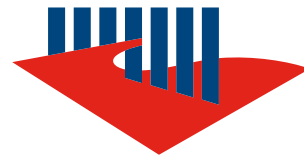


VERDIENMOGELIJKHEDEN

cahier gebiedsontwikkeling



NEDERLANDBOVENWATER

Peter van Rooy

IK HOOR EN VERGEET. IK ZIE EN HERINNER.
IK DOE EN BEGRIJP.

Confucius (551-479 voor Christus)

Inhoud

5	Voorwoord
9	1. Inleiding
11	2. Verdienmogelijkheden
34	3. Conclusies
35	4. Aanbevelingen
38	5. Reflectie
44	6. NederLandBovenWater
48	Colofon



!?, Leonid Sokov, New York, 1996.

Voorwoord

Op verzoek van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is vanuit het innovatieprogramma NederLandBovenWater een verkenning van nieuwe verdienmogelijkheden bij gebiedsontwikkeling verricht. De crisis heeft tot ernstige stagnatie geleid. Omdat belangrijke actoren risico's anders beleven dan voorheen, zijn plannen in de ijskast beland. Stagnatie leidt tot verliezen voor de gehele Nederlandse samenleving. Daarom het verzoek om na te denken over nieuwe arrangementen, die tot voor iedere betrokkene tot rendabele praktijken leiden.

Het resultaat is vervat in dit cahier en bevat een waaier met ideeën. Geen nieuwe gasbel, geen goudader, wel te behalen winst door vernieuwing op raakvlakken tussen sectoren. Het Senseo-effect, als vruchtbaar gebleken kruisbestuiving tussen een koffieboer en een apparatenproducent, ligt ook op ruimtelijk vlak binnen handbereik. Tenminste, als we willen en er de condities voor creëren.

De verkenning is tevens een groei-briljant op weg naar de afrondende bijeenkomst van NederLandBovenWater-III, op 12 december 2012. Ieder kan er morgen mee aan de slag. In praktijken zal blijken waar mogelijkheden en

onmogelijkheden liggen en waar aloude systemen moeten worden aangepast. Laten we de handschoen oppakken en niet op elkaar wachten. Dat laatste leidt tot nog meer maatschappelijke schade, en dat mogen we ons niet langer permitteren. Ik doe aan allen de oproep om zó veel durf op te brengen en ons risicoruimte te gunnen, dat veel gaat lukken maar ook wel eens een toepassing mag falen. Daarvan kunnen we leren voor volgende stappen.

Het bedenken en benutten van nieuwe en eerder niet beproefde verdienmogelijkheden is één van de systeemveranderingen binnen het programma. Voor de kenners gaat het om SV-1: gebieds-exploitatie als verdienmodel. Omdat NederLandBovenWater met recht een programma kan worden genoemd, zorgt de systeemverandering voor aanvaardbare omgang met ontembare problemen. In het bijzonder door het productief verbinden van schalen en het daadwerkelijk opereren in netwerken. Waar de nabije toekomst vraagt om nieuwe allianties tussen bestaande sectoren, zijn culturele veranderingen binnen instituties en sociale innovaties noodzakelijk. De spanning tussen verticale institutionele verbanden en horizontale menselijke verbanden zal blij-

ven bestaan, vandaar het ontembare. We zullen er mee moeten leren omgaan. Deze noodzaak tot verandering geldt ook de traditionele overheden, die in het verleden hebben aangetoond met verve netwerken te kunnen vernietigen en horizontale samenwerking ongedaan te maken.

De inhoud van dit cahier is ontsproten uit het brein van ervaren professionals. Ook de auteur is al een kwart eeuw werkzaam in wat voorheen ruimtelijke ordening heette. Zonder afbreuk te willen doen aan de kwaliteit van de inhoud, hoop ik op nieuwe generaties bestuurders en managers die het fundamenteel anders en slimmer aanpakken. Om dit te bewerkstelligen loopt binnen NederLandBovenWater een traject voor en door Young Professionals. Dit onderdeel van het programma intrigeert in hoge mate. Jonge mensen, die van nature overbruggend netwerken, zijn wellicht onze belangrijkste verdienmogelijkheid, samen met ouderen die wijsheid voorleven.

Roel in 't Veld
Voorzitter Stichting
NederLandBovenWater

'Subsidie geen goede r&d-prikkel'

Minister Verhagen geeft Food Valley weinig hoop op geldstromen

Van Kesteren



Minister Verhagen bezoekt de Universiteit Wageningen. Foto: HET

DTZ: overheid moet sturen bij leegstand kantoorsector

'Sector moet € 5 mrd afschrijven'

Aanbestedingswet belemmert innovatie

via Roelofs

Begin juli is het voorstel voor een nieuwe Aanbestedingswet naar de Tweede Kamer gestuurd. De wet is een gezonde kans. De huidige aanbestedingswet is niet door verbeterren. huidige aanbestedingspraktijk richt zich door een gebrek aan professionaliteit bij de aanbesteding op. Aanbestedende diensten hebben vaak formele en rigide procedures en snelle technologische ontwikkelingen vragen om flexibiliteit en een nauwe samenwerking tussen opdrachtgever en opdrachtnemer.

Minder concurrentie Geen innovatie

Aanbestedende diensten (AD) die ICT-bedrijven zijn extreem duur. Dit kan worden voorkomen door de aanbestedingswet te wijziggen. De huidige wet is te rigide en formele. Dit kan worden voorkomen door de aanbestedingswet te wijziggen. De huidige wet is te rigide en formele.

Kamermeerderheid wil behoud crisiswet

De Kamermeerderheid wil behoud crisiswet. Dit kan worden voorkomen door de aanbestedingswet te wijziggen. De huidige wet is te rigide en formele.

'Productie van voedsel moet sterk omhoog'

Groeiplan Almere loopt fout

Grote vraagtekens bij grootschaligheid woningbouw en aanleg infrastructuur

Van Kesteren



Gezamenlijk plan van de banken

Hypotheek altijd mét aflossing

AMSTERDAM - Als het aan de banken ligt, moet een woningkoper in de toekomst minstens de helft van het aankoopbedrag betalen in aflossing.

conomie & Politiek 3

Hsl-exploitant Fyra op rand van financiële afgrond

Hsl-exploitant Fyra op rand van financiële afgrond. Dit kan worden voorkomen door de aanbestedingswet te wijziggen. De huidige wet is te rigide en formele.

Strengere eisen aan energiebesparing

Strengere eisen aan energiebesparing. Dit kan worden voorkomen door de aanbestedingswet te wijziggen. De huidige wet is te rigide en formele.

Energiezuiniger Rol van de overheid

- De rol van de overheid is belangrijk bij het stimuleren van energiebesparing. Dit kan worden voorkomen door de aanbestedingswet te wijziggen. De huidige wet is te rigide en formele.

Schep nieuwe verdienmodellen

Een creatief en goed business- en verdienmodel is nog een onderbelichte groeimotor

Actualiteit voorjaar 2011

Toenemende demografische krimp, nu al in een derde van gemeenten.

Scherpere regionale verschillen, waarbij het voorzieningenniveau meer bepalend wordt.

Geleidelijker overgangen tussen stedelijke dorpen en landelijke steden met daartussen forensen.

Er staan 200.000 woningen te koop, waarvan een derde meer dan een jaar.

Leegstand van commercieel vastgoed lokaal tot 30% en deels structureel.

De komende jaren naar verwachting een bescheiden stijging van de koopkracht.

Hogere bouwkosten door prijzen van grondstoffen, energienormen en bouwbesluiten.

Bij binnenstedelijk bouwen geldt gemiddeld per woning een exploitatietekort van € 10.000.

Buitenstedelijk bouwen vergt in de regel overheidsinvesteringen in infrastructuur.

Gemeentelijke grondexploitaties duiken in rode cijfers.

Ontwikkelaars worstelen met grond en vastgoed op hun balans.

Accountants dwingen in kader van Basel-3 tot snelle afwaardering van vele miljarden.

Banken staan continu voor het dilemma van herfinanciering van grond.

Banken moeten hun solvabiliteit versterken in het kader van Basel-3.

Corporaties hebben minder investeringscapaciteit en staan voor nieuwe wetgeving.

Beleggers, waaronder pensioenfondsen, zoeken continuïteit in reëel rendement.

Particulieren gaan voor koopjes of investeren in realisatie van hun woondroom.

Particulieren hebben voor 300 miljard aan spaargeld uitstaan bij Nederlandse banken.

Voor particulieren vermindert de leencapaciteit als gevolg van strengere normen.

Het rijk staat voor een langjarige en wellicht structurele bezuinigingsoperatie.

De positie van Nederland vereist sterke steden en internationaal onderscheidende kwaliteiten.

1 Inleiding

Historie

In Nederland is in 1606 het eerste aandeel uitgegeven. De aandeelhouder nam letterlijk deel aan een onderneming waar hij vertrouwen in had. De onderneming kon met het vertrouwenskapitaal ondernemen. Het is het begin van de VOC, 's werelds eerste multinational. Het heeft ons land zoveel welvaart gebracht dat we er nu nog de vruchten van plukken. Het ging pas mis toen door corrupties en zelfverrijking het vertrouwen omsloeg in wantrouwen. Ook Nederland raakte in een spiraal van economische recessie en armoede, die decennia aanhield. Pas rond 1820 zijn we met krachtige investeringen in spoorwegen en kanalen langzaam uit het dal gekropen. De erop volgende industriële revolutie bracht opnieuw economische bloei. Rond 1870 werden we meegedogen in een opeenvolging van recessies in de landen om ons heen. Landarbeiders zonder enig vooruitzicht en gehuisvest in stallen, trokken naar de steden. Daar was het amper beter. Door massawerkloosheid was het bikkelen om een boterham. Grondprijzen raakten in een vrije val. Wederom zijn we de stagnatie met investeringen in infrastructuur te boven gekomen. Het maakte massamobiliteit en massacommunicatie mogelijk. De crisis rond de Tweede Wereldoorlog hebben we met wegebouw én woningbouw achter ons kunnen laten. Rode draden door de eeuwen zijn de ontwikkelkracht van infrastructuur, demografische groei, particulier initiatief en Nederlanders die blind gaan voor Nederland.

Situatie

Weliswaar zonder armoede, is thans wederom sprake van een financieel-economische crisis. Het decennia lang ingesleten systeem van departementale miljardensubsidies in woningbouw, waterbouw, infrastructuur, natuur, et cetera werkt niet meer als gevolg van publieke tekorten en het inzicht dat we als subsidieverslaafden kansen onvoldoende benutten. Op gemeentelijk niveau hapert de grondexploitatie.

Deze belangrijke bron van inkomsten is omgeslagen in een dossier van financiële zorgen. Ook provincies, waterschappen en woningcorporaties maken in financiële zin een pas op de plaats (zie kader Actualiteit voorjaar 2011). Tegenover deze publieke tekorten staat een particulier bezit van honderden miljarden en behoren onze pensioenfondsen tot de rijkste der aarde. Per saldo zijn we (nog) een rijk land, maar haperen geldstromen zodanig dat ruimtelijke investeringen steeds verder achter de noden aanlopen. Anders dan bij de vorige crises is sprake van demografische stabiliteit, uiterst mondige particulieren en kenniswerkers die moeiteloos meebewegen met winnaars van een snoeiharde mondiale concurrentie om kapitaal, kennis en kwaliteit. In grote delen van de samenleving bestaat overtuigende behoefte aan individuele en collectieve zelfredzaamheid. Investeren in infrastructuur kan ditmaal niet meer dan een aspect van de oplossing zijn. Veel meer muziek kan klinken uit het ontkokeren van sectoren en beleidsvelden. Binnen kokers wordt geoptimaliseerd en geïntegreerd, terwijl de ware winst ligt op de raakvlakken. Vrees voor verlies van belangen en homogene netwerken houden de kokers nog gesloten, sommige als oesters. Sectorale subsidies hebben deze ingetogenheid jarenlang ondersteund en daarmee innovaties in de kiem gesmoord.

Onderzoek

Vanuit het innovatieprogramma NederLandBovenWater is aan de hand van talloze sectorale en intersectorale gesprekken en werksessies onderzocht waar nieuwe verdienmogelijkheden liggen. Per verdienmogelijkheid zijn kansen, dilemma's, beleidsimplicaties en waar mogelijk goede voorbeelden gegeven. Aanvankelijk is geprobeerd om de verdienmogelijkheden in categorieën in te delen: als vliegwiel potentieel van zeer groot belang, groot belang of van belang. Tijdens deze exercitie bleek spoedig dat geen van de onderzochte verdienmogelijkheden een alternatief kan vormen voor het vastgoed in de project- en gebiedsontwikkelingen tot 2008. Vastgoed was in die tijd dé grote aanjager. De dominantie was zelfs

zo groot dat de aanvankelijke breedte van gebiedsontwikkeling vooral door ontwikkelaars is versmald tot VINEXT, opvolger van VINEX met 650.000 nieuwe woningen. Vele anderen zijn meegegaan in deze vernauwing van gebiedsontwikkeling. De immense verdien capaciteit leek oneindig, waardoor de risico's als nihil werden gepercipieerd. Van deze zeepbel met financiële hefboomwerkingen ('leverages') ervaren we de pijnlijke consequenties. Partijen die hebben ingezet op VINEXT komen nu van een koude kermis thuis. Anno 2011 gaat er mogelijk meer geld om in kinderopvang dan in nieuwbouw. De nieuwe verdien capaciteit schuilt niet zo zeer in één of enkele alternatieven voor vastgoed als wel in de kruisbestuiving tussen sectoren. Nieuwe verdien mogelijkheden liggen vooral daar. In innovaties op het niveau van concepten, systemen en producten. De perspectieven en de maatschappelijke betekenis van combinaties treden in bestaande praktijken soms voorzichtig aan het daglicht. Overtuigende voorbeelden van omdenken over ruimte zijn in Nederland echter nog zeer beperkt. Toch zijn die nodig om de sectorale spelers uit hun kokers te krijgen. Als dat immers meer loont dan verdere optimalisaties binnen de eigen koker, is blijven zitten waar je zit geen optie meer. Intersectorale samenwerkingsverbanden en integrale gebiedsexploitaties worden dan de norm.

Toepassing

Voor het beproeven van nieuwe verdien mogelijkheden zijn gesprekken gevoerd met houders van illustratieve praktijken. Zij staan klaar om hun gebied hiervoor open te stellen. De hierna voorgestelde praktijken representeren de volle breedte van gebiedsontwikkeling. Variërend van binnen- en buitenstedelijke woningbouw tot infrastructuur, water, landbouw en landschap. Voor het welslagen van toepassingen, waar in korte tijd veel moet gebeuren, verdient het aanbeveling per gebied één (onafhankelijke) gebiedscommissaris aan te stellen. Hij of zij heeft de bevoegdheid eventueel niet regionaal overbrugbare obstakels, naar verwachting vooral in de sfeer

van regelgeving door het rijk, onmiddellijk voor te leggen aan de top van betrokken ministeries. Verder is een vliegende brigade voor kennis en kunde aanbevelenswaardig, wetende dat de voor de beoogde verandering noodzakelijke praktijkdeskundigheid dun is gezaaid. De vliegende brigade is het oliemannetje voor de thans mankerende motor. Tegelijkertijd kan de vliegende brigade al doende reflecteren en vanuit de toepassingen anticiperen op contemporaine wet- en regelgeving, zoals een fundamenteel ander omgevingsrecht.

Perspectief

Met slimme toepassingen van verdien mogelijkheden kunnen we in de praktijk tonen waar ons ondernemerschap en onze inventiviteit ook in de 21ste eeuw toe in staat zijn. Met dezelfde middelen kunnen we zoveel meer bereiken. Waar ook andere landen nog zoekend zijn, kunnen we in Nederland tonen dat we ook voor ruimtelijk economische innovaties een wereldlaboratorium zijn. In lijn met bewezen kwaliteiten op het vlak van waterbouw, landbouw, logistiek, architectuur, design en life sciences. Met waar nodig vrijstelling voor regelgeving uit een definitief achter ons liggend tijdperk, zijn de praktijken versnellingskamers waar we kunnen uitvinden hoe het anders kan. Passend binnen de dynamiek en de expansie van de 21ste eeuw, iets dat meer vraagt dan gepalaver over visioenen. We kunnen nu tonen hoe het ook kan, in plaats van blijven zeggen hoe het zou moeten. Succesvolle voorbeelden zijn goed voor de betreffende gebieden, voor Nederland en voor Europa. Voor het manifesteren van ons innovatief vermogen en ruimtelijk ondernemerschap wordt bij voorkeur jaarlijks een internationaal congres georganiseerd in één van de gebieden. Op zo'n 'testimonial day' tonen we de wereld wat we hebben bereikt en wat op stapel staat te gebeuren. Het ruimtelijk dossier is bij uitstek geschikt om onze nieuwe dynamiek tastbaar te maken en verdere impulsen te geven aan een ondernemende mentaliteit.

Praktijken

- 1. De Beerze, Noord-Brabant.** Realiseren van groene verbindingen zonder de klassieke rijkssubsidies. Landschap en natuur als leefbaarheidsdrager voor omringende stedelijk mozaïek en aanjager voor lokale vrijetijdseconomie en nieuwe landbouw in Brabant. Kansrijke verdien mogelijkheden: groenaandelen en streekrekening.
- 2. Eiland van Schalkwijk, Houten.** Keren van oprukkende stadsrandenproblematiek in een nog open groene ruimte in het Utrechtse hogedrukgebied. Omgaan met private en particuliere grondposities en de noodzaak van passende ontwikkeling in relatie tot landbouw, natuur en cultuurhistorie. Kansrijke verdien mogelijkheden: groenaandelen en uitzichtrecht.
- 3. Hoboken, Rotterdam.** Verbeteren van de binnenstedelijke economie van Rotterdam als derde motor van Nederland. Bieden van woonperspectief voor hoogopgeleiden die er wel werken maar niet wonen, keren van krimp en benutten van kennis en cultuur als kassa's voor het gebied. Kansrijke verdien mogelijkheden: cultuur en onderwijs.
- 4. Landelijk Strijp, Brainport Eindhoven.** Verbeteren van het investeringsklimaat van de tweede economische motor van Nederland en creatie van een campus voor bedrijven in innovatieketens. Jongleren met programmatische samenhang en gefaseerde realisatie in projectverband. Kansrijke verdien mogelijkheden: energieproductie en gebiedsaandelen.
- 5. Ooijen Wanssum, Limburg.** Ombuigen van kwaliteitsverlies door krimp naar toevoegen van nieuwe waarden. Benutten van kansen voor 'Toscane om de hoek', zonder omliggende plaatsen leeg te trekken. Particuliere investeerders kloppen al aan de deur (zie kader). Kansrijke verdien mogelijkheden: recreatie en waterveiligheid.

- 6. Oostelijke Langstraat, Noord-Brabant.** Verbeteren van A59 in nauwe samenhang met het investeringsklimaat en het woonklimaat in de nijverheidsregio tussen Den Bosch en Waalwijk. In navolging van de A59-oost, als eerste PPS voor weginfrastructuur met een DBFM-contract in 2003, wordt ingezet op innovatieve financiering, ook door gebruikers van gebied en weg. Kansrijke verdien mogelijkheden: infrastructuur en mobiliteit.
- 7. Overijsselse Vecht.** Regionaal economisch ontwikkelen door multifunctionele herinrichting van de Vecht. Water en natuur zijn aanjagers voor vrijetijdseconomie, landbouw en energieproductie. Met nieuwe coalities ontstaan nieuwe perspectieven. Kansrijke verdien mogelijkheden: beheer en waterveiligheid.
- 8. Rijnenburg, Utrecht.** Doorbreken van traditioneel denken over uitleg in de zuidwestelijke oksel van de A2-A12. Ondanks de onbetwiste toplocatie van Nederland gaat het klassieke spel uit de tijd van publieke maakbaarheid en private grondposities niet lukken. Kansrijke verdien mogelijkheden: grondsaldering en mobiliteit.
- 9. Watergraafsmeer, Amsterdam.** Met amper ontwikkelgelden toch doorontwikkelen van de binnenstedelijke diepe droogmakerij, voor Amsterdam van groot economisch en sociaal belang. Uitdaging in beheerintegratie en nieuwe vitale coalities. MKB trappelt van ongeduld om allianties te sluiten (zie kader). Kansrijke verdien mogelijkheden: beheer en bouw.
- 10. Zuidwestelijke delta.** Verbinden van een internationaal tot de verbeelding sprekende wateropgave aan economische vitaliteit van de regio's. Na tientallen jaren van studie en discussie is het nu tijd voor daden. Kansrijke verdien mogelijkheden: tijdelijke bestemmingen en waterveiligheid.

Voorbeeld Ooijen Wanssum

Ooijen Wanssum ligt op de as Eindhoven-Venlo. Tot de overstromingen van de Maas in 1995 had de Oude Maasarm tussen Ooijen en Wanssum een cruciale functie in de afvoer van waterpieken op de Maas. Door ‘tijdelijke’ afsluiting van de tien kilometer lange Maasarm met kades, is sinds 1996 sprake van een flessenhals. Omdat de Oude Maasarm vroeg of laat weer zal moeten meestromen, is 1700 hectare ruimtelijk voor onbepaalde tijd gereserveerd voor water. Het vergunningenregime is er zeer streng en zet het op zichzelf al krimpgevoelige gebied planologisch op slot. Bewoners en MKB-ondernemers voelen zich dubbel gepakt. Zij kunnen zelf geen kant meer op voor de veiligheid van andere gebieden, tot vijftig kilometer stroomopwaarts. Als het rijk de klassieke middelen voor dijken en kades ruimtelijk inzet, legt de regio er vijftig miljoen bij. Het planologische slot kan dan weer van het gebied en bewoners en ondernemers krijgen eindelijk duidelijkheid, ook zelf waterveiligheid en weer toekomstperspectief. Het panorama van ‘Toscane om de hoek’ ligt dan binnen bereik. Voor vermogende particulieren is dit panorama zo attractief dat zij bij de gemeenten al hebben aangeklopt voor de waterneutrale bouw van moderne kastelen met woonwerkfuncties. Ook recreatieondernemers staan klaar om in het gebied te investeren. En dat in een krimpregio, waar scholen en banken aan het wegtrekken zijn. Investeringsin waterveiligheid zijn zo een kans voor ruimtelijke economie en recreatie, terwijl de waterveiligheid er zeker op lange termijn alleen maar op vooruit gaat.

Gebiedsontwikkeling Ooijen Wanssum is in het advies van de Commissie Dekker expliciet genoemd als mogelijke koploper van een gebiedsconcessie. Deze samenwerkingsvorm kan de markt uitdagen om langjarig maximaal maatschappelijk rendement te behalen met publieke (vooral waterveiligheid) en private (haven Venray, containeroverslag, agrobusiness, veevoederbedrijven, recreatie) investeringen.

Voorbeeld Watergraafsmeer

Watergraafsmeer is een karakteristiek deel van Amsterdam met 25.000 bewoners. Het stadsontwerp is cultuurhistorisch waardevol en deels zelfs monumentaal. Het gebied is vanaf het Amstelstation onmiddellijk herkenbaar als diepgelegen droogmakerij op vijf meter beneden zeespiegel. Dit verklaart het relatief forse aantal klachten over grondwater in en om woningen en bij bewoners langs de dijk zorgen over hun waterveiligheid. De wijk kent een grote diversiteit aan bedrijvigheid. Meest bijzonder is één van de belangrijkste internetknooppunten van West-Europa. Het beheer van de openbare ruimte is in handen van Stadsdeel Oost en Waternet. Jaarlijks is met ruimtelijk beheer van de Watergraafsmeer een bedrag gemoeid van tien miljoen. Het gebied staat voor een kwaliteitstransformatie: verdichting met woningen met behoud van het open groene karakter van de wijk en meer ruimte voor waterberging. En dat met zeer beperkte publieke investeringsmiddelen. Toepassing van innovaties en het smeden van nieuwe allianties maken op de beheerkosten een besparing mogelijk van tien procent. In dat geval komt er jaarlijks een miljoen vrij voor de gebiedstransformatie van deze wijk. Het is weliswaar een bescheiden bedrag, maar op de schaal van Nederland ligt er zo een potentieel voor wijken in de richting van een miljard. Uitgangspunt is dat het gebied centraal staat en niet zoals gebruikelijk de kerntaken en budgetten van verantwoordelijke partijen. In lijn hiermee is door overheden een open proces gestart met bewoners, ondernemers en kennisinstellingen. Vooral het MKB loopt warm voor de nieuwe benadering. Tientallen ondernemers denken actief mee en komen gezamenlijk met verrassende oplossingen voor meervoudig ruimtegebruik, zonder dat het overheden meer gaat kosten. Hierbij zou eenduidiger en eenvoudiger regelgeving voor bijvoorbeeld waterwonen enorm helpen.

2 Verdienmogelijkheden

Beheer

Bestemmingsheffing

Bouw

Cultuur

Delfstoffenwinning

Energiebesparing

Energieproductie

Erfpacht

Functieflexibiliteit

Garantiefonds

Gebiedsaandelen

Groenaandelen

Grondsaldering

Infrastructuur

Mobiliteit

Ondergrond

Onderwijs

Parkmanagement

Recreatie

Retail

Sport

Stadslandbouw

Streekrekening

Tijdelijke bestemmingen

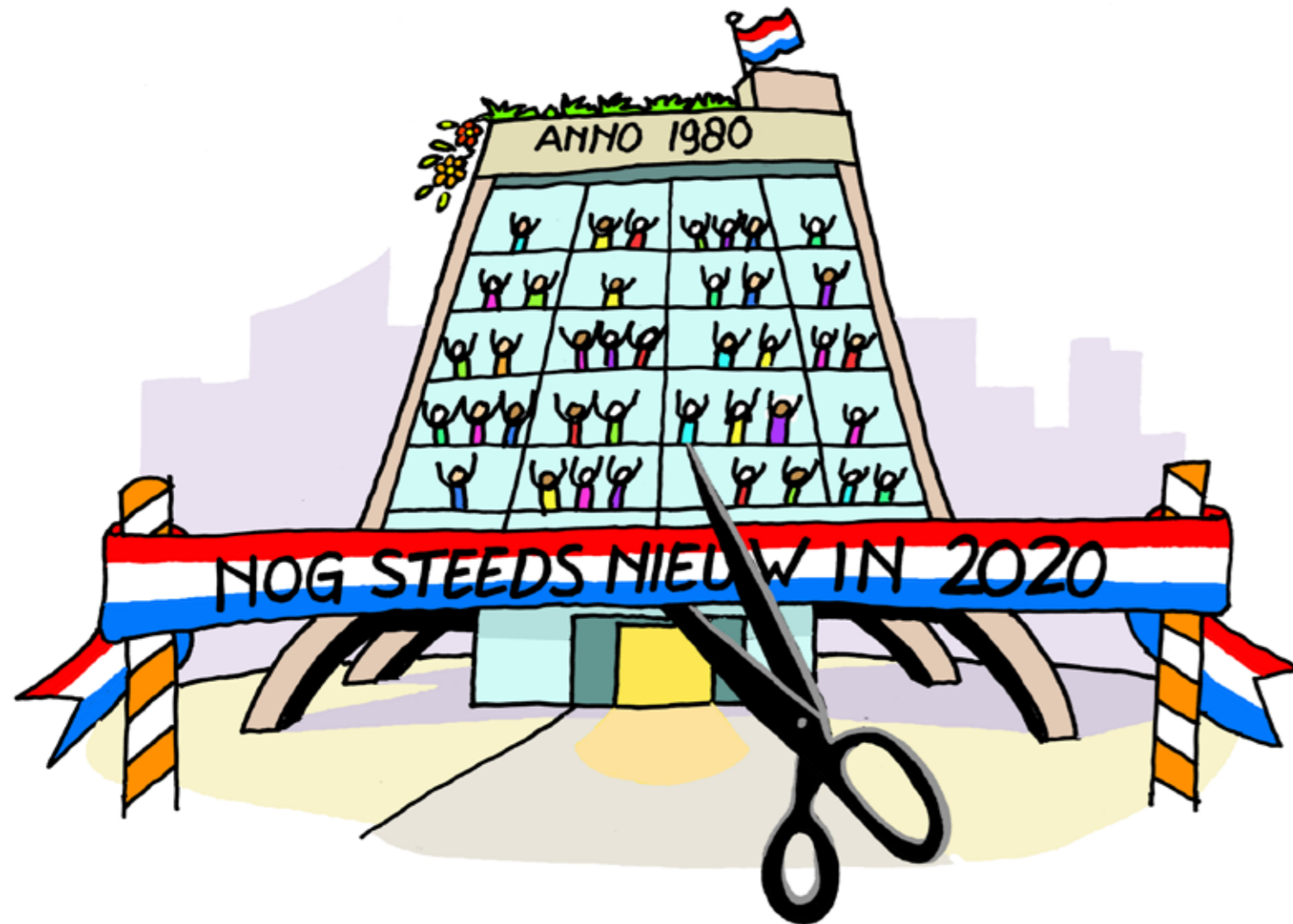
Uitzichtrecht

Vereniging van Eigenaren

Waterheffingen

Waterveiligheid

Zorg



Beheer

Kans: meer dan 99% van onze ruimtelijke inrichting bestaat al. Jaarlijks komt daar minder dan 1% bij. In een tijd van minder geld en meer opgaven is doorontwikkeld beheer een manier om geleidelijk kwaliteit toe te voegen.

Dilemma: een strakke organisatorische en financiële scheiding tussen beleid, realisatie, beheer en onderhoud. Verder is beheer bij bestuur en politiek weinig sexy, waardoor buitenproportioneel veel aandacht naar nieuwe ontwikkelingen uitgaat.

Beleidsimplicatie: meer aandacht voor de levenscyclus van gebouwen, infrastructuur en publieke ruimten. Doorbreken van de dominantie van beleid en kantelen naar beheerondersteunend beleid. Tevens meer waardering voor de kennis die nodig is om verbindingen tussen beleid, realisatie, beheer en onderhoud betekenis te geven. Gebiedsconcessies conform het advies van de Commissie Dekker kunnen hierbij helpen.

Voorbeeld: pogingen tot doorontwikkeld beheer in Overvecht, Utrecht.

Bestemmingsheffing

Kans: door winst bij bestemmingswijziging van grond te belasten, krijgt de 'cash flow' bij gemeenten een impuls en worden prijsopdrijvende grondspeculaties getemperd. Wetende dat de grondwaarde voor ruim veertig procent wordt bepaald door de nabijheid van voorzieningen, parken en cultuur (Centraal Planbureau, Stad en land, 2010), is een bestemmingsheffing voor gemeenten een extra stimulans om kwaliteiten toe te voegen.

Dilemma: grondpolitiek is in Nederland licht ontvlambaar. Alleen al in de 20ste eeuw zijn er drie kabinetten over gevallen.

Beleidsimplicatie: betrekken van deze verdienmogelijkheid in een totaaloplossing voor stagnatie in het woonsysteem (woningmarkt) en het commercieel vastgoed. Uitwerking van bestemmingsheffing vereist alertheid op onbedoelde perverse siteiten, zoals gemeenten die om reden van inkomsten meer (doen) bouwen dan waar vraag naar is.

Voorbeeld: in Groot-Brittannië bestaat 'creaming off betterment' en in Spanje vloeit een vast deel van de bestemmingswinst in de kas van de regio.

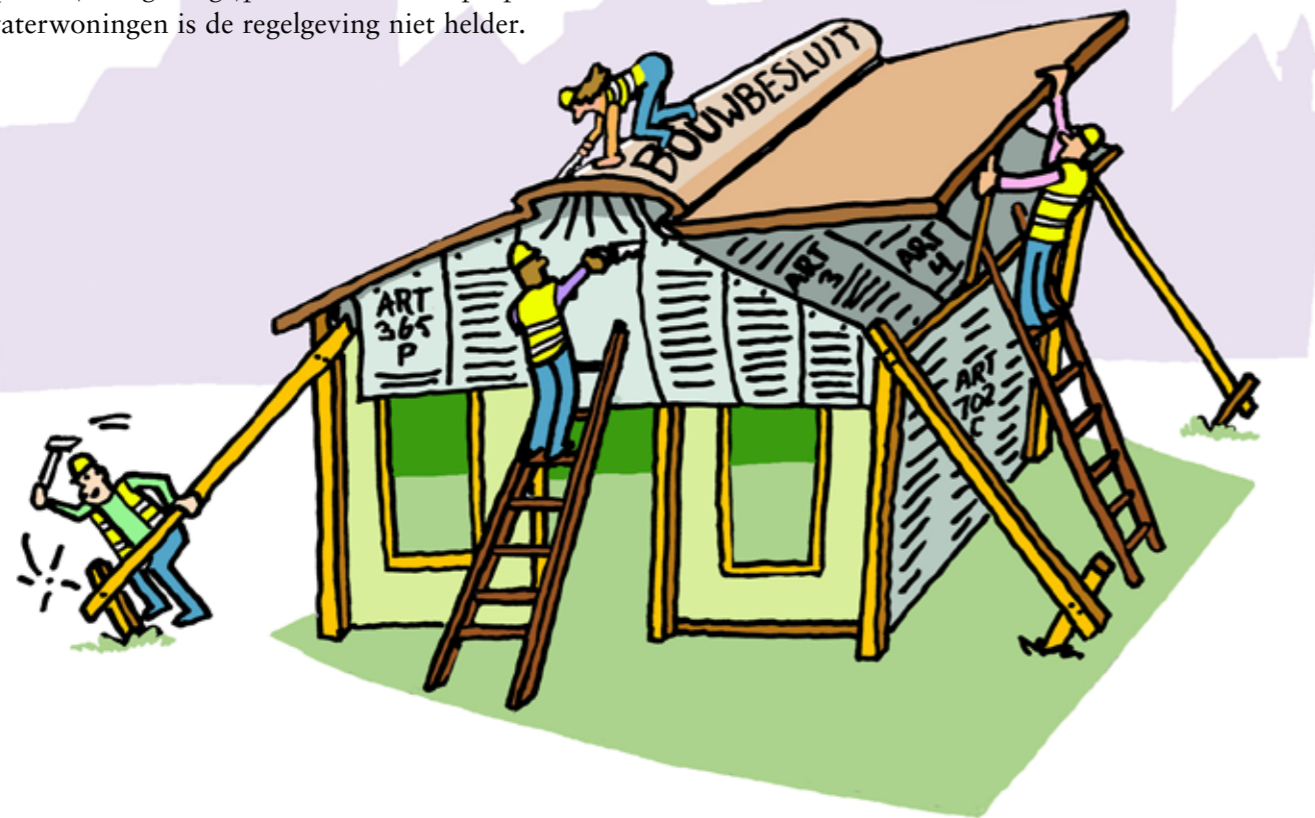
Bouw

Kans: ketenintegratie, drastische vermindering van faalkosten (nu tot vijftien procent) en bouwkosten, kanteling naar de klant (vraagsturing) en meer variatie in beukmaat, perceelomvang, volume en materialen (particulier opdrachtgeverschap).

Dilemma: verantwoordelijkheden tussen publiek, privaat en particulier zijn niet helder, het ontbreekt aan transparantie over risico's en rendementsverwachtingen, de technisch georiënteerde bouwsector heeft nog weinig oog voor gebruikers, het bouwbesluit is al streng en wordt steeds strenger en er worden teveel omgevingskosten aan de bouw toegerekend. In het bijzonder voor binnenstedelijke ontwikkelingen zijn de kosten door slepende (onteigenings)procedures buitenproportioneel. Voor waterwoningen is de regelgeving niet helder.

Beleidsimplicatie: fundamentele herziening van de bouw, eenvoudiger regels op hoofdlijnen met oog op daling van faal- en bouwkosten, een bouwbesluit dat teruggaat naar de basis en herijking van de kostensoortlijst zoals opgenomen in het Bro. Verder synchronisatie van procedures (gebiedsrapportage) en versnelling van onteigening van querulanten.

Voorbeeld: op verschillende locaties in Rotterdam werken ComWonen en Dura Vermeer aan transparantie en vraaggestuurde kwaliteit en betrekken zij eindgebruikers als volledige deelnemers.



Cultuur

Kans: succesvolle musea, podia en cultuurhistorie trekken bezoekersstromen aan. Door meer ketensamenhang tussen deze voorzieningen blijven bezoekers langer in een gebied. Inkomsten kunnen hierdoor exponentieel stijgen tot substantiële bedragen.

Dilemma: instituties werken op eilanden langs elkaar heen. Zij missen zicht op ook eigen kansen van meer onderlinge samenhang.

Beleidsimplicatie: stimuleren van ondernemerschap bij cultuurinstituties, waardoor zij uit welbegrepen eigenbelang werk maken van samenhangende arrangementen.

Voorbeeld: het herontdekken van het voorheen overkluisde riviertje De Dieze in het oude stadscentrum van Den Bosch heeft de stad weer een verhaal gegeven. Hotels en restaurants bieden arrangementen met informatieve rondvaarten aan. Het toeristisch potentieel is fors verhoogd.

Delfstoffenwinning

Kans: winning van delfstoffen (vooral zand) genereert middelen en kan soms tevens andere doelen dienen, variërend van het openhouden van een vaargeul tot natuurontwikkeling.

Dilemma: baten van delfstoffenwinning zijn sterk conjunctuurafhankelijk, waardoor ook de afdracht aan bijvoorbeeld het Rijksvastgoed- en ontwikkelbedrijf (RVOB waarin het voormalige Domeinen is opgegaan) en de financiële bijdrage aan een gebiedsontwikkeling vooraf onduidelijk zijn.

Beleidsimplicatie: heldere spelregels van het RVOB en (deels) afrekenen nadat meerwaarde is gerealiseerd.

Voorbeeld: bij realisatie van de Grensmaas in Limburg gaan grindwinning en natuurontwikkeling hand in hand. Bij de herinrichting van de Veluwerandmeren heeft het RVOB (toen nog Domeinen), door akkoord te gaan met een goed beargumenteerde lagere afdracht, indirect meebetaald aan het rondkrijgen van de business case.

Voorbeeld Energy Service Company (ESCO)

Gebiedsontwikkeling en onze energievoorziening ondergaan parallel een paradigmaverandering. Producenten en consumenten groeien naar elkaar toe. Bij gebiedsontwikkeling ontstaat meer ruimte voor initiatieven van bescheiden omvang. In de energiesector bieden slimme netten ('smart grids') mogelijkheden voor het koppelen van energiegebruik en energieproductie op een lokaal schaalniveau. Een ESCo ('Energy Service Company') oftewel een lokaal energiebedrijf maakt het mogelijk de energievoorziening van gebieden als eenheid te managen en winst te behalen, zowel in termen van geld als van milieu. Een ESCo levert de volgende voordelen op:

1. Door de energievraag van een groep gebruikers te bundelen, is het mogelijk bij een energieleverancier een betere prijs te bedingen.
2. Het is mogelijk om pieken en dalen in de energievraag van de gebruikersgroep te herkennen en onderling uit te middelen. Zo kunnen ook energiebesparende maatregelen op de meest effectieve wijze worden ingezet.
3. Via lokale productie van energie uit bijvoorbeeld restwarmte, koudewarmteopslag, aardwarmte, wind, zon, biomassa of ander afval kan geheel of gedeeltelijk aan de lokale vraag naar energie worden voldaan.
4. Door voordelen van energiebesparing en energieproductie ontstaat (op termijn) financiële ruimte voor verdere investeringen in besparingsmaatregelen en productievoorzieningen. Investeringen in infrastructuur en productie kunnen worden afgestemd op de vraagontwikkeling in het gebied.

In Nederland staan ESCo's nog in de kinderschoenen. In het Verenigd Koninkrijk zijn onder druk van strenge milieueisen al goede ervaringen opgebouwd. Een voorbeeld is de gebiedsontwikkeling rondom het station Kings Cross in Londen. Het gaat hier om de herontwikkeling van 27 hectares, waarin opgenomen de restauratie en herbesteding van twintig historische bouwwerken en ongeveer vijftig nieuwe gebouwen. Het geheel is een multifunctioneel programma met meer dan 700.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak, waarbinnen 1.900 woningen. De oprichting van een ESCo is onderdeel van de gebiedsontwikkeling. De ESCo realiseert een lokaal stadsverwarming- en elektriciteitsnetwerk voor het gebied en een aantal productiefaciliteiten voor duurzame energie, waaronder biomassa, windturbines, aardwarmte en zonnepanelen. Zowel de gebiedsontwikkeling als het energienetwerk is in zones opgedeeld, zodat deze gefaseerd kunnen worden uitgevoerd en de energievoorziening met de vastgoedontwikkeling kan meegroeien.

Gert-Joost Peek
Fakton financiële vastgoedregisseurs

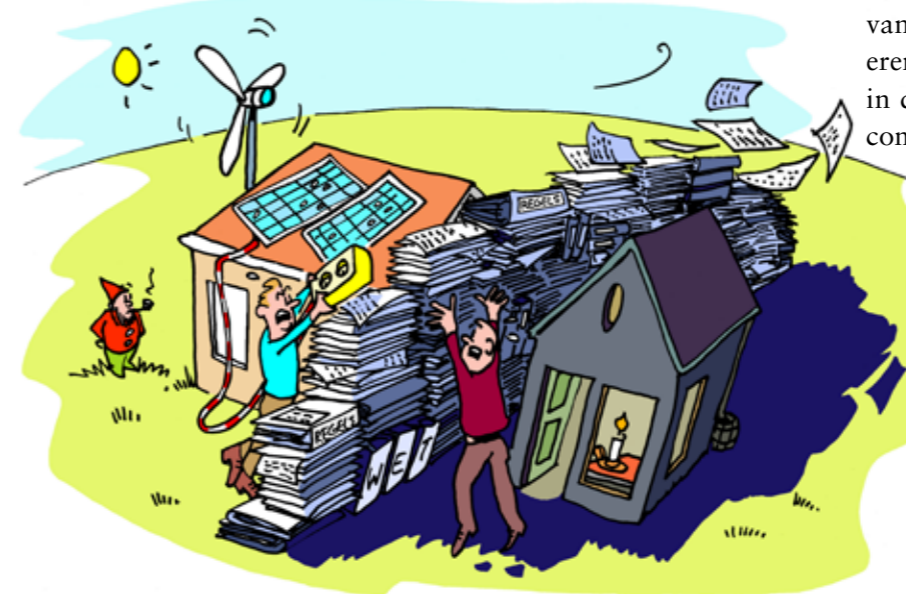
Energiebesparing

Kans: bij nieuwbouw van woningen of commercieel vastgoed is met bestaande technologie transportverlies van energie te verminderen. Hierdoor kan tot veertig procent op energieverbruik worden bespaard. Voor de resterende zestig procent worden oneindige energiebronnen aantrekkelijker. Bij nieuwbouw kan worden geleerd voor toepassingen in bestaande bouw. Bij sterk stijgende energieprijzen is besparing essentieel om wonen betaalbaar te houden.

Dilemma: innovaties stuiten op bestaande belangen van energiereuzen en op onkunde en/of desinteresse van bouwers. De complexiteit van de regelgeving is ook weinig uitnodigend.

Beleidsimplicatie: aanwijzen van een praktijk als toepassingsgebied voor drastische energiebesparing en het voor dat gebied afzien van de SDE⁺-opslag (SDE: Stimuleringsregeling Duurzame Energie). Verder het faciliteren van innovaties.

Voorbeeld: in aanzet in Lanxmeer, Culemborg. Initiatieven in Amsterdam.



Energieproductie

Kans: door toepassing van oneindige energiebronnen kunnen woon- en bedrijfslasten substantieel dalen. Huishoudens en bedrijven kunnen zelfs leverancier van energie worden (zie kader ESCo). De hogere investeringskosten kunnen samengaan met een hogere leencapaciteit (klimaathypotheek), waardoor mogelijk ook middelen beschikbaar komen voor (extra) bouw- en omgevingskwaliteiten.

Dilemma: hogere investeringskosten, nog weinig ontvankelijke energienetten en de verplichting ook als kleinproducent per kilowatt elektriciteit tien cent belasting (aan de buurman) in rekening te brengen.

Beleidsimplicatie: afschaffen van de belastingplicht voor kleinproducenten, oplossingen voor toelevering aan netwerken, vertrouwenwekkende continuïteit in (stimulerend) beleid en maatwerk in regelgeving. Biovergisting verschilt immers fundamenteel van kolenverbranding.

Voorbeeld: Stad van de Zon, Heerhugowaard. Voorbeelden van gebouwen met zonnepanelen zijn inmiddels talrijk. Variërend van het Centraal Station Rotterdam en zwembaden in dezelfde stad tot kassen (glasbellen) in Venlo en kantoorcomplexen.

Erfpacht

Kans: uitgeven van grond in erfpacht kan de eenmalige koopsommen van woningen en bedrijfspanden verlagen. De ‘cash flow’ van de grondeigenaar (publiek, privaat of particulier) beweegt mee met de feitelijke waardeontwikkeling. Betaling voor objecten verschuift in de tijd dus deels naar achteren.

Dilemma: mentale en politieke bezwaren tegen erfpacht, omdat het zich slecht zou verhouden tot opvattingen over eigendom. De negatieve connotatie is vrijwel zeker (ook) ingegeven door praktijken in Amsterdam. Erfpacht leidt daar amper tot verlaging van aankoopkosten en heeft de gemeente in een absolute machtspositie gebracht, die uitnodigt tot lucratieve handel met erfpacht.

Beleidsimplicatie: moderniseren van het instrument conform aanbevelingen van de VROM-raad (Duurzame verstedelijking, 2010). Benutten van de mogelijkheid om de koopsom van woningen substantieel te verlagen door de grond in erfpacht uit te geven.

Voorbeeld: Rijnsweerd, Utrecht (gemeente) en Zeewolde (institutioneel belegger).

Functionieflexibiliteit

Kans: een strakke functiescheiding is goeddeels gedateerd door het nieuwe wonen, werken, winkelen en recreëren. Meer flexibiliteit in bestemmingen maakt meegroeien in de tijd mogelijk, verlaagt de kosten van criminaliteitspreventie en kan de mobiliteitsgroei temperen.

Dilemma: bestemmingsplannen die tot in detail regelen wat waar en wanneer is toegestaan.

Beleidsimplicatie: in overeenstemming met het advies van de Commissie Dekker uitwerken van een niveau van bestemmingsplannen tussen overdreven rechtsbescherming en volledige functievrijheid. Verder stimuleren van sociale redzaamheid en het nemen van verantwoordelijkheid op gebiedsniveau, met betrokkenheid van bewoners en ondernemers.

Voorbeeld: plattelandswoningen als voormalige agrarische bedrijfswoningen (boerderijen), waarvoor ruimere milieu-regels gelden die voorafgaande aan notariële overdracht bekend zijn. Toegespitst op commercieel vastgoed heeft Nieuwegein voor kantorenpark Merwestein het bestemmingsplan aangepast in strijd tegen leegstand. Het park ligt vlakbij het centrum en trekt maatschappelijke gebruiksfuncties. Amsterdam wil langer dan een jaar leegstaande kantoren een nieuwe bestemming geven, die bijvoorbeeld jongeren- of studenten-huisvesting mogelijk maakt.



Garantiefonds

Kans: een garantiefonds maakt met relatief beperkte middelen een verantwoorde hefboom ('leverage') mogelijk. Risico's zijn voor alle partijen te overzien, waardoor bijvoorbeeld met bouwen kan worden begonnen nadat pas vijftig procent in plaats van tachtig procent of meer op papier is verkocht.

Dilemma: mede vanwege gunstiger voorwaarden voor het aantrekken van kapitaal is het wenselijk dat (ook) publieke partijen bijdragen aan het fonds. Dit kan echter op bezwaren stuiten van het Ministerie van Financiën, omdat ook publieke middelen in fondsen mogelijk meetellen bij bepaling van het begrotingstekort (EMU-saldo). De meningen of dit zo is, zijn verdeeld.

Beleidsimplicatie: onderzoeken van publieke mogelijkheden en indien positief participeren in een publiekprivaat garantiefonds. Indien negatief stimuleren van een privaat garantiefonds.

Voorbeeld: Nationale Hypotheek Garantie en privaat innovatiefonds Icos Capital als coproductie van BAM, CSM en Imtech.

Gebiedsaandelen

Kans: aandelen zijn een Nederlandse uitvinding voor het aantrekken van middelen en het genereren van mentaal eigenaarschap. Thans zijn particulieren en pensioensfondsen met vele miljarden op zoek naar continuïteit in een redelijk rendement. Gebieden zijn nog onderbelicht. Wellicht zijn er fiscale mogelijkheden te creëren in de sfeer van commanditaire vennootschappen, analoog aan cv's voor scheepsbouw.

Dilemma: nog geen ervaringen met gebiedsaandelen of gebiedsobligaties in Nederland, waardoor koudwatervrees.

Beleidsimplicatie: stimuleren en ondersteunen van het proces gericht op een eerste spraakmakende toepassing in Nederland. Hierbij aandacht voor verhandelbaarheid van de aandelen, risico's en reële rendementsprognoses.

Voorbeeld: Amerikaanse snelwegen met tol inclusief aanliggende bedrijven, hotels, restaurants en benzinstations. In Nederland komen mogelijk delen van A27 of A15 (voornemens tot publiekprivate samenwerking) of een bedrijvencampus in Brainport Eindhoven in aanmerking.

Groenaandelen

Kans: groen verhoogt de arbeidsproductiviteit, verlaagt de kosten van curatieve zorg en verhoogt de waarde van vastgoed. Voor groen lijkt grondbezit (door landschapsorganisaties of natuurbeheerders) nodig, terwijl een groenbestemming toereikend kan zijn. Groene grond kan in handen zijn van private en/of particuliere partijen, die ermee investeren in hun leef- en werkomgeving. Groenaandelen kunnen de betrokkenheid bij de leefomgeving vergroten.

Dilemma: vooral bij natuurbeheerders heerst een mentale koppeling tussen natuur en grondbezit, alsof dat een harde voorwaarde is voor biodiversiteit.

Beleidsimplicatie: positief blijven uitleggen van mogelijkheden van groene bestemmingen en biodiversiteitsvriendelijk agrarisch beheer.

Voorbeeld: in aanzet Amstelscheg in Amsterdam, waar ondernemers (aan de Zuidas) en/of bewoners aan de randen mogelijk via groenaandelen kunnen investeren in behoud van openheid.

Grondsaldering

Kans: als gemeenten en ontwikkelaars hun grond afwaarderen tot een reële economische waarde, kunnen ontwikkelingen weer op gang komen en wordt de samenleving niet opgezadeld met een bouwstop als gevolg van te duur ingekochte grond. Bij toekomstige waardeverhoging van woningen of bedrijfsgebouwen kan het (boekhoudkundig) genomen verlies worden gecompenseerd. Het alternatief is langjarige stagnatie en het risico van definitieve afwaardering.

Dilemma: actoren verkeren (nog) in de ontkenningfase van de nieuwe werkelijkheid en/of kunnen verliezen financieel (dreiging van faillissement), politiek (gemeenteraden rekenen nog op exploitatiewinst) of emotioneel (zelf grond ingekocht) niet dragen.

Beleidsimplicatie: stimuleren waar nodig.

Voorbeeld: voor specifieke grond nog niet beschikbaar. Voor woningen iets vergelijkbaars al wel.

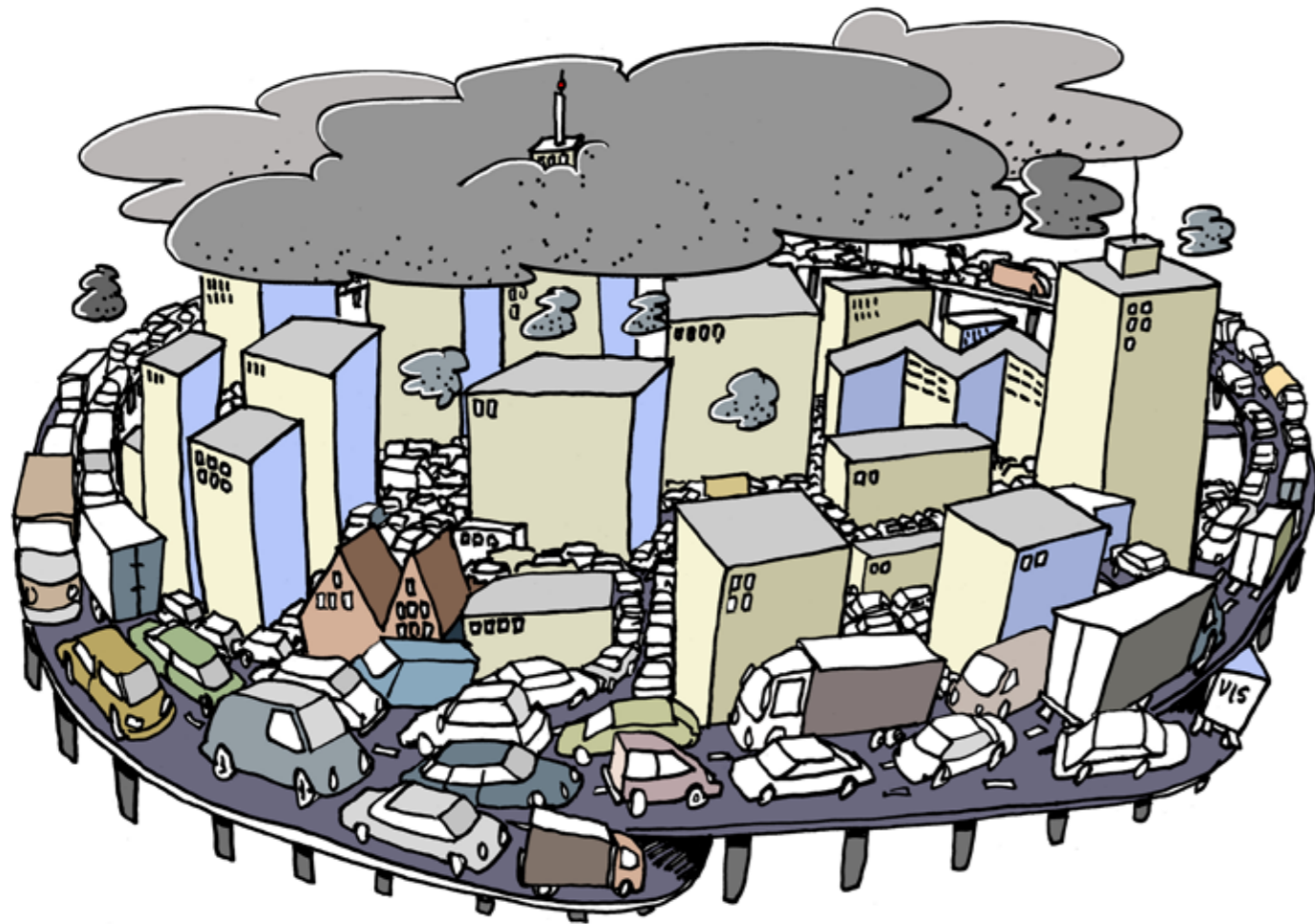
Infrastructuur

Kans: wetende dat meer dan tachtig procent van verkeer op ringwegen om steden lokaal is, kan betere binnenstedelijke infrastructuur tot forse besparingen leiden op buitenstedelijk asfalt, geluidschermen en fileverliesuren.

Dilemma: een scheiding van verantwoordelijkheden voor infrastructuur. Het rijk gaat over buitenstedelijk (Ministerie van Infrastructuur en Milieu), provincies over regionaal en gemeenten over lokaal en binnenstedelijk.

Beleidsimplicatie: integrale vervoersautoriteiten en een hoge adressendichtheid in kernen.

Voorbeeld: Vancouver, Canada. De auto moet daar de fiets en hoogwaardig openbaar vervoer voor laten gaan in gebruikintensiteit. Dit bespaart op parkeerruimte en genereert ruimte voor sport en spel op straat.



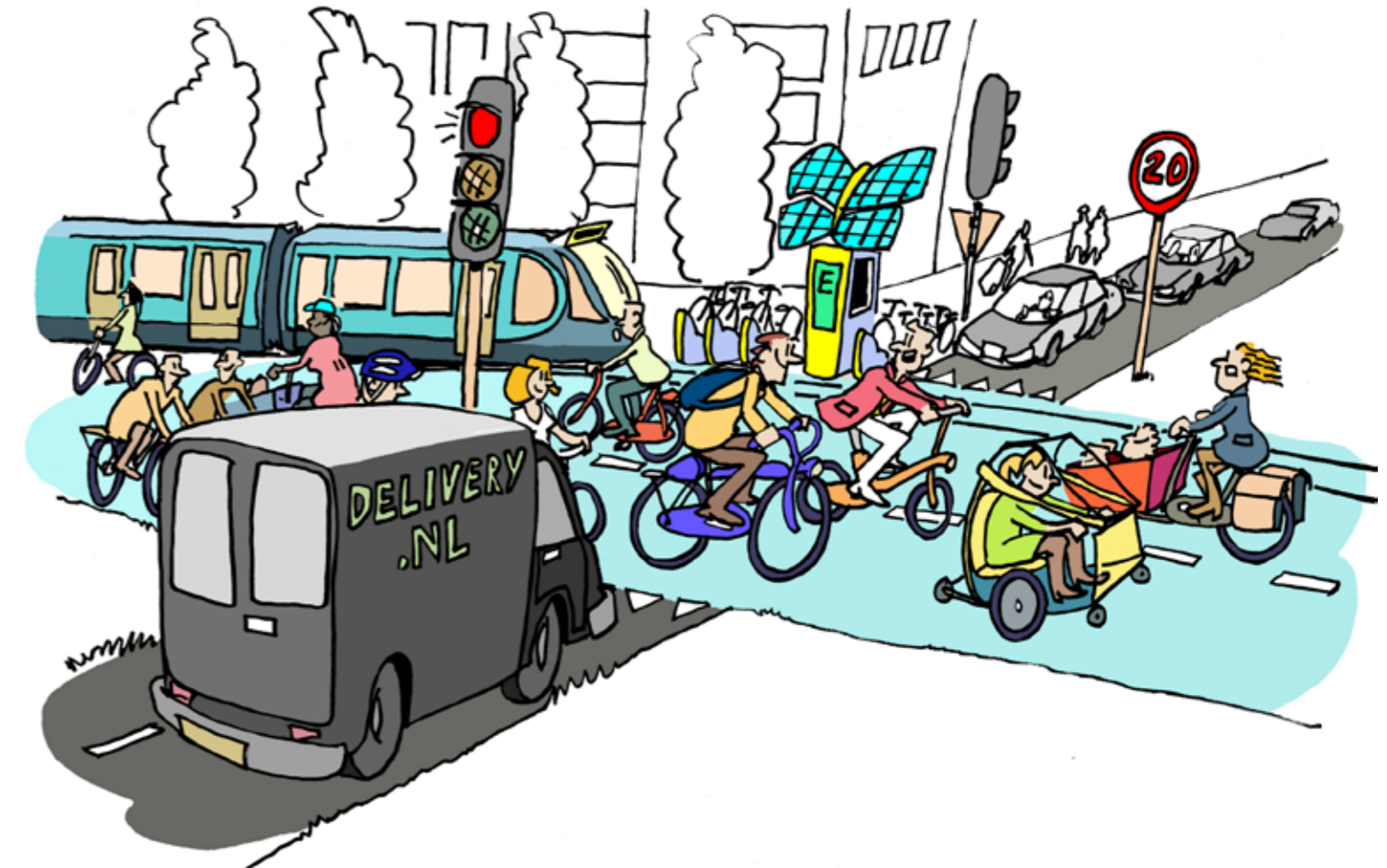
Mobiliteit

Kans: op voorwaarde van adequate binnenstedelijke infrastructuur kan automobilititeit in steden drastisch worden teruggebracht. Vooral snelle fietsen en riksja's (elektrische gaan tot 25 km/u) ontpoppen zich naast hoogwaardig openbaar vervoer tot aantrekkelijke alternatieven. Ze zijn van binnenstedelijk A naar B concurrerend qua snelheid, nemen minder ruimte in beslag, drukken veel minder zwaar op beheerbudgetten van gemeenten en zijn beter voor gezondheid en luchtkwaliteit.

Dilemma: ruimtelijke en mentale dominantie van automobilititeit remt nieuwe mobiliteit.

Beleidsimplicatie: stimuleren van enkele bereidwillige gemeenten om in samenspraak met Rijkswaterstaat tot fundamentele herinrichting van mobiliteitsruimte te komen.

Voorbeeld: stukjes binnenstad in onder meer Den Haag en Nijmegen.



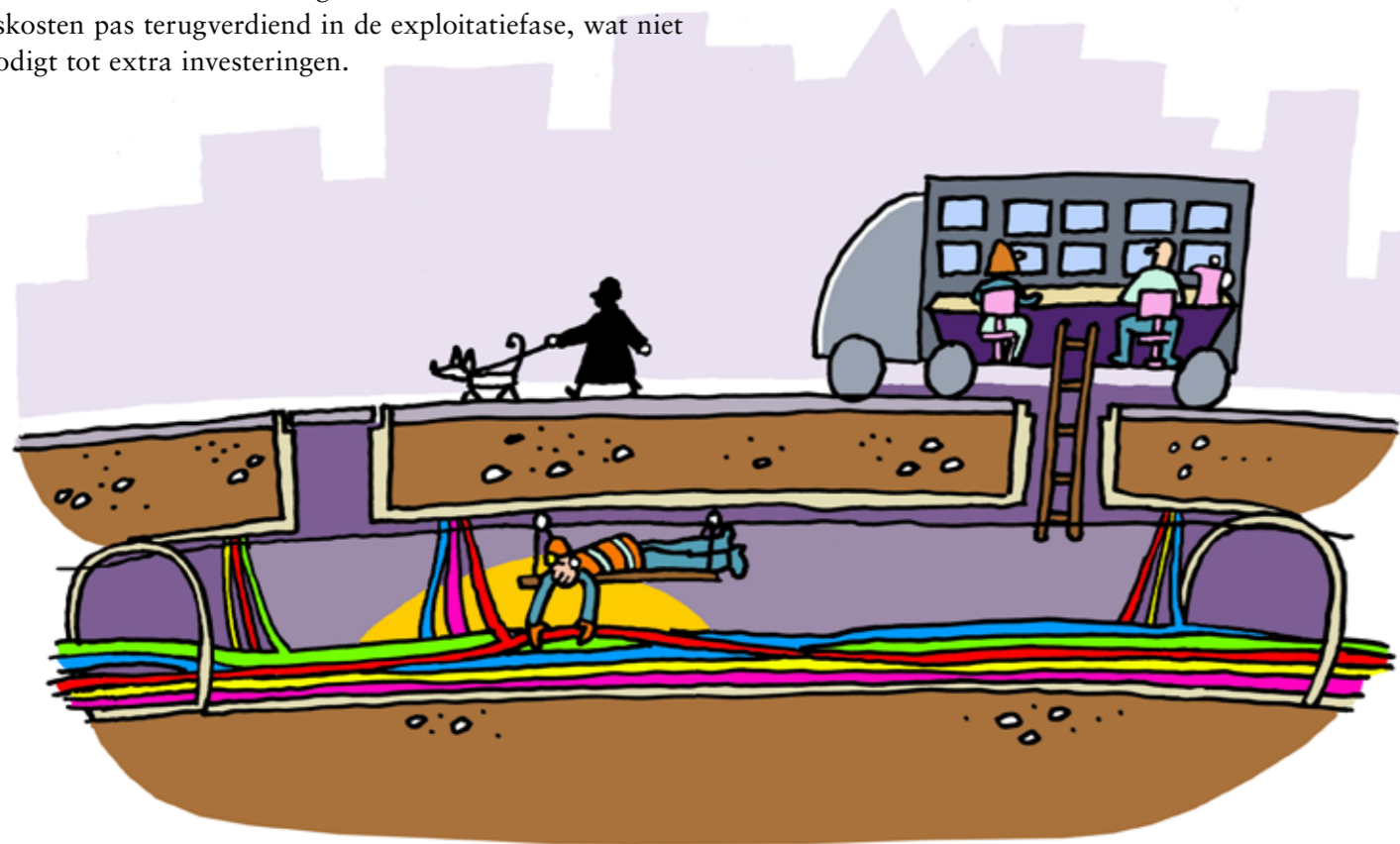
Ondergrond

Kans: jaarlijks investeren we miljarden in kabels, leidingen, riolering, energiesystemen (warmtekoudeopslag en geothermie) en ondergronds bouwen. Door meer onderlinge samenhang en samenhang met de bovengrond kan het een stuk effectiever en efficiënter. Bovendien doet dat recht aan de intrinsieke waarde van de bodem (ecosysteemdiensten) en treden consequenties van bodemverontreiniging voor de kwaliteit van grondwater (drinkwater, voedselkwaliteit) dan eerder aan het licht.

Dilemma: investeerders in de ondergrond werken onvoldoende samen en werkzaamheden in de ondergrond zijn slecht verbonden met de bovengrond. Verder worden investeringskosten pas terugverdiend in de exploitatiefase, wat niet uitnodigt tot extra investeringen.

Beleidsimplicatie: stimuleren van een spraakmakend voorbeeld in Nederland.

Voorbeeld: Japan, waar megabuizen onder het wegprofiel het mogelijk maken om ondergrondse infrastructuur te combineren en te onderhouden zonder continue kostbare graafwerkzaamheden of verkeershinder.



Onderwijs

Kans: schoolgebouwen zijn veelal eigendom van de scholen en blijken in relatief korte tijd niet meer te voldoen aan de behoefte. Een alternatief is flexibele systeembouw in eigendom. Of huur van multifunctionele gebouwen van beleggers. Zij kunnen brede scholen, kinderopvang, trainingen, congressen en commerciële diensten combineren. Dit houdt het vastgoed voor onderwijsinstellingen betaalbaar en genereert de thans in gebouwen gestoken middelen voor het onderwijs zelf. Pensioenfondsen hebben interesse op voorwaarde van zeggenschap in de bouw en multifunctionaliteit.

Dilemma: mentale koppeling tussen utilitaire diensten (naast scholen ook ziekenhuizen) en utilitair vastgoed, alsof bezit een voorwaarde voor dienstverlening is.

Beleidsimplicatie: etaleren van goede voorbeelden van multifunctionaliteit, waarbij beschikbare middelen niet in stenen maar in jongeren is geïnvesteerd.

Voorbeeld: Stadshavens, Rotterdam. Niet qua eigendom, wel qua multifunctionaliteit.

Parkmanagement

Kans: vroegtijdig organiseren van beheer en onderhoud kan verloedering van bedrijventerreinen voorkomen. De achilleshiel hierbij is participatie door alle ondernemers, omdat de één niet wil opdraaien voor de kosten en baten van de ander.

Dilemma: free-riders onder ondernemers liften wel mee maar weigeren mee te betalen.

Beleidsimplicatie: verlengen van de Experimentenwet bedrijven investeringszone (BIZ). Deze wet is tijdelijk (tot 2012) en regelt dat bij tweederde meerderheid van stemmen alle ondernemers mee moeten betalen aan beheer en onderhoud van hun bedrijventerrein. Parallel stimuleren van gemeenten om voor de kwaliteit van bedrijventerreinen meer verantwoordelijkheid te nemen.

Voorbeeld: Hoogeveen. Een gemeentelijke verordening verplicht winkeliers in het centrum tot jaarlijkse bijdragen in beheer. Hierdoor wordt elk jaar € 300.000 geïnvesteerd in behoud van ruimtelijke kwaliteit en veiligheid van het gebied.

Recreatie

Kans: investeringen in omgevingskwaliteit en samenhang tussen diensten kunnen structureel tot hogere winst voor recreatie ondernemers leiden. Welbegrepen eigenbelang kan dus leiden tot investeringen in water, natuur en cultuurhistorie.

Dilemma: de meeste ondernemers in deze sector zijn klein en slecht georganiseerd. Velen komen amper toe aan het denken over gezamenlijke arrangementen en het verhaal daaromheen.

Beleidsimplicatie: stimuleren van ketendenken en bewustwording van wensen van doelgroepen.

Voorbeeld: Waterdunen in Zeeland. De Molecatengroep is bereid tachtig miljoen te investeren in omgevingsgroen en de aanpak van een achenebbisj omgeving. Dit in ruil voor nieuwe ontwikkelingen en het kunnen bieden van meer kwaliteit aan recreanten die daar voor willen betalen. Ander voorbeeld is Tielerswaard West in Gorinchem en Lingewaal. Door investeringen in veerponten over rivieren en cultuurhistorie ontstaan aantrekkelijke arrangementen. Van een bezoek aan Slot Loevestein en struinen in Munnikenland tot wandelingen langs de Nieuwe Hollandse Waterlinie met aangelegden forten en golfpartijen nabij het Lingebos.

Retail

Kans: naast de bekende afdracht van sleutelgelden kan aan ontwikkelrechten de plicht worden verbonden een percentage van de winkelruimte tegen kostprijs beschikbaar te stellen voor sociale functies. Dit kan op de plint naast winkels of erboven.

Dilemma: noodzakelijk onderscheid tussen winkels van (kleine) zelfstandigen en winkels van (vermogende) ketens. De beschreven plicht kan uitsluitend van de tweede categorie worden verlangd.

Beleidsimplicatie: uitwerken van juridische mogelijkheden en consequenties. Betrekken van retailers bij ontwikkeling van een bredere maatschappelijke rol.

Voorbeeld: voorwaardelijke ontwikkelrechten in de Verenigde Staten.

Sport

Kans: sport is een uitgelezen aanjager van gezondheid, focus en gemeenschapszin, waaruit elkaar versterkende investeringen kunnen voortkomen. Denk aan een wereldkampioenschap voetbal of Olympische Spelen. Ook op lokale schaal kunnen sportvoorzieningen zorgen voor trots en kracht.

Dilemma: investeringskosten gaan ver voor de baten uit.

Beleidsimplicatie: stimuleren van samenhang tussen investeringen opdat ook mentale meerwaarde wordt bereikt.

Voorbeeld: Huis van de Sport, Leiden. Op een toplocatie nabij het Centraal Station van Leiden wordt een dorp van en voor uiteenlopende sporten ontwikkeld. Het geheel is veel meer dan de som der delen en kan uitgroeien tot een icoon van Nederland.

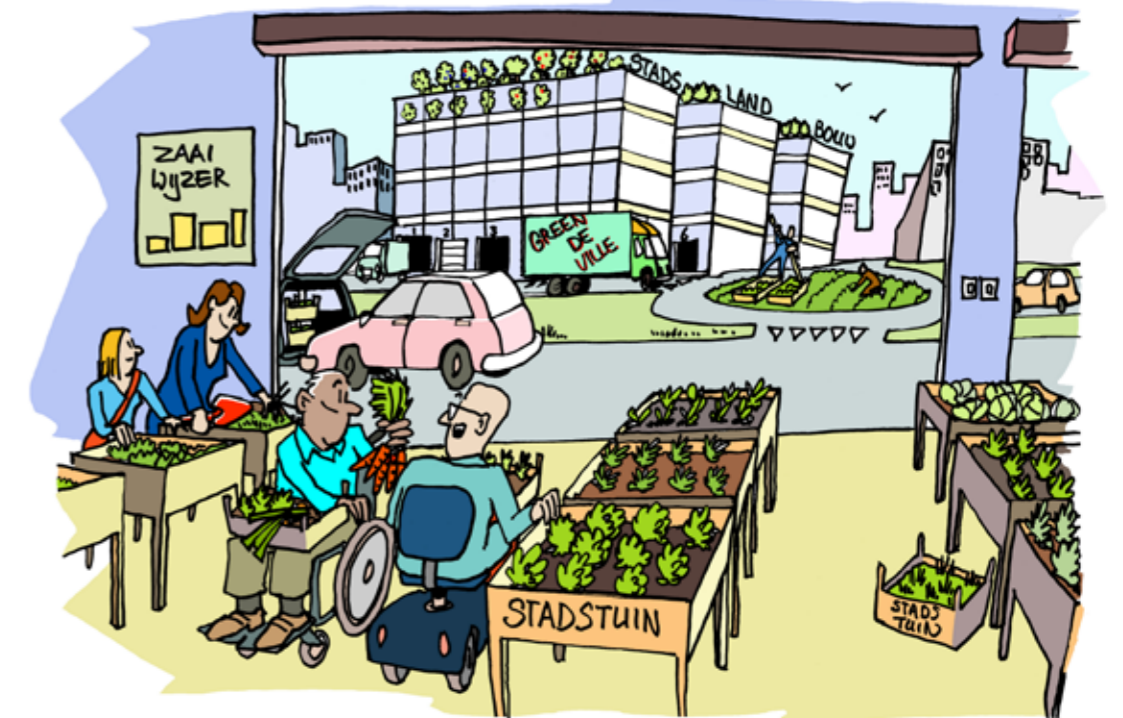
Stadslandbouw

Kans: de bewustwording van de betekenis van betrouwbare voedselkwaliteit neemt allengs toe. Directe betrokkenheid bij de voedselketen verhoogt het welzijn van stedelingen. Volkstuinen transformeren naar stedelijke agroparken, coöperatief gefinancierd. De ene keer als permanente, de andere keer als tijdelijke bestemming. Rendement op investeringen kan (deels) bestaan uit eerlijke voedselpakketten.

Dilemma: gronden met tijdelijke bestemming zijn te onzeker om er echt in te investeren.

Beleidsimplicatie: wegnemen van planologische belemmeringen, opdat partijen snel tot ondubbelzinnige termijnovereenkomsten kunnen komen.

Voorbeeld: Oosterwold, Almere.



Streekrekening

Kans: overheden, bedrijven en particuliere organisaties kunnen een gemeenschappelijke streekrekening openen. Een bank als de Rabobank geeft op de inleg een marktconforme rente en doneert vijf procent over het totaal van de rentevergoedingen. Op verzoek van deelnemers kan ook een deel van de marktconforme rente worden geschonken aan het betreffende streekfonds.

Dilemma: de mogelijkheden zijn nog weinig bekend.

Beleidsimplicatie: stimuleren van toepassingen.

Voorbeeld: op de streekrekening voor Het Groene Woud is al vijftig miljoen ingelegd. In combinatie met renteschenkingen genereert dit jaarlijks een kwart miljoen voor investeringen in het gebied.

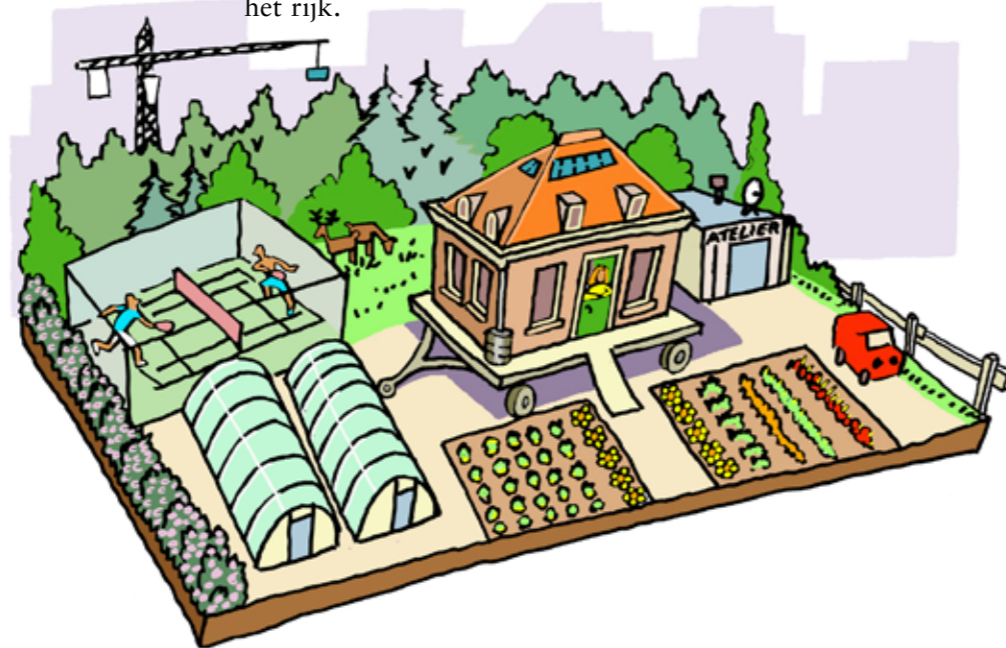
Tijdelijke bestemmingen

Kans: een gebied of een gebouw kan voor een bepaalde periode een tijdelijke bestemming krijgen. Na die periode komt de ruimte weer beschikbaar voor de oorspronkelijke bestemming. Deze flexibiliteit kan gunstig zijn voor de dekking van rentelasten en doet recht aan ruimtelijke dynamiek. Van alle vastgoed wordt slechts één procent ouder dan een eeuw. Dit relativeert ons verlangen naar definitieve bestemmingen.

Dilemma: juridische en bestuurlijke onzekerheden. Ondanks mogelijkheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de formele procedure nog niet doorlopen. Verder associëren mensen tijdelijk al snel met illegaal.

Beleidsimplicatie: in beleid en instrumentarium (Wro, Bro, AMvB Ruimte) tijdelijke bestemmingen een volwaardige plaats geven.

Voorbeeld: Haven Amsterdam en Gemeente Almelo zijn gestart met tijdelijke natuur op basis van ontheffing door het rijk.



Uitzichtrecht

Kans: woningen met vrij uitzicht over open water of op natuur nemen in waarde substantieel meer toe dan vergelijkbare woningen zonder dat uitzicht. Bij garantie van het 'levende schilderij' voor bijvoorbeeld dertig jaar, ligt daarvoor een aanzienlijke bijdrage voor de hand.

Dilemma: in Nederland mist instrumentarium voor ruimtelijke garanties langer dan tien jaar.

Beleidsimplicatie: mogelijk maken van langjarige garantie met uitwerking van daarmee verbonden prijskaartjes. Helderheid over de toekomst van nationale (water)landschappen, waar naar Angelsaksisch voorbeeld een 'neen' geldt voor elke vorm van bebouwing.

Voorbeeld: diverse voorbeelden in de Verenigde Staten.

Vereniging van Eigenaren

Kans: vergelijkbaar met parkmanagement maar dan voor woongebieden. Na ondertekening van een koop- of huurcontract geldt de verplichting tot een bijdrage aan beheer en onderhoud van gebouwen en omgevend groen.

Dilemma: aan de onderkant van de markt is het financieel niet haalbaar en waar het wel kan is niet zelden sprake van verlamme ruzies binnen verenigingen.

Beleidsimplicatie: stimuleren van gemeenten om normbedragen voor onder meer groenbeheer te hanteren. Die bedragen kunnen ter beschikking worden gesteld aan een Vereniging van Eigenaren op voorwaarde van een minstens zo goed resultaat. Zo worden goed lopende verenigingen beloond voor zelfredzaamheid.

Voorbeeld: Lanxmeer, Culemborg. Binnentuinen zijn in mandigheid uitgegeven en worden door de wijkbewoners zelf onderhouden.

Waterheffingen

Kans: kosten van de waterketen (drinkwater, riolering, waterzuivering) kunnen omlaag door meer samenhang en innovaties in de keten. Zo kan rioolslib energie opleveren en kan afkoppeling van regenwater van het riool voor vermindering van kosten van riolering en waterzuivering zorgen. Ter motivatie komen baten of verminderde kosten bij voorkeur manifest ten goede aan het gebied.

Dilemma: nog haperende samenwerking tussen waterleidingbedrijven (drinkwater), gemeenten (riolering) en waterschappen (waterzuivering). Niet waterinclusieve bestemmingsplannen. Hoge perceptiekosten om baten en vermeden kosten direct voor het betreffende gebied aan te wenden.

Beleidsimplicatie: blijven stimuleren van slimmere waterketens en waterinclusieve bestemmingsplannen. Uitwerken van mogelijkheden om baten op gebiedsniveau te kunnen aanwenden.

Voorbeeld: in aanzet Amsterdam (watercyclusbedrijf) en Dordrecht (waterinnovaties).

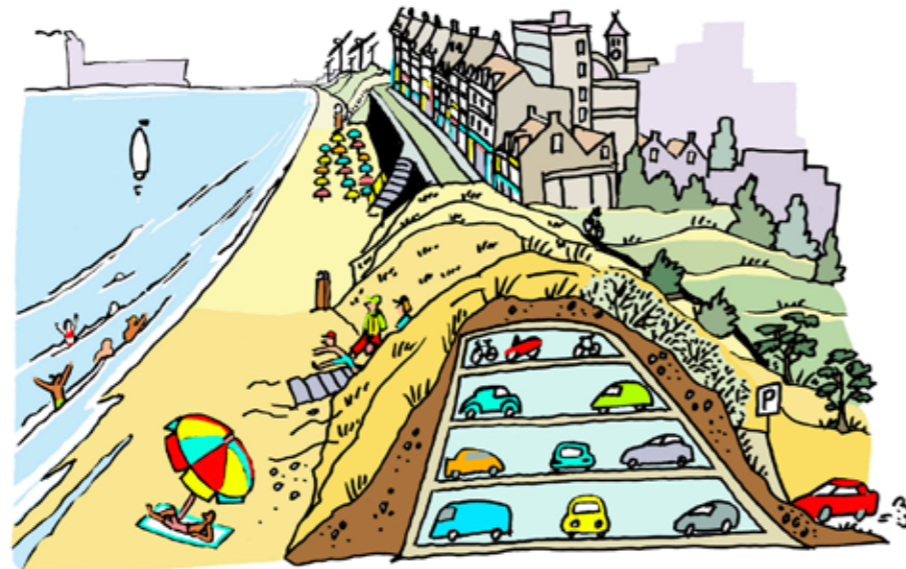
Waterveiligheid

Kans: de jaarlijkse publieke miljarden voor waterveiligheid kunnen deels ook meervoudig worden benut. Te denken valt aan een parkeergarage als zeekering (initiatief van Katwijk), recreatiewoningen in combinatie met kustverdediging (Waterdunen in Zeeland) en een multifunctionele boulevard (Scheveningen).

Dilemma: waterveiligheid is sectoraal en zo strak georganiseerd dat meebewegen vanuit integraal perspectief lastig is. Het is alles of niets. In Ooijen Wanssum leidt dit vooralsnog tot het economisch op slot zetten van een krimpgevoelige regio.

Beleidsimplicatie: sturen op doelen in plaats van methoden van meten, tekenen en rekenen.

Voorbeeld: boulevard in Scheveningen waaruit blijkt dat waterveiligheid prima kan samengaan met ruimtelijke kwaliteit en economische vitaliteit.



Zorg

Kans: zorgkosten groeien uit tot het koekoeksjong van de nationale begroting. Het gaat nu al om bijna 70 miljard en kan in 2025 oplopen tot 140 miljard. Deze kosten van curatieve zorg zijn fors te reduceren door preventief meer groen in de leefomgeving (besparing tussen vijf en tien procent), levensloopbestendig bouwen waardoor ouderen minder kans lopen op dementie door verhuizing op late leeftijd (eveneens minimaal vijf procent) en gezondere voeding. Liefst tweede van alle chronische ziekten is direct gerelateerd aan slechte voeding en/of voedingsgewoonten. Het preventief investeren van thans curatieve middelen komt zowel de zorg als natuur en biologische (stads)landbouw ten goede.

Dilemma: zorg, groen, voeding en bouw zijn volledig gescheiden werelden.

Beleidsimplicatie: stimuleren van ontkokering en meer concreet levensloopbestendig bouwen, groen in en om de stad, agro-coöperaties en voedselbewustzijn.

Voorbeeld: Sint Maartenskliniek in Nijmegen, waar bewoners bewust gebruik maken van gekende streekproducten met positieve effecten op gezondheid en geluk. In Ommen worden op een voormalig militair oefenterrein zorg en coöperatieve landbouw gecombineerd. Patiënten verdienen er een eigen inkomen. Op en nabij het voormalige vliegveld Soesterberg worden wonen, zorg, groen en agro-productie gecombineerd. Elders overweegt de directie van een ziekenhuis nieuwbouw in een daarbij aan te leggen park, wetende dat directe nabijheid van groen het gemiddelde aantal opnamedagen met een kwart kan bekorten.



3 Conclusies

1. Klassieke geldstromen, zoals gemeentelijke grondopbrengsten en departementale miljardensubsidies, nemen in omvang en betekenis fors af. Mogelijk structureel, weten de dat er om demografische redenen minder nieuwbouw nodig is en dat aardgasbaten afnemen en nodig zijn om de staatsschuld te verminderen.
2. De kosten van beheer en onderhoud en de behoefte aan (mondiaal) onderscheidenlijke kwaliteiten nemen juist toe.
3. Een combinatie van publieke kapitaalschaarste en sectorale regelgeving, die dateert uit een achter ons liggend tijdperk, in een algehele risicomijdende cultuur leidt tot 'niets doen plus'.
4. Nieuwe verdienmogelijkheden met een potentieel van vele miljarden zijn mogelijk door omdenken binnen sectoren en het benutten van raakvlakken tussen sectoren.
5. Toepassing van nieuwe verdienmogelijkheden gaat nog moeizaam door sectorale regelgeving, een dominante publieke maakbaarheidcultuur, sectoraal protectionisme en mentaal vastklevan aan gevestigde belangen.
6. Naast toepassing van nieuwe verdienmogelijkheden zijn rijksmiddelen nodig voor infrastructurele en binnenstedelijke investeringen. Waar mogelijk kunnen ook provincies bijdragen.
7. Ruimtelijke revitalisering vereist scherpe publieke keuzen, condities voor toepassing van verdienmogelijkheden in praktijken, professioneel luisterende overheden en investerende private en particuliere partijen. Verder continu oog voor verbindingen tussen korte en lange termijn.

LAND voor doorlichting praktijken

Later: de locatie en de contouren van de opgaven zijn goed. Het is echter niet de investering die thans het meeste effect sorteert en het meeste rendement genereert. Het is geen kwestie meer van planologie maar van tempologie. De tijd geeft ruimte voor te sorteren op toepassing van verdienmogelijkheden.

Anders: de locatie is goed maar de opgave is achterhaald, bijvoorbeeld door nieuwe kwantitatieve en/of kwalitatieve prognoses van woningbehoeften. Ook kan een programmatische in plaats van een projectmatige aanpak vereist zijn, bijvoorbeeld waar het gaat om omvangrijke opgaven zoals gebruikelijk in de tijd tot 2008. Aanpassing van de opgave biedt kansen voor verdienmogelijkheden.

Niet: de locatie en/of de opgave zijn ingehaald door de tijd. Prognoses zijn gedateerd, nuchterheid heeft megalomanie verdrongen, regionale afstemming heeft overcapaciteit aan het licht gebracht, geen investeerder die er nog in gelooft, et cetera. In dergelijke gevallen is het wijzer te stoppen en beperkte verliezen te nemen dan tegen beter weten in door te gaan. Wellicht kan de pijn (deels) worden omgebogen naar kansen voor verdienmogelijkheden zoals functieflexibiliteit en tijdelijke bestemmingen.

Doorgaan: de grondslag onder de praktijk was goed en is nog steeds goed. In optimaliserende zin kunnen verdienmogelijkheden zorgen voor extra maatschappelijk rendement.

4 Aanbevelingen

Marktpartijen

1. **Neem de roep om transparantie serieus.** Transparantie over kosten en baten is een voorwaarde voor herstel van vertrouwen. En vertrouwen is een voorwaarde om onder meer de woningmarkt weer aan de gang te krijgen. Kijk hiervoor niet in eerste instantie naar de overheid maar neem hierin een eigen verantwoordelijkheid.
2. **Verbreed de kijk op ontwikkelen.** Vooral voor ontwikkelaars geldt dat zij tot voor kort sterk waren gefocust op nieuwe ontwikkelingen, bij voorkeur grote uitleglocaties. Nu we weten dat de samenleving in dit nieuwe tijdperk vooral behoefte heeft aan kwalitatief hoogwaardige transformaties, kleinschalig maatwerk in nieuwbouw en (collectief) particulier opdrachtgeverschap, is het zaak de kijk op ontwikkelen te verbreden. Zet de gewaardeerde professie in daar waar vraag naar is.

Gemeenten

3. **Stimuleer ondernemerschap en innovaties.** Nog teveel gemeenten timmeren de toekomst dicht met gedetailleerde bestemmingsplannen en structuurvisies. Het verleden is daarin vaak leidend. Onze toekomst vraagt juist om gemeenten die kansen zien, flexibiliteit bieden en verbindingen leggen met het oog op vitale coalities. Van toelaten via ontwikkelen naar uitdagen. Dit vereist actief opereren in brede netwerken, een hoog competentieprofiel van ambtenaren en een luisterende attitude van bestuur en politiek.
4. **Erken de nieuwe realiteit.** Waardeer, in navolging van voorlopers onder marktpartijen, grondposities af tot reële waarden en tref voorzieningen voor verliezen in lopende grondposities. Stort toekomstige grondopbrengsten in een specifiek fonds, zodat een buffer ontstaat voor het opvangen van conjunctuurschommelingen. Of kies voor een zuiver publieke rol en zie af van grondposities.

Provincies

5. **Neem als middenbestuur je verantwoordelijkheid.** Na de Nota Ruimte (2006) is het regeerakkoord (2010) duidelijk over de rol van provincies bij gebiedsontwikkeling. Het is de kernactiviteit, er van uitgaande dat gebiedsontwikkeling gaat over ruimte inclusief natuur en raakt aan economie. De onderlinge verschillen tussen provincies qua voortvarendheid waarmee zij de cultuuromslag maken van hindermacht naar ontwikkelkracht zijn groot. Willen we op regionale schaal niet langer worden geconfronteerd met overaanbod van bedrijventerreinen, commercieel vastgoed en in krimp- en watergevoelige regio's ook woningen is een actieve rol vereist. Gezaghebbend in verbinden, regisseren en initiëren.
6. **Zorg voor personen met het gewenste profiel.** De cultuuromslag van niet mogelijk maken naar wel mogelijk maken is al enige tijd gaande. Door de bank genomen is sprake van progressie maar duidelijk is dat het tijd vergt en dat het continue investering in talent vereist. En bovenal ambtelijke, bestuurlijke en politieke overtuiging dat regionale regie op volhoudbare infrastructuur, bedrijvigheid, woningbouw, waterveiligheid en natuur er toe doet. Inherent aan eigen twijfel is interne ineffectiviteit en externe oproep tot structuurdiscussies.
7. **Maak professioneel werk van tempologie.** De toekomst is niet te voorspellen maar wel is het mogelijk om stromen van typen mensen, middelen en bedrijvigheid in kaart te brengen en die te extrapoleren naar de toekomst. Als ruimteregisseur is daarop mee te bewegen of mee te stribbelen. Afdammen of omleggen van stromen kost onevenredig veel. Ook zijn effectrelaties tussen infrastructuur, woningbouw, bedrijvigheid, et cetera aan de stromen te verbinden. Zo neemt de kans toe dat met uitgekende impulsen een investeringsketen op gang komt en hoog maatschappelijk rendement wordt bereikt.

Gebiedsontwikkeling als trektocht

1. **Personen:** initiatiefnemers
2. **Principes:** gedeelde waarden
3. **Panorama:** stip op de horizon
4. **Programma:** ruimtelijk ontwerp op hoofdlijnen

5. **Pakketten:** deelprogramma's of projectenveloppen
6. **Projecten:** ruimtelijke eenheden in tijd en kwaliteit
7. **Producten:** objecten en materialen
8. **Personen:** gebruikers

Voorbeeld Westflank Haarlemmermeer

Deze praktijk is een treffend voorbeeld van wat eind vorige eeuw is begonnen als toelatingsplanologie op grond van toenmalige prognoses van woningbehoeften vanaf 2020. Later zijn noties van ontwikkelingsplanologie geïncorporeerd in het proces om vervolgens te spreken van gebiedsontwikkeling. Terugkijkend is het een planologische rijksopgave die later een regionale sociaal-culturele dimensie kreeg. Dit in plaats van andersom, wat juist de bedoeling is bij gebiedsontwikkeling. Mogelijk is deze spanning een verklaring voor de continue druk van te ondertekenen overeenkomsten (OK's). Het proces lijkt op een waslijn tussen fictieve mijlpalen, met daaraan BOK's, IOK's, SOK's en ROK's. Bedoeld om voortgang te bereiken, terwijl het betrokkenen er van weerhoudt om urgenties, ambities en condities tegen het licht van de nieuwe werkelijkheid te houden. De misplaatste stoerheid van harde overeenkomsten werkt voor betrokken personen waarschijnlijk eerder vervreemdend dan verbindend.

Het rijk heeft financiële bijdragen toegezegd in ruil voor het realiseren van afrekenbare doelen. Voor woningbouw gaat het om tienduizend woningen, voor water om twee miljoen kubieke meter seizoensberging en één miljoen kubieke meter piekberging en voor groen om vijfhonderd hectare

regionaal en vierhonderd hectare woninggebonden. In plaats van sturen op het niveau van principes en een panorama heeft het rijk op detail willen sturen op het niveau van programma, projecten en producten. Dit verhoudt zich niet met wat onze uiterst dynamische en participatieve tijd vereist. Ondanks dat de achterhaalde rijksvoorwaarden, verbonden aan de subsidie van in totaal circa 75 miljoen euro (waarvan 48 miljoen Nota Ruimte budget), de toekomst van het gebied gijzelen, zijn regionale bestuurders hierover vooralsnog niet het gesprek met het rijk aangegaan. Mocht immers als gevolg van zo'n gesprek de financiële toezegging worden ingetrokken, lopen zij in de huidige financieel-economische guurgang immers grote politieke risico's. Bij voorkeur komt het rijk zelf met een handreiking naar de regio, wetende dat de huidige gijzeling vrijwel zeker niet leidt tot de beoogde realisatie van een hoogwaardig woonmilieu voor kenniswerkers in de omgeving van Schiphol. Thans dreigt in plaats van een handreiking een besluit over een nieuw elektriciteitsnet voor 380 kV, pal over het gebied. Het hangt er als een zwaard van Damocles boven. Want wie wil er wonen in de nabijheid van een dergelijke superhoogspanningsleiding, ook al heeft onderzoek aangetoond dat de stralingseffecten zich beperken tot een bescheiden strook onder de leidingen?

Rijk

8. Zet in op de sterkste regio's. In de context van een exponentieel toenemende mondiale concurrentie tussen regio's, is het verstandig schaarse rijksmiddelen vooral in te zetten op de kerngebieden van de economische hoofdstructuur. Elke geïnvesteerde euro rendeert daar het meeste. Als het daar blijft 'regenen', 'druppelt' het in de andere regio's. Als onze (bescheiden) metropolen qua kennis, kapitaal en kwaliteit worden 'drooggelegd' door Parijs, London of Chinese metropolen, wordt het overall 'mistig'. Politiek zal dit een lastige boodschap zijn, want vanuit het principe van de verdelende rechtvaardigheid zijn we geneigd juist de zwakkere regio's te helpen. Toch is het noodzakelijk voor de concurrentiepositie van Nederland. Ruimtelijk impliceert het toenemende verschillen tussen regio's.

9. Creëer condities voor innovatief ondernemerschap. Zeker waar rijksmiddelen in het geding zijn, heeft het rijk de neiging te sturen op productniveau. In afrekenbare termen van vierkante meters asfalt, kubieke meters zand of waterberging, hectares natuur of specifieke productinnovaties (zie kader Voorbeeld Westflank Haarlemmermeer). Hierdoor neemt de flexibiliteit voor andere overheden, marktpartijen en particulieren af en worden zij in een dociele rol gedrukt, terwijl juist innovatief ondernemerschap is vereist. Juist hiervoor de condities creëren is bij uitstek een taak van het rijk. Het gaat om concept- en systeeminnovaties en sturing op panorama- of hooguit programmaniveau.

10. Vereenvoudig het omgevingsrecht. Het bestaande omgevingsrecht begon met de Woningwet uit 1901 en is na 110 jaar uitgewoond. Elke wijziging is als een lapje op nog steeds dezelfde fietsband. We zijn toe aan een fundamenteel nieuw stelsel waarin niet langer plannen maar personen centraal staan. De trektocht die zich aftekent in succesvolle gebiedsontwikkelingen kan hierbij inspireren (zie kader Gebiedsontwikkeling als trektocht). Doe het vooral in één keer goed, want continu veranderende wetgeving frustrereert het opbouwen van jurisprudentie en doet de complexiteit tot onwerkbaar proporties toenemen. Om te zorgen dat de verdienmogelijkheden, zonder nieuwe complicerende experimentenwet, toch snel en slim kunnen worden toegepast, is het van belang als rijk adequaat te reageren op signalen van gebiedscommissarissen als zij aanlopen tegen frustrerende rijksregels uit de vorige eeuw.

11. Pas MIRT toe als integraal rijksbudget. Het binnen de EU extreem centrale belastingregime van Nederland, legitimeert de vraag aan het rijk integraal te investeren in infrastructuur en ruimte in de brede zin van het woord, inclusief binnenstedelijke ontwikkelingen. Qua kaders kan worden vastgehouden aan de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en het Nationaal Waterplan. Voeg daar een beknopte integrale actualiseringsnotitie aan toe over krimp, prioritaire projecten en nieuwe publieke financiering.

Samenwerkingsmodellen

De in dit cahier geschetste verdienmogelijkheden vereisen samenwerking tussen talloze publieke, private en/of particuliere partijen. Dit kan vragen om formele afspraken over taakverdeling, zeggenschap, risico's en rendementsverdelingen. In de context van vastgoedontwikkeling zijn hiervoor in het verleden samenwerkingsmodellen ontwikkeld. Zie hiervoor het tweede praktijkboek gebiedsontwikkeling pagina's 155-159: traditioneel, bouwclaim, alliantie en concessie. Vanwege de gaande transitie zijn ook deze samenwerkingsmodellen aan een herijking toe (zie in hetzelfde boek pagina 202). Deze uitdaging is opgepakt door een consortium van de Praktijkleerstoel gebiedsontwikkeling TU Delft, Akro Consult en Deloitte real estate advisory. Hierna zijn naar de huidige inzichten de actuele samenwerkingsmodellen op rij gezet. Het leidt in deze turbulente tijden geen twijfel dat ook deze modellen verder zullen evolueren.

In het traditionele model voert de gemeente de grondexploitatie. Om private kennis te benutten zijn er afhankelijk van grondeigendom twee mogelijkheden. Bij gemeentelijk grondbezit kan worden gewerkt met een optie tot koop. Deze is gekoppeld aan een vooraf afgesproken betaling van een deel van de grondkosten en/of rentelasten plus een prestatieafpraak. Bij het voldoen aan de prestaties volgt een ontwikkelrecht, dat eventueel kan worden uitgebreid naar volgende deelontwikkelingen. Bij privaat grondbezit dragen marktpartijen de grond over aan de overheid, meestal gemeenten. Het bijzondere van de bouwclaim nieuwe stijl is dat de marktpartij de grond pas op het moment van uitvoering terug koopt.

Een lichte alliantie (joint venture light) staat voor een beperkt vermogensbeslag van de gezamenlijke publiekprivate onderneming. De grondexploitatie, het planproces en de business case worden over een langere periode gezamenlijk gedaan. De grond en de grondverwerving berusten bij de overheid. Voor de overige delen van de waardeketen kunnen afspraken over taakverdeling, zeggenschap, risico en rendement worden gemaakt.

Bij een concessie of zelfrealisatie zijn de grondexploitatie, het vastgoed en de objectexploitatie in private of particuliere handen. Soms wordt ook de beheerexploitatie meegenomen. Voor de markt is autonomie een belangrijke kernkwaliteit. Voor overheden is de mogelijkheid van tussentijdse interventies van belang. Een betere verbinding tussen het publieke en het private recht, de zogeheten wettelijke verankering, kan hier helpen.

Nieuw is een coalitiemodel, waarbij alle risico's en rendementskansen in de hele waardeketen in kaart worden gebracht. Het model start vanuit zittende en potentiële gebruikers, die belang hebben bij een goed functionerend gebied. Hier van uitgaande kunnen verschillende strategieën voor deelgebieden volgen.

Voor meer informatie zie de publicatie 'Gebiedsontwikkeling in een nieuwe realiteit' van de TU Delft (www.gebiedsontwikkeling.nu).

5 Reflectie

1. Toekomst. Alleen al het denken over nieuwe verdienmogelijkheden genereert bij mensen positieve energie. Het blijkt een probaat middel tegen cynisme en appelleert aan zelfredzaamheid en zin in de toekomst. Het nodigt uit tot zien wat wél kan en bewustwording van onze bevoorrechte uitgangspunt op het wereldtoneel. Nieuwe verdienmogelijkheden stimuleren een trendbreuk in denken over handelingsmogelijkheden.

2. Netwerken. Tijdens de verkenning van verdienmogelijkheden viel op dat in de verschillende werelden vrijwel uitsluitend sectoreigen personen opereren. In hoge mate blijkt sprake van homogene netwerken, van waaruit wel of niet wordt gesproken over andere sectoren. Binnen deze netwerken is het gros van de personen bekend met elkaar en met de cultuur. Soms lijkt sprake van stammen en sectoraal protectionisme, terwijl het verlangen om in andere werelden te stappen er ook is. Voor het ruimtelijk innovatieve Senseo-effect zijn heterogene netwerken een duidelijk gunstiger uitgangspunt. Maar intersectorale allianties zijn zeker in het begin complexer en vereisen dus eenvoud in wet- en regelgeving. Mogelijk is de complexe sectorale regelgeving een belangrijke verklaring voor het geconstateerde eilandenrijk.

3. Complexiteit. Het verlangen naar experimenten is groot. Hierachter ligt de gedachte dat de complexiteit dan stukken minder groot is en dat we weer kunnen doorpakken op een termijn die in een mensenleven te overzien is. Het is dus een verlangen naar eenvoud. Want een duik in tientallen praktijken van gebiedsontwikkeling leert dat ruim de helft van alle wensen op lokaal en regionaal niveau nu al te realiseren is. Door de geconstrueerde complexiteit lijkt dit niet zo en wordt reflexmatig naar het rijk gekeken. Op rijksniveau ligt vooral de opgave van een eenduidig en relatief eenvoudig omgevingsrecht. Gebaseerd op enkele heldere principes en vooraf doordacht op pervers gebruik in de Nederlandse handelcultuur. Voor het ontwerpen van fundamenteel nieuw omgevingsrecht dat ook adequaat werkt, is een kleine kerngroep van dwarsdenkers en ontwerpende juristen nodig.

4. Snelheid. Het verlangen naar snelheid is evident. Toch gaat in veel praktijken tijd verloren door overleg over wie wat moet doen en wie wat moet betalen. Overheden hebben de neiging onderling te opereren als concurrerende marktpartijen. Er zijn al bestuurders die de stelling aandurven dat meer dan de helft van de tijd gaat zitten in onderling afstemmen en coördineren. Wantrouwen tussen overheden en marktpartijen mondt niet zelden uit in een tirade van lijvige samenwerkingsovereenkomsten, die zo complex zijn dat alleen de auteurs het nog begrijpen (zie kader Samenwerkingsmodellen). De intentie van het regeerakkoord ('je gaat er over of niet') als vervolg op het voormalige Randstad Urgent verdient nadere concretisering.

Voorbeeld Rijnenburg

In de zuidwestelijke oksel van de A2-A12 hebben private partijen en corporaties, al dan niet via grondhandelaren, de afgelopen vijftien jaar vrijwel alle grond van agrariërs gekocht. Dit volgens marktprincipes, met in dit geval enorme verschillen in betaalde prijzen per vierkante meter. Vooral de vroege kopers kampen met rentelasten die de boekwaarde verhogen, althans voor zover deze worden bijgeschreven. De betaalde prijs is de verwachtingswaarde vanuit de vooronderstelling van stedelijke ontwikkeling op huidig grasland. Het risico dat de bestemming ongewijzigd blijft is voor de kopende partij. Voor het bepalen van de inbrengwaarde in de gebiedsontwikkeling zijn taxateurs conform de Grondexploitatiewet gehouden aan de regels van de Onteigeningswet. Deze wet gaat primair uit van een vergelijking van de feitelijke aankoopwaarden. Zo beïnvloedt de voor agrarische grond betaalde meterprijs de te realiseren omgevingskwaliteit. In het geval van Rijnenburg, een uitleglocatie in het hart van Nederland midden in een sterke groeiregio, heeft de inbrengwaarde van de grond de gebiedsontwikkeling zoals beoogd door betrokken overheden in een houdgreep. Gezien de verwachting van marktpartijen betreffende de hoogte van vrij-op-naam-prijzen in Rijnenburg, zou alleen forse verhoging van het aantal woningen het effect van teveel betaalde grondprijzen kunnen wegnemen.

Voor de overheden is dit onacceptabel, omdat zij kiezen voor iets kwalitatief bijzonders ten opzichte van bijvoorbeeld Leidsche Rijn of Nieuwegein. Zonder dat, is het voorstelbaar dat Gemeente Utrecht het gebied laat voor wat het is: gras met koeien erop. Voor de betrokken marktpartijen is de publieke fixatie op het maximum aantal woningen een doorn in het oog. Jarenlang gingen marktpartijen uit van 15.000, maar voor overheden is 7.000 het maximum. Betrokken marktpartijen zijn er van overtuigd dat ook met hogere dichtheden en een ander stedenbouwkundig ontwerp complementaire kwaliteit te leveren is. Zij pleiten voor een nieuwe gezamenlijke start, met behoud van tempo, want dat zij gaan voor Rijnenburg staat als een paal boven water. Gemeente Utrecht staat open voor samenwerking op basis van reeds ontwikkelde kennis aan publieke en private zijde. Verder op voorwaarde dat niet wordt getornd aan het maximum van 7.000 woningen. En dat sprake is van een aanvullend woonmilieu, iets bijzonders in termen van duurzame ontwikkeling en een business case die voor de gemeente en de marktpartijen financieel en qua risicoprofiel aanvaardbaar is.

5. Dualisme. Aan het begin van deze eeuw is op alle niveaus duale politiek ingevoerd. In het huidige omgevingsrecht is aan de consequenties hiervan goeddeels voorbijgegaan. In de praktijk kan dualisme een verlamme werking hebben, zeker wanneer bestuurders zwak zijn en volksvertegenwoordigers hun standpuntenmachines in werking stellen. In een verstrengeling met de media kan dat de voortgang van processen danig frustreren, zonder er iets wezenlijks aan toe te voegen of met een realiseerbaar alternatief te komen. Niet zelden worden op panoramaniveau opvattingen over producten in termen van concrete einddoelen gefixeerd en bij voorkeur vastgesteld. Alsof daarna de tijd stil staat, geen nieuwe kennis wordt ontwikkeld en de vraag van particulieren onveranderlijk blijft. In een tijd van hoge dynamiek en langjarige ontwikkelingen werkt een dergelijke sturing als een stok tussen de spaken.

6. Trektocht. Voor het fundamenteel nieuwe omgevingsrecht is het te overwegen uit te gaan van de 8 P's binnen gebiedsontwikkeling als trektocht (zie kader Gebiedsontwikkeling als trektocht). Dat begint bij mensen en is gericht op mensen. De principes en het panorama zijn bij uitstek geschikt voor dialoog op politiek en maatschappelijk niveau. Mits het proces goed is gefaciliteerd, kan er in korte tijd een waardevolle basis ontstaan voor een gebiedsontwikkeling die raakt aan urgenties, ambities en condities. Vervolgens kan het programma op bestuurlijk niveau worden opgepakt en in nauwe samenspraak met private en/of particuliere partijen worden uitgewerkt in doelen die zich qua abstractie verhouden tot een programma. Het programma vormt het kader waarbinnen overheden bestuurlijk en ambtelijk faciliteren, opdat privaat en/of particulier ruimtelijk kunnen ondernemen in een dynamische tijd. Idealiter zien volksvertegenwoordigers toe op het respecteren van principes en het panorama gaande het proces.

7. Grond. In alle praktijken speelt grond een bepalende rol. Binnenstedelijk kost onteigenen vanwege alle procedures extreem veel tijd en vanwege de opstallen veel geld. Rentelasten verhogen dan de kosten en/of verlagen de uiteindelijke kwaliteit. In landelijke gebieden gaat het bij grondruil om de kwaliteit van de bodem die de agrarische waarde beïnvloedt. Verder om de taxatiewaarde van grond en opstallen. In het gros van de gevallen komen overheden er met particulieren uit op minnelijke basis en is de mogelijkheid van feitelijke onteigening vooral een stok achter de deur. Voor natuur spelen gelden voor aankoop en kosten van beheer in meer of mindere mate een rol. Grond wordt pas echt een dominante kwestie bij buitenstedelijke uitleg, zoals Rijnenburg in de regio Utrecht (zie kader Voorbeeld Rijnenburg). Hoewel politiek beladen, is het van belang transparant te onderzoeken wat de consequenties zijn van het ontkoppelen van *nieuwe* grondposities en realisatierecht. Nederland is binnen de EU het enige land waar deze nog één-op-één met elkaar zijn verbonden. Door ontkoppeling blijft het eigendomsrecht van de grond onaangeroerd en genereert het minimaal een waarde op basis van de bestaande bestemming. Maar grondbezit geeft dan niet langer het monopolie op ontwikkeling.

5 NederLandBovenWater

NederLandBovenWater is een innovatieprogramma voor gebiedsontwikkeling in brede betekenis. Praktijken van binnenstedelijke, buitenstedelijke, infrastructurele, landschappelijke en waterschappelijke aard staan centraal. Vanuit wetenschappen wordt zodanig gereflecteerd dat de kans op succes in bestaande en nieuwe praktijken toeneemt. Door vanuit het programma in praktijken door te dringen, is en wordt daadwerkelijk werk gemaakt van verslimming en versnelling. Het programma bestaat uit onderscheidenlijke doch samenhangende delen.

Deel I is gestart in 2004 en heeft in 2006 geresulteerd in een eerste praktijkboek. Het accent lag op de ontdekking van de essenties van gebiedsontwikkeling aan de hand van concrete voorbeeldpraktijken. Wat is het anders dan wat we al deden? Deel II liep van 2007 tot en met 2009. In dit deel en het eruit voortgekomen tweede praktijkboek ligt het accent op de condities voor succesvolle praktijken. Wat is nodig qua mensen, kennis, organisaties, cultuur en financiering? Deel III is gestart in 2010 en wordt afgerond eind 2012. Het accent ligt op uitwerking van een aantal condities en toepassing ervan in praktijken. De resultaten worden gepresenteerd via een aantal cahiers, waarvan dit het eerste is.

NederLandBovenWater is formeel een stichting met een bestuur en een directie. Het is ook en vooral een productief samenwerkingsverband van overheden, marktpartijen, beheerders, netwerken, universiteiten en hogescholen. Omdat mensen het verschil maken gaat het om personen die zich inzetten voor praktijken, professies en andere personen. Dit laatste vanuit de overtuiging dat de kwaliteit van onderlinge verhoudingen bepalend is voor de kwaliteit van onze toekomst.

Bestuur

Elaine Alwayn (Ministerie van Infrastructuur en Milieu)
Hans de Jonge (Technische Universiteit Delft)
Charlie Martens (Ballast Nedam)
Astrid Sanson (Gemeente Rotterdam)
Erica Slump (Dienst Landelijk Gebied)
Tom Smit (Royal Haskoning)
Roel in 't Veld (Universiteit van Tilburg)
Twan Zeegers (Eigen Haard)

Ambassadeur

Sybilla Dekker (voormalig minister van VROM)

Directie

Jeroen Hutten (programmamanager)
Ab van Luin (codirecteur)
Peter van Rooy (codirecteur)
Geert Teisman (codirecteur)

Coproducenten

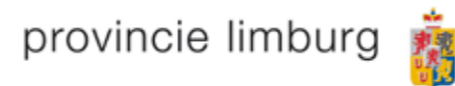
Atrivé
Deloitte
Deltares
Dienst Landelijk Gebied
Gemeente Rotterdam
Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie
Ministerie van Infrastructuur en Milieu (DGMO)
Ministerie van Infrastructuur en Milieu (DGR)
Ministerie van Infrastructuur en Milieu (DGW)
Oranjewoud
Rijkswaterstaat
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht
Ymere

Partners

Agentschap NL
AM
Ballast Nedam & ABL2
DHV
Dura Vermeer
Eigen Haard
Gemeente Eindhoven
Gemeente Houten
Gemeente Utrecht
Grontmij
Lexence
Louter
Provincie Limburg
Provincie Noord-Brabant
Provincie Noord-Holland
Provincie Overijssel
Provincie Zuid-Holland
Rabobank & Bouwfonds
Recron
Royal Haskoning
RVOB
Staatsbosbeheer
Twynstra Gudde
Vitens
Volker Wessels Vastgoed
Waterschap Aa en Maas
Waterschap De Dommel
ZZP-ers



NEDERLANDBOVENWATER



Colofon

Auteur

Peter van Rooy

Beeldmateriaal

Cartoons: Beeldleveranciers, Amsterdam

Foto beeld: Fotostudio René Vervloet, Haarlem

Beeld: Yoranov Collection Netherlands

Vormgeving

Jean Paul Momers, Made by Momers, Haarlem

Druk

Calff & Meischke, Amsterdam

Oplage

Drieduizend

ISBN

978-90-376-0529-7

© 2011 Stichting NederLandBovenWater

De inhoud van dit cahier is door onafhankelijk onderzoek tot stand gekomen en staat in beginsel los van opvattingen van coproducenten en partners. Het onderzoek is mede mogelijk gemaakt door een extra financiële bijdrage van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Vanuit CURNET zijn bronnen voor verdieping in verdienmogelijkheden aangereikt.