمروایی شهری درون کشور در تحت تاثیر قراردادن عوامل خیلی مهم هستند.

زمانی که اسپانیا با دیگر کشورهای اروپایی مانند هلند مقایسه می‌شود، وجود وضعیت رفاهی بهتر و قوی‌تر مورد محاسبه قرار می‌گیرد (ناوارو، ۲۰۰۰؛ پارخا و همکاران، ۲۰۰۴). برخلاف اسپانیا هلند وضعیت رفاهی ممتازی دارد که پس از جنگ جهانی دوم بمنظور پیشرفت در میان دیگر کشورها و تحقق عدالت بین شهروندان ایجاد شد. بر اساس پژوهش والیسر (۲۰۰۳) در کشورهایی که

وضعیت رفاهی کم‌تر توسعه یافته دارند، سطح اجماع و توافق بین بازیگران کم‌تر از کشورهایی با سطح وضعیت رفاهی بالا می‌باشد. این سطح از اجماع و توافق با تقسیم قدرت بین دولت و دیگر بازیگران ارتباط دارد. در اسپانیا دولت به طور قطعی خیلی بیش‌تر در سیاست های شهری نسبت به هلندی ها آنجایی که بویژه سیاست شهری ویژگی تکنیکی و فنی زیادی دارد، حضور دارد (والیسر، ۲۰۰۳). این مقدار از هماهنگی با سطح بالای توافقات در هلند مرتبط بوده و ناشی از محیط گوناگون بازیگران است جایی که قدرت بین بازیگران عمومی و خصوصی تقسیم شده است بنابراین، محیط هلندی "بازیگران" می‌تواند متعادل تر از محیط اسپانیایی معرفی شود.

اختلاف دوم بین اسپانیا و هلند تاثیر تشکیل شراکت‌های عمومی-خصوصی در ارتباط با فرهنگ دموکراسی است. در یک دموکراسی نوپا ایده ی درگیری فعالانه ی بازیگران در سیاست‌گذاری عمومی، تقسیم مسئولیت‌ها و قدرت امری نسبتا نوین است (ون بکوهن و همکاران، ۲۰۰۴).

این امر ممکن توضیح داده شود که چرا دموکراسی نسبتا نوپای اسپانیا تجربه کمی در تشکیل شراکت‌های عمومی-خصوصی ها دارد. در دموکراسی بیش‌تر توسعه یافته هلند درگیری بازیگران خصوصی در میان دیگر بازیگران، هدف اصلی سیاست شهری برای سالیان متمادی بوده است. از دهه ۱۹۹۰ مسئولیت‌های محیط هلندی به دیگر بخش‌های عمومی و خصوصی از قبیل (مسئولیت افزایش یافته انجمن‌های مسکن) انتقال یافته است. بنابراین، برای مثال در پروژه‌های بازآفرینی شهری بازیگران بیش‌تری درگیر شدند. افزون بر این، تجربه بیش‌تری در تشکیل شراکت‌های عمومی-خصوصی‌ها بدست آوردند. بنابراین، بازیگران محیط هلندی متنوع ترند و قدرت به شکل برابری در مقایسه با بازیگران محیط در دموکراسی نسبتا نوپای اسپانیا تقسیم شده است.

همان گونه که در بالا گفته شد، شراکت عمومی-خصوصی از همکاری دولت و بازیگران خصوصی از راه تقسیم خطرات، هزینه‌ها و حقوق تصمیم‌گیری مشخص می‌شود. شراکت‌های عمومی-خصوصی می‌توانند در زنجیره‌ای ضعیف تا قوی متفاوت باشند. اصطلاح شراکت عمومی-خصوصی قوی برای شراکت در حقوق تصمیم‌گیری، خطرات و هزینه‌ها به شکلی برابر در میان بازیگران درگیر استفاده می‌شود. در شراکت عمومی-خصوصی ضعیف حقوق تصمیم‌گیری، خطرات و هزینه‌ها در یک بازیگر متمرکز شده‌اند. سؤال اصلی در مقاله این است که کدام نوع از شراکت‌های عمومی - خصوصی ها در چه نوعی از بازیگران محیط شکل می‌گیرند؟ در این مقاله تلاش شده است تا به کارکردهای هر کدام از این شراکت‌های عمومی-خصوصی‌ها بخوبی پرداخته شود. با این وجود، سعی شده تا اثرات شراکت‌ها در بازآفرینی توضیح داده شود (بیلی و همکاران، ۱۹۹۵). بنابراین، در این مقاله به کارکردها در فرایند شراکت عمومی-خصوصی نگریسته خواهد شد.

روش پژوهش

برای پاسخ به سؤال اصلی ۲ نمونه مطالعه موردی آنالیز خواهد شد. روش مطالعات موردی به شکلی انتخاب شده است تا توانایی پاسخگویی به مقدار زیادی از جزئیات محلی و هم‌زمان به گونه اساسی داده‌های قابل مقایسه را بدست آورد. دلیل دیگر استفاده از مطالعات موردی به واسطه انعطاف در مطالعات موردی است که در عمل شکل گرفته است (ماسر، ۱۹۸۶). با این وجود، به نتیجه رساندن تنها دو گونه مطالعات موردی به شکلی اساسی دشوار است.

در اسپانیا مطالعه ی موردی روی اولین شراکت عمومی - خصوصی اولیه (مقدماتی) با عنوان "پروسی وسا" بررسی شده است (قادرنس، ۲۰۰۱).

پروسی وسا شراکتی در پروژه بازآفرینی محله "سیوتات ولا" مرکز قدیمی شهر بارسلوناست. برای درک بینش و آگاهی نسبت به کارکرد بازیگران در اسپانیا مصاحبه‌ها با اشخاص کلیدی در این پروژه بازآفرینی انجام گرفت و یادداشت‌ها بررسی شد. با در نظر گرفتن وضعیت در هلند پروژه‌های بازآفرینی در محله "هوگراوها" در قلب شهر اوترخت مورد بحث قرار خواهد گرفت. مصاحبه‌ها با اشخاص کلیدی و نکات مهم از هر پروژه تجزیه و تحلیل می‌شوند.

بحث و نتیجه‌گیری

مفهوم بازآفرینی شهری

همان‌گونه که در بخش قبلی بیان شد، مفهوم بازآفرینی شهری تحت تاثیر تقسیم قدرت بین بازیگران محیط و تشکیل و به نتیجه رسیدن شراکت عمومی - خصوصی می‌باشد. همچنین، گفته شد که این مفهوم از راه ترکیب بازار مسکن و سیاست شهری و خانه سازی شکل می‌گیرد. برای هر دو کشور این دو عنصر در این بخش به گونه مفصل بیان شده است.

یکی از اختلافات اصلی بین بازار مسکن هلندی و اسپانیایی در ساختار اجاره‌ای (اجاره داری) آن‌ها یافت می‌شود. در سال ۲۰۰۱ سهم مسکن اسپانیایی عمدتاً به بخش مسکن ملکی تعلق داشت (۸۱ درصد) ۱۱ درصد مسکن اجاره‌ای بود (عمدتاً خصوصی) و ۸ درصد در گروه دیگر دسته بندی شده بودند (نه ملکی بودند و نه اجاره‌ای (سنسو، ۲۰۰۱)).

درون بخش خانه ملکی دو نوع خانه و اقامتگاه یافت می‌شود: خانه‌های بازار آزاد و خانه‌های که رسماً حفاظت می‌شوند (سازمانی)؛ خانه‌های نوع اخیر خانه دولتی با مالکیت تعویقی هستند. در کنار بخش اجاره‌ای کوچک، کمبود خانه‌های در دسترس برای خانواده‌های کم‌درآمد ویژگی مشخص بازار مسکن اسپانیایی است. بر خلاف این در سال ۲۰۰۱ بخش مسکن ملکی هلندی تنها کمی بیش‌تر از بخش اجاره‌ای بود (به ترتیب ۵۳ و ۴۷ درصد). بخش اجاره‌ای هلندی نه تنها برای

خانواده‌های کم درآمد بلکه هم‌چنین، برای خانواده‌های متوسط و پردرآمد هم جذاب بود. به نظر می‌رسد روند فعلی در حال تغییر می‌باشد با این وجود، بخش مسکن ملکی در نتیجه هزینه اجاره اجتماعی در حال افزایش است. افزون بر این، (ون کمپن و پرموس، ۲۰۰۲) استدلال می‌کنند که بخش اجاره‌ای برای مالکیت خانواده‌های کم درآمد هر چه بیشتر و بیشتر استفاده می‌شود. تقاضای مسکن در هلند به ویژه در "رندستاد" بالاست و تولید خانه‌های جدید هر چه بیشتر و بیشتر در بخش مسکن مالکیتی است (نگاه کنید به وزارت مسکن، محیط و برنامه ریزی فضایی ۱۹۹۸ تا ۲۰۰۴).

دومین عنصر تاثیرگذار بر مفهوم بازآفرینی شهری به سیاست شهری مربوط می‌شود. بازآفرینی شهری در اسپانیا هرگز به گونه مستقیم از راه سیاست شهری دولت‌های ملی پیگیری نمی‌شود. با این وجود، دولت مرکزی در طراحی برنامه‌های مسکن نقشی پویا دارد. این‌ها بر اهمیت افزایش دسترسی و توانایی مالی برای گروه‌های کم درآمد تاکید دارند (کرایف و پارخا، ۲۰۰۰). در بیشتر برنامه‌های اخیر مسکن، معیارهای مبرم و اضطراری برای بهبود دسترسی به بازار مسکن در نظر گرفته شده است. این معیارها شامل تحریک بخش اجاره‌ای و توسعه بیشتر خانه‌های VPO (سازمانی) است. از زمان شروع فرایند تمرکززدایی در اسپانیا نزدیک به سال ۱۹۷۵ سیاست‌گذاری در سطح محلی دارای اهمیتی بیشتر شده است. از این پس سیاست‌گذاری شهری شامل سیاست‌گذاری بازآفرینی شهری، از راه جوامع خودمختار محلی ایجاد شد.

بر خلاف اسپانیا، دولت مرکزی هلندی نقش پویای بیشتری در سیاست‌گذاری مرتبط با بازآفرینی شهری ایفا کرده است. در سال ۱۹۹۴ سیاست شهرهای بزرگ اجرا شد و در سال ۱۹۹۷ سند سفید بازآفرینی شهری ترسیم شد. سیاست شهرهای بزرگ روی اهمیت "شهر کامل" تاکید می‌کرد. شهری که تقاضاهای زیادی از ساکنان، شرکت‌ها و بازدیدکنندگان را به انجام رساند. این سیاست‌گذاری مبتنی بر یک رویکرد یکپارچه بود. زمینه‌های (ارکان) سیاست‌گذاری اجتماعی، اقتصادی، فیزیکی با هم ادغام شده بودند. بتازگی سیاست‌گذاری به چهار رکن توسعه یافته است: امنیت ابزار مالی سیاست‌گذاری شهرهای بزرگ شامل بودجه سرمایه‌گذاری برای نوسازی شهری می‌شود. این بودجه یارانه‌هایی را برای دولت‌های محلی بمنظور سرمایه‌گذاری در نوسازی شهری و تحریک به همکاری با بازیگران بخش خصوصی در بازآفرینی پروژه‌های شهری اعطا می‌کند.

در اسپانیا بازآفرینی شهری ابتدا برای بهبود شرایط مسکن در نواحی محروم پیگیری می‌شد. از سوی دیگر، در هلند اهداف سیاست‌گذاری بازآفرینی شهری، سهم مسکن شهری بویژه درون محلاتی با تعداد زیادی از ساکنان در بخش اقشار متوسط اجتماعی تفکیک قایل شده است. در این

هنگام، بیش‌تر مشکلات در محله‌هایی متمرکز شدند که پس از جنگ جهانی دوم بین ۱۹۴۵ تا ۱۹۷۱ ساخته شدند (وزارت مسکن، محیط و برنامه ریزی فضایی، ۱۹۹۷). در هلند شمار زیادی از خانه‌ها در مکان‌های خاص توسعه یافتند. در تازه‌ترین سند سفید برنامه‌ریزی دولت ملی هلند تحقق خانه‌های جدید را افزون بر این‌ها، در مکان‌های بیرون شهر شهرهای موجود، اعلام و آگهی کرد و شبکه‌های شهری ملی شش‌گانه با مشخصه اقتصادی ویژه خود تعیین شدند، جایی که افزایش شهرنشینی می‌تواند متمرکز شود. داخل این شبکه‌ها، در میان دیگر موارد، بازآفرینی شهری موردی مهم است.

بازیگران محیط

در بخش چارچوب نظری اختلافها در تعادل قدرت بین بازیگران محیط‌های هلندی و اسپانیایی از راه اختلافات در سطح وضعیت رفاهی و روش دموکراسی توضیح داده شدند. در این بخش، بازیگران درگیر در بازآفرینی شهری در هر دو کشور و کارکردهای آن‌ها توضیح داده می‌شوند.

اسپانیا دارای سه سطح حکومت می‌باشد؛ دولت ملی، دولت جامعه خودمختار و دولت محلی. دولت محلی عمدتاً نقش مقدماتی (آغازگرانه) در پروژه‌های بازآفرینی برعهده می‌گیرد و بازیگر اصلی درگیر در طراحی برنامه‌های شهری و طرح‌های بازآفرینی است و اغلب رهبر و مدیر پروژه‌های بازآفرینی شهری است.

مشارکت انبوه سازان مسکن (سرمایه‌گذاران) در پروژه‌های بازآفرینی برای گسترش خانه‌ها (اقامت گاهها) بسیار ضروری است. دو نوع سازنده (انبوه ساز) فعال در بخش مسکونی اسپانیا وجود دارد: انبوه سازان عمومی و خصوصی. سازندگان بخش خصوصی بیش‌تر، واحدهای مسکونی را در بازار آزاد توسعه می‌دهند در حالی که سازندگان بخش عمومی معمولاً مسکن مرتبط با جوامع خودمختار یا شهرداری و بیش‌تر خانه‌های سازمانی را توسعه می‌دهند. برنامه‌های مسکن در اسپانیا به هر دو نوع سازندگان یارانه می‌دهند (عمدتاً از راه یارانه‌هایی مثل وام‌ها) البته، اگر خانه‌ها تجهیزات متعددی مانند فضای کف یا بیش‌ترین قیمت فروش را تکمیل کنند، شرایط این خانه‌های سازمانی، مانع از رساندن بیش‌ترین سود برای سازندگان بخش خصوصی می‌شود (پارخا، ۱۹۹۹). مواردی در قیمت‌های فروش یافت می‌شوند که حتی برای پوشش قیمت‌های زمین ناکافی هستند. بنابراین، بیش‌تر سازندگان بخش خصوصی علاقمند به توسعه‌ی این خانه‌های سازمانی نیستند. افزون بر سازندگان بخش خصوصی دیگر بخش‌های خصوصی مانند بانک‌ها یا شرکت‌های بیمه خیلی به ندرت در پروژه‌های بازآفرینی شهری در اسپانیا درگیر می‌شوند.

در نخستین فاز پروژه‌های بازآفرینی شهری در هلند سه عامل سرمایه‌گذار و بازیگر اصلی هستند؛ دولت محلی، انجمن مسکن و انبوه ساز. اگرچه درگیری دولت محلی در مسکن اجتماعی در مساعدت و همراهی مسئولیت‌های انجمن‌های مسکن کاهش یافته است، اما هنوز این بازیگر نقشی مهم در بازآفرینی شهری ایفا می‌کند. دولت محلی اغلب تصمیم می‌گیرد محلات بازسازی شوند و همیشه در ترسیم برنامه‌هایی برای پروژه‌های بازآفرینی درگیر می‌شود. در بیش‌تر پروژه‌های بازآفرینی دولت محلی نقش هدایتگر در پروژه را ایفا می‌کند. بر خلاف اسپانیا بیش‌تر خانه‌ها در مناطق احیا شده در هلند به بخش اقشار کم درآمد و متوسط شهری تعلق دارند. انجمن‌های مسکن مالک بخش بزرگی از این خانه‌ها هستند. آن‌ها در زمینه (مفهوم) بازآفرینی هلندی مهم هستند. همراه با دولت محلی انجمن مسکن اغلب آغازکننده پروژه بازآفرینی است. مالکیت انجمن‌های مسکن تا حدودی در مفهوم بازآفرینی هلندی مهم هستند. آن‌ها دانش زیادی درباره مسکن محلی دارند، در محلات پس از شروع بازآفرینی درگیرند و با ساکنان در تماس می‌باشند. از دهه ۱۹۹۰ ارتباط بین دولت و انجمن مسکن تغییر یافته است. انجمن‌های مسکن کم‌تر به وسیله دولت کنترل می‌شوند و در ترکیب فعالیت‌های بازار با وظایف اجتماعی مالکان می‌توانند به شکل نسبتاً مستقلی عمل کنند (دیلمان، ۱۹۹۶). از زمانی که انجمن‌های مسکن نمی‌توانند حمایت مالی دریافت کنند، آن‌ها به نیروهای بازار حساس‌ترند. بتازگی انجمن‌های مسکن سازمان‌هایی بزرگ‌تر با موقعیت مالی قوی‌تر شده‌اند (ون کمپن و پرموس، ۲۰۰۲). این بخش از انجمن‌های مسکن هم‌چنین، در گسترش خانه‌ها فعال‌تر شده‌اند. کارکرد انجمن‌های مسکن در مفهوم بازآفرینی شهری به عنوان آغازکننده، سرمایه‌گذار عمده و مدیر (عمدتاً با بازیگران دیگر) و هر چه بیش‌تر به عنوان انبوه ساز دیده می‌شود (بیش‌تر خانه‌های اجتماعی).

سومین بازیگر فعال (امکان‌پذیر و نه قطعی) در پروژه‌های بازآفرینی هلندی سرمایه‌گذار بخش خصوصی است. فعالیت‌های انبوه‌سازان مرتبط با توسعه، بازسازی (باز توسعه) و گه‌گاه ساختن خانه‌ها و دیگر انواع شهرک‌های واقعی است. مهم‌ترین درگیری در پروژه‌های بازآفرینی بدست‌آوردن سود است. سازندگان آگاه‌اند که تجربه بازآفرینی برای حفظ فعالیت آن‌ها در زمینه توسعه و ساختن مناطق مسکونی مهم هست. یک سرمایه‌گذار نیازمند به پذیرش و متقاعد کردن بازیگران قطعی ضروری یعنی دولت محلی و انجمن مسکن می‌باشد تا ارزش پروژه‌های بازآفرینی را اضافه کند. آنچه که (ون بومر و کی سن ترام، ۲۰۰۱) می‌گویند، عبارتند از: الف) دانش و چشم‌انداز بازار مسکن ب) سازماندهی قدرت برای تسریع فرایند ج) خلاقیت در راه حل‌ها بدست آوردن پول و دارایی د) شناسایی، تسلط و قدرت تشخیص خطرات مالی.

کارکرد انبوه‌ساز پیش‌تر به مرحله‌ای از پروژه که درگیری در آن آغاز شده، بستگی دارد. اگر آن‌ها در مراحل اولیه درگیر شده باشند، می‌توانند در طراحی برنامه‌ها سهیم باشند. همچنین، به این دلیل که آن‌ها دانش و تجربه متنوعی دارند، می‌توانند در اقدام‌های مرتبط مانند ایجاد عرصه‌های سبز و حمل و نقل در بخشی از توسعه معمول خانه‌ها (عمدتاً در بخش مالکیتی در سطوح قیمتی بالا و متوسط) درگیر باشند. از زمانی که دانش انجمن‌های مسکن مرتبط با توسعه خانه‌ها و بنیه ظرفیت مالی آن‌ها گسترش یافته، کارکرد انبوه‌ساز به گونه‌ی قطع‌ی تغییر یافته است. افزون بر کارکرد سرمایه‌گذار و انبوه‌ساز کارکرد مدیر- به‌عنوان تهیه‌کننده راه‌حل‌های خلاق در پروژه‌های بازآفرینی- برای سود و منفعت مورد انتظار مهم و با اهمیت است.

کارکرد بازیگران مقایسه شده

تشکیل و تداوم شراکت‌های عمومی - خصوصی پیش‌تر به کارکرد بازیگران در مفهوم بازآفرینی شهری بستگی دارد. بنابراین، کارکرد بازیگران در هر دو کشور مبتنی بر کارکرد آن‌ها در فرآیند بازآفرینی شهری مقایسه شده است.

از دوره‌ای سهم مسکن عمومی اسپانیا خیلی کوچک شد (البته نه به اندازه نقش و سهمی که در هلند ایفا می‌شد)، اما با این حال، انجمن مسکن در اسپانیا وجود داشت. هم در اسپانیا و هم در هلند دولت محلی - بجز- استثناءهای محدود- همیشه درگیر بوده است. روی هم رفته، در هر دو مورد دولت محلی به‌عنوان آغازکننده و هدایت‌کننده فرآیند بازآفرینی می‌تواند دیده شود. کارکرد انبوه‌ساز در هر دو کشور متفاوت است. در هلند انبوه‌سازان عمومی شبیه به آنچه در اسپانیا وجود دارند، نبود. دست‌کم هم اکنون مسکن عمومی مورد استفاده که به وسیله دولت محلی ایجاد شده باشد، وجود ندارد. چهار اختلاف اصلی بین انبوه‌سازان خصوصی در اسپانیا و هلند وجود دارد (ون بومر، ۲۰۰۲). نخستین آن‌ها "استرژژی بازار" است؛ برای حفظ فعالیت آن‌ها در زمینه توسعه و ساخت مناطق مسکونی، انبوه‌سازان هلندی به موقعیت بدست آوردن سود و منفعت در پلات‌های ساختمانی در "شهر موجود" نیاز دارند. در حالی که در اسپانیا بازآفرینی شهری و کار آینده برای انبوه‌سازان کم‌تر مرتبط هستند. اختلاف دوم با در نظر گرفتن "سازماندهی" می‌تواند دیده شود. در هلند برخی انبوه‌سازان که اهمیت شروع بازآفرینی را درک می‌کنند، بخشی ویژه برای پیشرفت‌ها در نواحی بازآفرینی اختصاص می‌دهند. برای انبوه‌سازان اسپانیایی شروع چنین دسته‌بندی معمول و رایج نیست. سوم این‌که "تنوع فعالیت‌ها" می‌تواند بیان شود؛ کارکرد انبوه‌ساز خصوصی در هلند می‌تواند متنوع‌تر از همکاران آن‌ها در اسپانیا باشد. در هلند آن‌ها می‌توانند در طراحی برنامه‌های شهری، تامین مالی پروژه، و ابزارهای مرتبط با فضای عمومی، مکان‌های تجاری، زیرساخت‌ها و

دیگر اقدامها درگیر شوند. در مقایسه با انبوه سازان اسپانیایی کارکرد آنها تنها بر توسعه خانهها متمرکز نیست و اختلاف مالی در زمینه "فاز درگیری" وجود دارد. همچنین، "کارکرد آنها می تواند متنوع تر باشد" انبوه سازان در هلند می توانند در فاز پیش تر پروژه، نسبت به همکاران آنها در اسپانیا درگیر شوند.

اختلافات بیان شده در این جا بیش تر می توانند از اختلافات در احتمالات ایجاد سود و منفعت در پروژه های بازآفرینی هلندی و اسپانیایی تشریح شوند. هدف بازآفرینی در هلند ترکیب سود مسکن در محلات می باشد و بیش تر منجر به تخریب مسکن اجتماعی و بازسازی خانه های خیلی گران تر می شود. توسعه این خانه های تازه برای انبوه سازان بخش خصوصی جذاب است. در اسپانیا خانه های اجتماعی پروژه های بازآفرینی بازسازی می شوند که مانع بدست آوردن و ایجاد سود برای انبوه سازان بخش خصوصی می شوند.

تقسیم قدرت

در اسپانیا بازیگران کمی در کار بازآفرینی شهری درگیرند. بیش تر قدرت در دولت محلی متمرکز شده است. بازیگران محیط هلندی متنوع تر هستند. افزون بر انجمن های مسکن و دولت محلی که نقشی مهم در زمینه بازآفرینی شهری هلندی ایفا می کنند، برخی از سرمایه گذاران بخش خصوصی در هلند نیز بخوبی در این کار درگیرند. همچنین، در نتیجه تمرکز دایمی قدرت ملی، قدرت انجمن های مسکن در بازیگران محیط افزایش یافته و به آنها فرصت هایی بیش تر برای توسعه نقش های بیش تر-آغاز کننده، سرمایه گذار عمده، مدیر، سرمایه گذار (انبوه ساز) در بازآفرینی شهری داده است. تقسیم قدرت بین انجمن مسکن و دولت محلی کم و بیش متعادل است. اگرچه سرمایه گذاران بخش خصوصی از قدرتی بیش تر تا زمان فعلی بهره نمی برند این امر به احتمال زیاد، افزایش یابد (ون بومر، ۲۰۰۱). تقسیم قدرت و مسئولیت ها بین بازیگران، پایه آنچه را که شراکت های عمومی - خصوصی نامیده می شوند را شکل می دهد.

مطالعه موردی شراکت های عمومی - خصوصی

پروسی وسا؛ یک شراکت پیشرونده و تدریجی در بارسلونا

در مرکز شهر قدیمی بارسلونا، یعنی محله "سیو تات ولا" بازآفرینی از سال ۱۹۸۷ یعنی زمانی که برنامه یکپارچه (جامع) نوسازی تصویب شد، رخ داد. این محله از راه مقدار فرسودگی و افزایش جمعیت متمایز بود. ساکنان با درآمد نسبتا بالا این محله را ترک کردند و به وسیله مهاجران با منابع مالی کم و ضعیف جایگزین شدند. ویژگی این بخش، ساختار شهری قرون وسطایی با مسکن

کیفیت پایین در تراکم‌های بالا می‌باشد. برنامه بازآفرینی در مورد خلق تنوع شهری، نگه داشت جمعیت در منطقه و ساخت و احیای (توان بخشی) خانه‌ها تمرکز دارد.

در سال ۱۹۸۸ که شرکت " پروسی وسا " به تکمیل و مدیریت پروژه بازآفرینی شهری " سیو تات ولا " موظف شد، توسعه ظرفیت شکل گرفت. به نظر می‌رسد " پروسی وسا " نخستین شراکت در پروژه بازآفرینی شهری اسپانیا باشد (قادرنس، ۲۰۰۱). اگرچه، این شرکت به وسیله دولت محلی کنترل می‌شد، اما آزادی شایان توجهی در مدیریت پروژه " سیو تات ولا " در اختیار داشت (ون بومر، ۲۰۰۲).

" پروسی وسا " یک شرکت نیمه عمومی است. سرمایه اولیه (۱۷ میلیون یورو) بیش‌تر به وسیله سرمایه‌های عمومی شکل گرفت (۶۱ درصد که ۵۴ درصد به وسیله دولت محلی بارسلونا و ۷ درصد به وسیله دولت اِبالتی) و ۳۹ درصد از راه سرمایه بخش خصوصی شامل (بانک‌ها، سرمایه‌گذار خصوصی شرکت SABA and EUR). در مرحله بعدی هم‌چنین، اتحادیه اروپا فرایند بازآفرینی را تامین مالی کرد. " پروسی وسا " این یارانه‌ها را بخوبی مدیریت کرد. اثبات شده است که این شرکت‌ها تنها در ریزپروژه‌ها سودآور در پروژه‌های بازآفرینی " سیو تات ولا " علاقمندند. کارکرد دیگر سرمایه‌گذاران در پروژه بازآفرینی شهری به فاز پایانی پروژه محدود می‌شود.

دولت اسپانیا متعهد شد تا این پروژه را پس از ۱۴ سال به پایان برساند. در سال ۱۹۹۹ پروسی وسا متوقف و در " سیو تات ولا " شورش به پا شد. بنابراین، شرکتی دیگر در همان زمان و با همان ساختار پروسی وسا تنظیم شد.

چشم‌اندازها و برنامه‌های اصلی برای بازآفرینی " سیو تات ولا " پیش از ایجاد پروسی وسا تنظیم و تدوین شده بودند. به این ترتیب، امکان استفاده از سیاست هم‌افزایی در جذب بازیگران گذشته ممکن نبود. این امر منجر به قدرت کم تصمیم‌گیری برای بازیگران بخش خصوصی شد و در نتیجه، قادر به تاثیرگذاری پیشرفت‌ها در منطقه نشد.

بازیگران " پروسی وسا " مانند شرکتی با امکانات قانونی دولتی و سرمایه‌گذاران اقتصادی و قراردادهایی نظیر شرکت خصوصی بودند (فون هیرن، ۲۰۰۲). بر اساس نظر " فون هیرن " دولت محلی به پروسی وسا در رسیدن به اهداف اقتصادی آن‌ها از راه تغییر قوانین و کاهش خطرات (منابع هم‌افزایی) کمک می‌کند. او انتقاد می‌کند که فرایند بازآفرینی در " سیو تات ولا"، مکانیسمی که نگرش پاسخ‌گویی به تاثیرپذیری ساکنان به سمت میراث تاریخی و سرمایه‌گذاری منابع دولتی را کنترل کند، وجود ندارد. اگرچه همکاران در این شراکت یک چشم‌انداز مشترک دارند، ولی ممکن است این بحث بوجود آید که دولت محلی می‌خواهد از سرمایه‌گذاری دولتی خارج شود.

روزته وگوما (۱۹۹۸)، تشریح می کنند که فرایند بازآفرینی "سیو تات ولا" مثالی خوب از حکمروایی چندسطحی است؛ دولت محلی در منابع مالی، تصمیم سازی و تداوم پروژه با دیگر سطوح دولت، دولت منطقه‌ای، دولت مرکزی و اتحادیه اروپا سهیم و شریک است. اگرچه ممکن است دولت محلی در بخش‌هایی از فرایند با سطوح دولتی متفاوتی سهیم باشد، اما سهم حقوق تصمیم‌گیری، هزینه‌ها و خطرات با دیگر همکاران (خصوصی یا غیردولتی) کمینه است. در بخش تئوریک شراکتی ضعیف با تمرکز شدید حقوق تصمیم‌گیری، هزینه‌ها و خطرها توصیف شد. چنین می‌توان نتیجه گرفت که در شراکت پروسه وسایع و جان‌نشینش دولت محلی از قدرت اصلی بهره می‌برد و حقوق تصمیم‌گیری، هزینه‌ها و خطرات تنها به شکل کمینه‌ای بین دیگر همکاران (خصوصی و بخش غیردولتی) تقسیم شده است. بنابراین، پروسه و یا و جان‌نشینش به عنوان یک شراکت عمومی - خصوصی ضعیف دسته بندی می‌شوند.

شراکت عمومی - خصوصی در اوترخت: قلب هوگراوها

از سال ۱۹۹۵ بازآفرینی شهری در شهر اوترخت روی ۵ محله اولویت دار (مقدم) متمرکز شده است. "نیو هوگراون" در بخش جنوبی شهر یکی از این محلات است. در سال ۱۹۹۶ برنامه‌ای که "قلب هوگراوها" نامیده شد، توسعه یافت. این پروژه جامع بازآفرینی روی مرکز خرید بزرگ و نواحی پیرامونش متمرکز شد که با فرسایش و فرسودگی کالبدی و اجتماعی روبه رو شده بود. از راه تفکیک و جداسازی محیط زندگی (هم فضاها عمومی و هم نوع مسکن) تلاش گردید تا وضعیت بهبود یابد. برنامه‌های "قلب هوگراوها" زمانی توسعه یافتند که مداخلات بازآفرینی در شهر از راه برنامه‌هایی سازماندهی شدند که "برنامه‌های توسعه محلات" نامیده می‌شدند. در راستای این رویکرد دپارتمان محلات دولت محلی، انجمن مسکن و یک توسعه دهنده خارجی روی همکاری در شراکت توافق کردند (گسترش ظرفیت). پروژه عمدتاً از راه یارانه ملی (بودجه تخصیص یافته به نوسازی شهری) (توسعه بودجه) و بیش‌تر به وسیله دیگر همکاران درگیر (منابع هم افزایی) تامین مالی شد. اگرچه بازیگران در مورد کار باهمدیگر توافق کردند، ولی نه چشم انداز مشخصی در آینده محلات و نه چشم انداز روشنی از مسئولیت‌ها تنظیم نشده بود. افزون بر این، همکاران درگیر در شراکت عمومی - خصوصی به نظر می‌رسید نسبت به تغییر و انطباق چشم اندازهای‌شان بی‌میل باشند. برای مثال، همان‌گونه که دارایی‌های آن‌ها کاملاً محاسبه می‌شد، به نظر می‌رسید اگر انجمن مسکن بکوشد تا اجرای برنامه را تا زمان ممکن به تعویق اندازد (بمنظور دریافت اجاره‌ها). هم‌زمان توسعه دهنده سعی می‌کرد تا برنامه‌ها را بمنظور امنیت سرمایه گذاران مالی تحت تاثیر قرار دهد. نبود یک برنامه شهری مشخص و تسهیم مسئولیت‌ها منجر به تاخیر پروژه و کاهش اعتماد بسیاری

از ساکنان و سرمایه گذاران شد. با این وجود، سرانجام در دسامبر ۲۰۰۳، پیشرفت قابل تشخیص بود. یک برنامه مالی عملی هم اکنون در دسترس است که مسئولیت‌های مالی، آرزوها و ایده‌های تمام همکاران درگیر را مستند کرده است.

شراکت از نوع "قلب هوگراوها" می‌تواند به عنوان یک شراکت عمومی - خصوصی دسته‌بندی شود که تقریباً قدرت و حقوق تصمیم‌گیری، هزینه‌ها و خطرات به شکلی مساوی در میان هر ضلع شراکت (دولت محلی، انجمن مسکن و توسعه دهنده) تقسیم شده است. با این وجود، شراکت با برخی مشکلات روبه‌رو بوده است و همکاران مایل به تغییر یا انطباق چشم‌اندازهای‌شان نیستند. همان‌گونه که در بخش چارچوب نظری بحث شد، وضعیت می‌تواند از راه انتقال یک سوبه توصیف شود.

حال می‌توان گفت به نظر می‌رسد که سازمان شراکت از راه تقسیم قدرت بین بازیگران درگیر متأثر است. با این وجود، یک شراکت قوی ضرورتاً منجر به یک اجرای خوب نمی‌شود. به نظر می‌رسد پروسی و سا که به عنوان یک شراکت ضعیف طبقه‌بندی شد با مشکلات سازمانی کم‌تری نسبت به شراکت مرتبط با "قلب هوگراوها" جایی که یک شراکت عمومی - خصوصی قوی شکل گرفته است، روبه‌روست.

در هلند شراکت‌های عمومی - خصوصی نسبت به اسپانیا عموماً منظم‌ترند. افزون بر شراکت‌های عمومی - خصوصی قوی شراکت‌های عمومی خصوصی ضعیف هم ایجاد شده‌اند (ببینید فون بکوون و همکاران، ۲۰۰۴). از شراکت عمومی - خصوصی ضعیف می‌توان به بازآفرینی برخی محلات اوترخت اشاره کرد.

نتیجه‌گیری

این مقاله در مورد شراکت‌های عمومی - خصوصی در فرایندهای بازآفرینی شهری متمرکز شده است. یک شراکت عمومی - خصوصی به عنوان توافق همکاری بین بازیگران خصوصی و دولتی از راه تقسیم حقوق تصمیم‌گیری، خطرات و هزینه‌ها توصیف شده است. انواع گوناگونی از شراکت‌ها (زنجیره‌ای از شراکت عمومی - خصوصی قوی تا ضعیف) تشخیص‌پذیر است: شراکتی به عنوان قوی دسته‌بندی شده که حقوق تصمیم‌گیری، خطرات و هزینه‌ها به شکلی برابر در میان تمام بازیگران درگیر تقسیم شده باشد، در حالی که در یک شراکت ضعیف این جنبه‌ها در یک بازیگر متمرکز شده‌اند.

براساس یافته‌های این مقاله می‌توان نتیجه‌گیری کرد که شراکت‌های عمومی - خصوصی‌های ضعیف اغلب در یک محیط نامتعادلی از بازیگران شبیه آنچه در اسپانیاست، شکل می‌گیرند. این‌جا

شراکت های عمومی-خصوصی یک پدیده نادر و کمیاب اند. در محیطی که توزیع قدرت بین بازیگران متعادل است، شراکت های عمومی- خصوصی قوی می توانند شکل گیرند. این مورد برای مثال در هلند جایی که شراکت های عمومی- خصوصی ها به شکلی منظم در پروژه های بازآفرینی شهری شکل گرفته اند، وجود دارد. با این وجود، در این وضعیت تشکیل یک شراکت عمومی- خصوصی قوی آشکارا و بدیهی نیست.

اختلافات بین اسپانیا و هلند با اختلافات در روش تقسیم قدرت بین بازیگران محیط مرتبط می باشد. اختلاف سطوح وضعیت رفاهی، اختلاف سنن و آداب دموکراسی و اختلافات در مفهوم کلی بازآفرینی شهری می توانند تشریح شوند.

این مقاله نشان داد که کارکردها در یک شراکت عمومی - خصوصی قوی ضرورتاً بهتر از آنهایی که شراکت ضعیف (به مقدار که سازمان با عدم توافق، تاخیر یا مشکلات دیگری روبه روست) دارند، نیستند. شراکت عمومی خصوصی ضعیف مرتبط با "سیوتات ولا" در بارسلون برای مثال، کارکرد و اجرایی بهتر از شراکت عمومی خصوصی مرتبط با "قلب هوگراوها" اوترخت داشت، جایی که یک شراکت عمومی - خصوصی قوی شکل گرفته بود. در این مقاله برخی از دلایل موافقت با شراکت بیان شده است: هم افزایی، انتقال، توسعه بودجه و گسترش ظرفیت. به بیان دیگر، درگیری "عناصر و بازیگران" بیش تر امکان دارد که منجر به تاخیر در انجام فرایند شود. این امر ممکن است دلیلی برای ترک تشکیل یک شراکت عمومی-خصوصی قوی بشمار آید.

شراکت ابزاری برای انجام و تکمیل حکمروایی شهری از جمله در پروژه های بازآفرینی است. همه بازیگران درون شراکت توافق دارند که شراکت بهترین ابزار برای رسیدن به هدف مشترک و نه پیگیری و تعقیب اهداف انفرادی است. نه تقسیم قدرت درون شراکت بلکه داشتن چشم انداز مشترک روی پروژه بازآفرینی و توافق روی تسهیم قدرت به نظر می رسد برای رسیدن به نتیجه خوب در پروژه بازآفرینی مهم باشند.

References

- Ajuntament de Barcelona [Local government of Barcelona]. (۱۹۸۹). [Revitalització urbana, econòmic i social] Urban, economical and social revilitation. [Barcelona: Primeres joruedes Ciutat Velle.
- Ajuntament de Barcelona [Local government of Barcelona] (1991). *Revitalització urbana, econòmic i social* [Urban, economical and social revilitation]. Barcelona: Segones joruedes Ciutat Velle.
- Akro, C. (1999). PPS 2000+, terugblik en toekomstperspectief [PPP 2000+, retrospect and perspective], Den Haag.

- Bailey, N. Barker, A. & Macdonald, K. (1995). *Partnership agencies in british urban policy*. London: UCL Press.
- Berenschot. (2002). *Wijkont wikkeling smaats chappijen: same nwerking sverbanden in de herstructurering [Development companies: cooperation in regeneration]*. Rapportage nulmeting [first report], Utrecht.
- Buildingbusiness. (2000). *Dossier stedelijke vernieuwing [File of urban regeneration]*., pp. 44-81.
- Ciutat, V. (2002). *Información del distrito más emblemático de Barcelona [Information of the most symbolic. district of Barcelona]*. Barcelona: el Periódico.
- Counc, F. Fraser, C. & Percy, S. (2003). *Urban regeneration in Europe*. Oxford: Blackwell Science.
- Centraal Plan Bureau (CPB). (2001). PPS: een uitdagend huwelijk, publiek-private samenwerking bij combinatieprojecten [PPP: a challenging marriage, public private partnerships in combination projects]. Den Haag: Centraal Plan Bureau.
- Dieleman, F.M. (1996). *The quite revolution in Dutch housing policy*, Journal of Economic and Social Geography 87 (3), pp. 27 -282.
- Dieleman, F.M. (1999). *Policy review: the impact of housing policy changes on housing associations: experiences in the Netherlands*, Housing Studies 14 (2), pp. 2 1-2 9.
- EARHA. (2001). *Estudi dels methodes aplicables a le politice de rehabilitació de centres urbans [Study of applied methods in the policy of rehabilitating centres]*. Barcelona: Diputació de Barcelone.
- Elander, I. (2002). *Partnerships and urban governance*, International Social Science Journal 4 (2), pp. 191-204.60
- Friedrichs, J. & Vranken, j. (2001). European urban governance in fragmented societies. In: H.T. Andersen & R.Van Kempen (Eds.) *Governing European cities. Social fragmentation, social exclusion and urban governance*, pp. 19-40. Aldershot: Ashgate Publishing Limited.
- Hastings, A. (1996). *Unravelling the process of 'partnership' in urban regeneration policy*, Urban Studies 33 (2), pp. 2 3-268.
- Instituto Nacional de Estadística (INE) .(2001). *Censos de vivienda 2001 [Census of dwellings 2001]*. Madrid: INE. Kei Kennis centrum stedelijke vernieuwing (2001), *Verslag KEI-Atelier 'Martpartijen' [Report of KEI-workshop 'Private parties]*, Rotterdam.
- Kooiman, J. (1993). *Modern governance: new government-society interactions*. London: Sage.
- Kruythoff, H.M. & Baart, B. (1998). *Towards undivided cities in Western Europe. New challenges for urban policy*. Delft: Delft University Press.

- Kruythoff, H.M. Pareja Eastaway, M. (2000). *Sociaal beleid in een kopersmarkt [Social policy in a ownersmarket]*, Tijdschrift voor de volkshuisvesting 3, pp. 29-34.
- Mackintosh, M. (1992). *Partnership: issues of policy and negotiation*, Local Economy (7), pp. 210-224.
- Masser, I. (1986). *Some methodological considerations. In: I. Masser & R. Williams (Eds.) Learning from countries*. Norwich: Geo Books.
- Ministerie Van VROM [Ministry of Housing, Spatial Planning & Environment] (1997). *Nota Stedelijke Vernieuwing [Memorandum on Urban Renewal]*. The Hague: Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM [Ministry of Housing, Spatial Planning & Environment] (1998). *Woningbehoefte Onderzoek 1998 [Research on the need of dwellings]*. The Hague: Ministerie van VROM.
- Navarro, V. (2000). *Globalización económica, poder político y Estado del bienestar [globalisation of economics, political power and welfare situation]*. Barcelona: Ariel Sociedad Económica.
- Nijkamp, P. Van der Burch, M. & Vindigni, G. (2002). *A comparative institutional evaluation of public-private partnerships in Dutch urban land-use and revitalisation projects*, Urban Studies 39 (10), pp. 186 -1880.
- NIROV. (2001). *Samenwerking geslaagd?!, [Cooperation succeeded?!] a report of the NIROV-conference on Building and Living*, June 13th 2001.
- Pareja, M. (1999). *The metropolitan region of Barcelona as an example of urban network. An analysis regarding residential migrations and the housing market*. Barcelona: University of Barcelona.
- Pareja, M. & Tapada, T. (2001). *Housing imaginations*, HSA Conference Cardiff.
- Pareja, M. San Martín, I. (2002). *The tenure imbalance in Spain: the need for social housing policy*, Urban Studies 39 (2), pp. 283-29 .
- Pareja, M. Tapada, T. Van Boxmeer, B. & Garcia, L. (2003). *Large housing estates in Spain. Overview of developments and problems in Orcasitas, Simancas, Trinitat Nova and Sant Roc*. Utrecht: Utrecht University.
- Pareja, M. Tapada, T. Van Boxmeer, B. & Garcia, L. (2004). *Large housing estates in Spain. Policies and practices* Utrecht: Utrecht University.
- Priemus, H. (1995). *How to abolish social housing? The Dutch case*, International Journal of Urban and Regional Research 19 (1), pp. 14 -1 .
- Priemus H. (1996). *Recent changes in the social rented sector in the Netherlands*, Urban Studies 33 (10), pp. 1891-1908.
- Quaderns. (2001). *Jornada sobre rehabilitació de centres urbans, edificis i habitatges [Conference on rehabilitació of urban centres, buildings and dwellings]*. Sitges.

- Remkens, J.W. & Pronk, J. (2000). Mensen-wensen-wonen. Nota Wonen in de 21e eeuw [People-wising-living, Memorandum on housing in the 21ste century]. The Hague: Ministerie van VROM.
- Rhodes, R.A.W. (1986). Power dependence. Theories of central-local relations. A critical reassessment. In: M. Goldsmith (Ed.) New research in central-local relations. Aldershot: Gower.
- Rosetti, N. & Gomà, R. (1998). Análisis de una política de regeneración urbana: el caso de Ciutat Vella (Barcelona) [Análisis of an urban regeneration policy: the case of Ciutat Vella (Barcelona)]. In: B. Brugué & R. Gomà (Eds.) Gobiernos locales y políticas públicas. [Local governments and public policy]. Barcelona: Editorial Ariel, S.A.
- Stichting Bouwresearch (SBR). (2001). Publiek-private samenwerking in binnenstedelijke gebieden [Public-Private partnerships in downtown areas]. Rotterdam: SBR.
- Stone, C.N. (1989). Regime politics: governing Atlanta, 1946-1988. Lawrence: University Press of Kansas.
- Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV). (1999). Herontwikkeling naoorlogse wijken [Redevelopment of neighbourhoods built after the Second World War]. Rotterdam.
- Van Beckhoven, E. Van Boxmeer, B. & Garcia Ferrando, L. (2004). Local participation in Spain and the Netherlands. In: R. Van Kempen, S. Hall, I. Tosics & K. Dekker (Eds.) Large housing estates in Europe. Policies, practices and visions for sustainable neighbourhoods and cities.
- Van Beckhoven, E. Van Boxmeer, B. & Van Kempen, R. (2004). Partnerships in problem neighborhoods: success or failure? A case study in Utrecht: the Netherlands. Paper presented on City Futures Conference in Chicago, 8-10 July 2004.
- Van Boxmeer, B. (2001). Wijken voor de toekomst [Neighbourhoods for the future]. Eindhoven: Technical University (Master thesis).
- Van Boxmeer, B. (2002). Urban regeneration in Spain and the Netherlands, a comparison concerning housing market, policy and actors. Barcelona: University of Barcelona. Published at: www.kei-centrum.nl
- Van Kempen, R. & Priemus, H. (2002). Revolution in social housing in the Netherlands: possible effects of new housing policies, *Urban Studies* 39 (2), pp. 237-253.
- Von Heeren, S. (2002). La remodelación de Ciutat Vella, un análisis crítico del modelo Barcelona [the regeneration of Ciutat Vella, a critical análisis of the Barcelona model]. Barcelona: Veïns en Defensa de la Barcelona Vella.
- www.regering.nl visited in April 2004
- www.cbs.nl visited in July 2004

